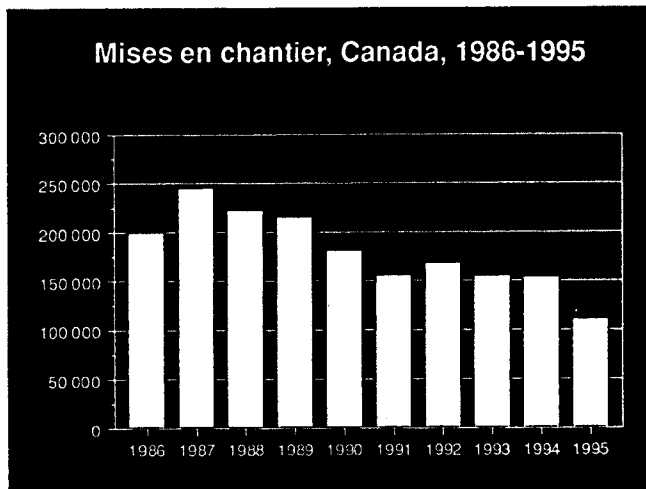


Perspectives à long terme du logement : augmentation des ménages, 1991-2016

Introduction

Jusqu'à présent, le nombre de logements construits au Canada dans les années 90 contraste beaucoup avec l'activité vigoureuse de la fin des années 80. En effet, après avoir connu un sommet de près de 246 000 en 1987, le nombre de mises en chantier est tombé à 111 000 en 1995, résultat le plus bas depuis 1960, et à une moyenne de 149 000 par année de 1991 à 1995.



La baisse importante qu'a récemment connue le secteur de la construction résidentielle est-elle un indice des perspectives à long terme du logement? La variation annuelle de la demande de logements est surtout fonction des cycles d'activité et de la conjoncture économique, alors que la demande à long terme dépend en fin de compte de la taille et de la structure par âge de la population, et de sa tendance à former des ménages. L'augmentation des ménages, principale source de la demande de logements, survient lorsque la population croît et vieillit et lorsque les forces socio-économiques influent sur les choix de modes de vie.¹

Le présent numéro du *Point en recherche et développement* donne un aperçu de certains résultats qui figureront dans un rapport à venir de la SCHL sur les projections de la croissance du nombre des ménages au Canada et dans les provinces, pour la période 1991-2016.² Ces projections illustrent la façon dont la croissance des ménages varierait en fonction de diverses hypothèses relatives au lieu et à la façon dont les Canadiens choisiraient de se loger au cours des vingt prochaines années.

1 Bien que la croissance du nombre de ménages (l'augmentation nette du nombre de ménages) soit habituellement le principal facteur qui détermine les besoins de nouveaux logements, d'autres facteurs tels que le besoin de remplacer les logements éliminés du parc, l'ajustement à la création de nouveaux logements dans le parc et enfin au taux d'inoccupation normal — influent également sur la demande de nouveaux logements.

2 Les projections se rapportent au milieu de l'année civile : ainsi, la période de projection s'étend du 1^{er} juillet 1991 au 1^{er} juillet 2016. Lorsqu'il est fait mention de périodes particulières, comme 1996-2001, on sous-entend du milieu de la première année au milieu de la dernière.

Scénarios

Les projections de croissance des ménages ont été établies à partir des prévisions démographiques propres à la SCHL et produites par Statistique Canada. Voici les principales hypothèses utilisées afin d'obtenir ces projections démographiques :

- maintien des niveaux actuels de fécondité (1,7 naissance par femme);
- augmentation moyenne de l'espérance de vie;
- maintien des niveaux actuels d'immigration (205 000 par année).

Les projections démographiques ont été transformées en projections de l'augmentation des ménages, par application de différentes hypothèses de taux de formation des ménages chez les Canadiens. Ces hypothèses sont elles-mêmes fondées sur des tendances historiques issues de différentes périodes. Dans le scénario d'augmentation élevée, on suppose une formation globale des ménages plus importante, notamment dans la génération des moins de quarante ans. Par ailleurs, les scénarios d'augmentation faible et moyenne sont établis d'après des tendances historiques faibles. Au cours de la période récente, les personnes de moins de quarante ans ont connu un taux de formation des ménages moins élevé que dans les générations précédentes.

