

## Prévisions de la demande éventuelle de logements

### Introduction

**L**e secteur du logement est un secteur important de l'économie. Quelle est la perspective à long terme de la demande de logement? Quels facteurs la façonneront? Comment la composition de la demande de logement évoluera-t-elle? Le présent numéro du *Point en recherche et développement* examine ces questions.

### Contexte

Les changements démographiques sont essentiels pour établir l'ampleur, la composition et la situation géographique de la demande de logement. Les changements dans la taille et la composition de la population affectent éventuellement le genre et la quantité de logements demandés. Reconnaisant le lien entre l'évolution démographique et la demande de logement, la SCHL a préparé des prédictions de la demande éventuelle de logement au Canada et dans les provinces pour la période de 1986 à 2011.

La demande éventuelle de logement représente l'augmentation annuelle prévue du nombre total de ménages (formation nette prévue des ménages). Quoique d'autres facteurs, tels que le remplacement d'unités éliminées du parc de logement et un nombre normal d'unités inoccupées, aient un effet sur le besoin de nouvelles unités de logement, la croissance du nombre de ménages est normalement la principale source de demande d'unités neuves.

### Résultats

#### La prévision de base

La prévision de base de la SCHL indique que la demande éventuelle de logement sera forte et stable jusqu'en 1996 et qu'elle chutera par la suite. Une population vieillissante est la principale raison de cette prévision de baisse à long terme de la demande; une augmentation des décès et une réduction des naissances auront comme résultat une diminution de la croissance démographique.

Malgré cette baisse à long terme, la demande éventuelle dépassera régulièrement la moyenne annuelle de la période 1981-1986, soit 142 000, sans toutefois atteindre les niveaux élevés des années 1970 pendant lesquelles le nombre de ménages a augmenté de plus de 200 000 par année.

#### Demande éventuelle moyenne annuelle de logement — prévision de base

Prévision de base	1986-1991	1991-1996	1996-2001	2001-2006	2006-2011
	192 800	195 700	184 100	175 300	168 300

#### Les effets de l'immigration

Les niveaux d'immigration au cours des prochaines 20 années auront un effet important sur la demande éventuelle de logement. Entre 1976 et 1986, il est entré en moyenne un peu moins de 110 000 immigrants au Canada par année. Aujourd'hui, ce nombre a presque doublé (212 000 en 1990) et le gouvernement prévoit l'augmenter à 250 000 par année de 1992 jusqu'en 1995. La prévision de base décrite plus haut suppose que l'immigration atteindra les niveaux établis par le gouvernement et que le sommet de 250 000 sera maintenu jusqu'à la fin de la période de prévision. Quel serait l'effet sur la demande éventuelle de logement si l'entrée d'immigrants était plus, ou moins, élevée que ne le souhaite le gouvernement?

This publication is also available in English under the title, *Potential Housing Demand Projections*

**Les résultats  
produits pour  
la prévision  
de base  
suggèrent  
qu'une  
proportion à  
la baisse de  
la demande  
éventuelle  
proviendra  
des ménages  
composés  
d'une famille  
traditionnelle**

Deux réponses ont été examinées :

- une hypothèse à la baisse d'une entrée constante d'immigrants de 200 000 par année;
- une hypothèse à la hausse d'une entrée d'immigrants plus élevée que prévue, soit 300 000 par année.

L'hypothèse à la baisse entraîne une demande éventuelle de logement en déclin continu et, en contraste, l'hypothèse à la hausse de l'entrée d'immigrants retarde le déclin de la demande éventuelle de logement jusqu'au début du prochain siècle, la demande annuelle pour la période 2006-2011 n'étant pas beaucoup plus faible que celle des années 1986-1991.