Résultats

Tous les scénarios indiquent une tendance à la baisse de l'augmentation des ménages au Canada à long terme. On prévoit que l'augmentation annuelle moyenne des ménages pour la période 1991-1996 devrait se situer à environ 147 000, un niveau compatible avec le rythme récent dans la construction résidentielle. D'après le scénario faible, ce niveau continuera de baisser au cours des vingt prochaines années. Par contre, les scénarios moyen et élevé sont fondés sur une croissance des ménages en 1996-2001, suivie d'une baisse. Enfin selon le scénario moyen, le nombre total de ménages au Canada passera d'environ 10,3 millions en 1991 à 14,1 millions en 2016.

Les scénarios

moyen et élevé

sont fondés sur

une croissance

des ménages

en 1996-2001,

suivie d'une

baisse.

Croissance annuelle moyenne des ménages, Canada

Scénario	1991-1996	1996-2001	2001-2006	2006-2011	2011-2016
Faible	147 300	140 800	141 700	139 200	134 300
Moyen	147 300	160 800	157 800	154 600	148 800
Élevé	147 300	175 500	168 500	163 700	157 200

Le principal facteur influant sur la tendance à la baisse dans l'augmentation des ménages à long terme est un déclin de la croissance démographique, principal résultat du vieillissement de la population. Le taux annuel moyen de croissance de la population devrait passer de moins de 1,3 pour cent en 1991-1996 à 0,8 pour cent en 2011-2016. Le vieillissement de la population signifie que la majorité des individus issus du baby-boom, un groupe somme toute important, ont déjà formé des ménages indépendants ou qu'ils le feront sous peu.

Autres constatations

Les résultats suivants se retrouvent dans tous les scénarios :

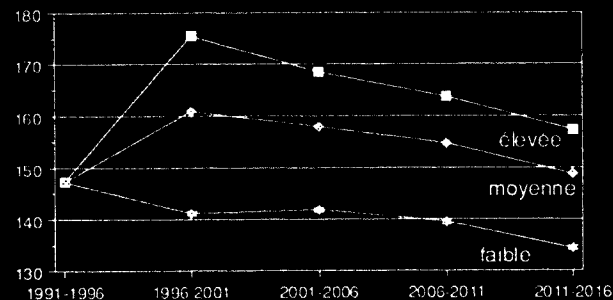
- La taille des ménages continuera de diminuer, mais pas aussi rapidement que dans le passé. De 1961 à 1991, la taille du ménage canadien moyen est passée de 4 à 2,7 personnes. D'après les projections de la SCHL, cette taille variera entre 2,5 et 2,6 en 2016.
- Le nombre de ménages non familiaux (personnes vivant seules ou avec d'autres auxquelles elles ne sont pas apparentées) augmentera plus rapidement que celui des ménages familiaux. La composition des ménages continuera donc de se modifier en faveur des types de ménages non traditionnels.
- Le vieillissement des individus issus du baby-boom, combiné au marché du travail difficile auquel font face les jeunes Canadiens, ralentira l'augmentation du nombre des ménages chez les personnes âgées de moins de 45 ans. En fait, de 1991 à 2011, le nombre de ménages dirigés par ce groupe baissera. Il faudra attendre la période 2011-2016 avant de constater une augmentation des ménages dans ce groupe d'âge.
- Le taux de propriété pour l'ensemble des ménages augmentera, mais à un rythme décroissant, avant de se stabiliser au tournant du siècle. Cette tendance résulte d'un vieillissement de la population de même que de l'augmentation des ménages non familiaux mentionnée ci-dessus. Les ménages non familiaux ont plus tendance à être locataires que les ménages familiaux.

Conclusions

Les projections décrites plus haut font apparaître une variation considérable des possibilités de croissance des ménages après 1996. Selon les projections faibles, la croissance diminuera modérément par rapport aux niveaux actuels, mais dépassera toutefois considérablement le volume des mises en chantier de 1995. Par contre, les projections moyennes et élevées indiquent une possibilité de remontée dans la formation des ménages en 1996-2001, suivie d'un déclin progressif à long terme. Les scénarios indiquent aussi comment la croissance varierait dans les années à venir selon différentes hypothèses relatives aux choix des Canadiens en matière de logement. Les projections ne tiennent toutefois pas compte des fluctuations cycliques dans la situation économique; elles reposent plutôt sur un ensemble d'hypothèses de long terme à caractère essentiellement démographique.

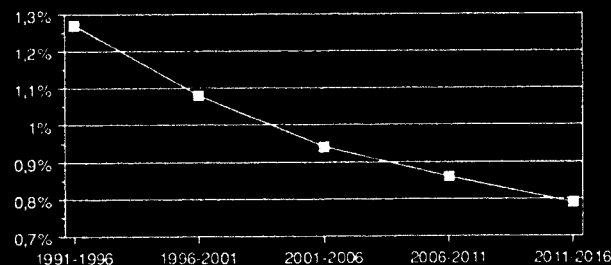
Croissance des ménages projetée, Canada, 1991-2016

Croissance annuelle moyenne des ménages (milliers)



Croissance démographique projetée, Canada, 1991-2016

Variation annuelle moyenne en %



Source: Projections démographiques spéciales de Statistique Canada

La taille des ménages continuera de diminuer, mais pas aussi rapidement que dans le passé.

Rapport de la SCHL

Ce numéro du *Point en recherche et développement* présente certains résultats de « Perspectives à long terme du logement : augmentation des ménages au Canada et dans les provinces, 1991-2016 », rapport que publiera la SCHL. Les projections ont été établies pour chaque province, puis regroupées afin d'obtenir des totaux à l'échelle du pays. Six projections différentes ont été produites pour chaque province. Elles sont obtenues en combinant deux scénarios de migration interprovinciale — l'un favorisant les provinces de l'ouest, et l'autre, les provinces centrales — et en appliquant trois hypothèses différentes quant à la formation des ménages. Ces dernières hypothèses tiennent compte de résultats de recherche concernant les répercussions des conditions du marché du travail sur le taux de formation des ménages chez les jeunes adultes.

HYPOTHÈSES DE PROJECTION – SCÉNARIOS PROVINCIAUX	
Migration interprovinciale	Tendance à former des ménages
Ouest	Faible
Ouest	Moyenne
Ouest	Élevée
Centrale	Faible
Centrale	Moyenne
Centrale	Élevée

Le rapport contient un compte rendu complet des projections provinciales et nationales et des hypothèses utilisées pour les obtenir. On y discute des tendances démographiques, des scénarios d'augmentation des ménages, de la composition des ménages, des modes d'occupation et des choix de logement. Les clients canadiens peuvent se procurer le rapport en composant le 1-800-668-2642. Les clients de l'extérieur du Canada peuvent composer le 1-613-748-2003.

Les projections résumées dans ce numéro du *Point en recherche et développement* ont été produites par la Division des politiques et de la recherche sociales et économiques de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), en consultation avec le Centre d'analyse de marché. Pour obtenir d'autres renseignements, veuillez communiquer avec Roger Lewis, Politiques et recherche sociales et économiques, au (613) 748-2797.

Déjà publiés dans la série *Le point en recherche et développement*

- Numéro 18** Besoins de logement dans les régions métropolitaines du Canada, 1991 – Partie 1
- Numéro 19** Besoins de logement dans les régions métropolitaines du Canada, 1991 – Partie 2
- Numéro 20** Le repeuplement des villes : Initiatives canadiennes de densification résidentielle
- Numéro 21** Besoins de logement dans les régions métropolitaines, 1991 : Peuples autochtones du Canada
- Numéro 22** Le télétravail et le travail à domicile dans les collectivités canadiennes
- Numéro 23** Loger la famille nouvelle : réinventer le logement des familles
- Numéro 24** Les tendances de migration et de mobilité de la population autochtone du Canada
- Numéro 25** Valeurs en évolution dans des collectivités en évolution : Guide des collectivités saines et durables
- Numéro 26** Coûts de l'infrastructure associés aux approches traditionnelles et nouvelles en matière d'aménagement
- Numéro 27** Les conditions de logement des peuples autochtones au Canada

Pour de plus amples renseignements relatifs à la recherche sur le logement à la SCHL, veuillez communiquer avec le :

Centre canadien de documentation sur l'habitation
Société canadienne d'hypothèques et de logement
Pièce C1-200
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7

La Société n'assume aucune responsabilité en cas de dommages, de préjudices ou de frais entraînés par l'utilisation de cette publication.