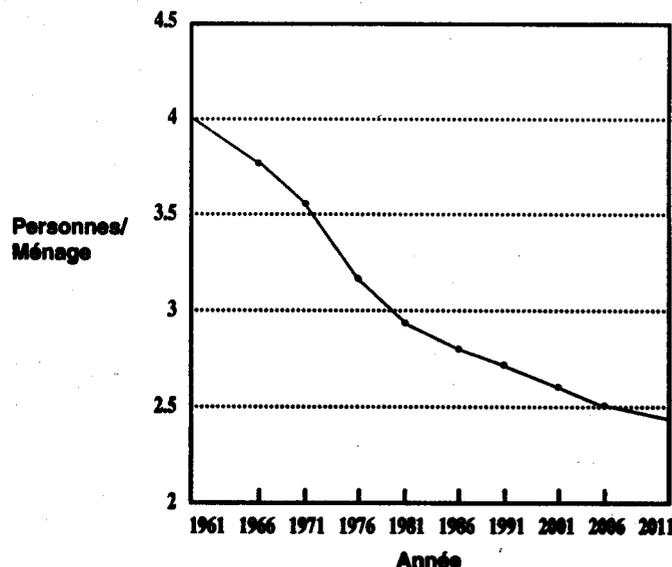
**Demande éventuelle moyenne annuelle de logement — immigration faible et élevée**

Prévision	1986-1991	1991-1996	1996-2001	2001-2006	2006-2011
Imm. faible	192 200	178 600	163 200	152 500	144 200
Imm. élevée	192 800	201 100	202 900	196 900	191 600

**Taille moyenne des ménages**

La taille moyenne des ménages continuera à diminuer, quoique moins rapidement qu'auparavant. Entre 1961 et 1986, la taille du ménage canadien moyen est passée de 4 à 2,8 personnes. Les explications de cette baisse comprennent entre autres la richesse accrue, l'augmentation de la participation des femmes à la main-d'œuvre, l'augmentation des taux de divorce, des mariages remis à plus tard et la probabilité accrue de demeurer célibataire. D'après la prévision de base, la taille moyenne des ménages baissera à un peu moins de 2,5 personnes en 2011.

**Taille moyenne des ménages  
au Canada de 1961 à 2011  
— prévision de base**



### La demande par genre de ménage

Les résultats produits pour la prévision de base suggèrent qu'une proportion à la baisse de la demande éventuelle proviendra des ménages composés d'une famille traditionnelle. La part croissante des ménages qui ne sont pas des familles, dans la demande éventuelle de logement, est en grande partie due au vieillissement de la population, qui fait que la population est de moins en moins composée du groupe d'âge le plus susceptible de fonder une famille. La majorité des ménages qui ne sont pas des familles sera composée de personnes vivant seules.

### La demande par groupe d'âge

Parce que la population vieillit, la demande éventuelle de logement proviendra surtout de ménages dont le chef a 45 ans et plus. En fait, dès le tournant du siècle, le nombre de ménages dont le chef a moins de 45 ans diminuera en chiffre absolu.

### La demande selon le mode d'occupation

La prévision de base indique que la part de la demande provenant des ménages de propriétaires augmentera, plafonnera et finalement, baissera. Cette tendance reflète les influences combinées de l'accroissement décrit ci-haut des ménages non familiaux et du vieillissement de la population. Les ménages non familiaux sont plus susceptibles d'être locataires que les ménages familiaux, et quoique la probabilité de devenir propriétaire augmente avec l'âge, elle baisse quelque peu dans les cohortes de plus de 65 ans.

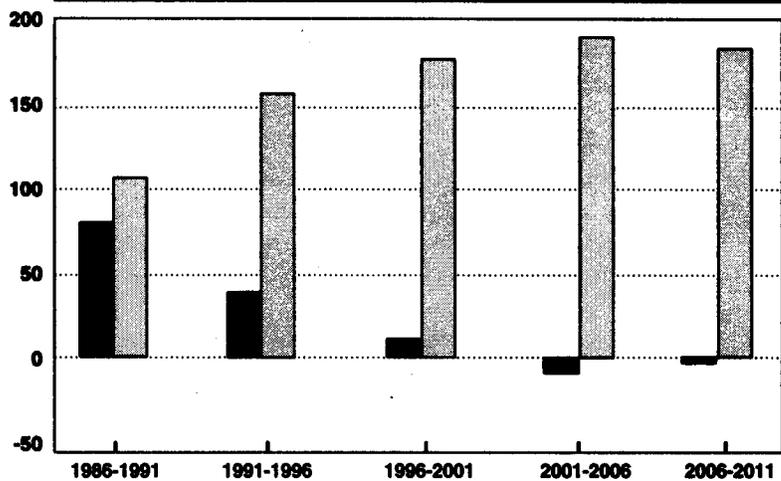
La demande par genre de ménage — prévision de base  
(exprimée en pourcentage de la demande totale)

Type de ménage	1986-1991	1991-1996	1996-2001	2001-2006	2006-2011
familial	132 000 (68,5%)	131 400 (67,1%)	118 500 (64,4%)	107 500 (61,3%)	96 900 (57,6%)
non-familial	60 700 (31,5%)	64 400 (32,9%)	65 600 (35,6%)	67 800 (38,7%)	71 400 (42,4%)

La demande éventuelle par groupe d'âge

Canada, demande annuelle moyenne, 1986-2011

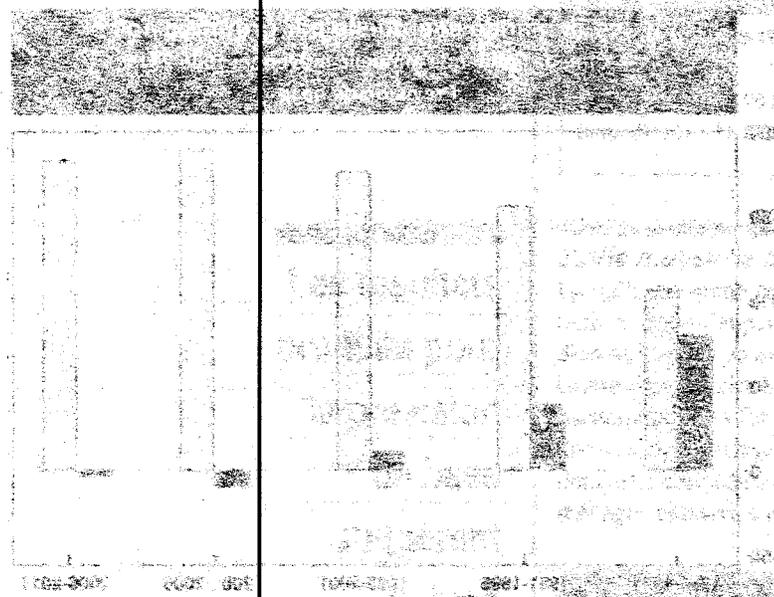
Prévision de base



La demande selon le mode d'occupation —  
prévision de base  
(exprimée en pourcentage de la demande totale)

Mode d'occupation	1986-1991	1991-1996	1996-2001	2001-2006	2006-2011
propriétaire	126 200 (65,5%)	133 200 (68,1%)	124 400 (67,5%)	114 700 (65,4%)	105 800 (62,6%)
locataire	66 500 (34,5%)	62 500 (31,9%)	59 700 (32,5%)	60 600 (34,6%)	62 500 (37,2%)

1985-1990	1990-1995	1995-2000	2000-2005	2005-2010	2010-2015
100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000



1985-1990	1990-1995	1995-2000	2000-2005	2005-2010	2010-2015
100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000

Le présent numéro porte sur certains résultats tirés d'un rapport intitulé *Projections de la demande éventuelle de logements pour le Canada et les provinces 1986-2011*, réalisé par la division de la recherche de la SCHL. On peut obtenir un exemplaire de ce rapport en le demandant au Centre canadien de documentation sur l'habitation au (613) 748-2367.

Toute question sur le contenu de ce numéro peut être adressée à Roger Lewis, chercheur, Analyse des besoins de logements, au (613) 748-2797.

Le présent numéro porte sur certains résultats tirés d'un rapport intitulé *Projections de la demande éventuelle de logements pour le Canada et les provinces 1986-2011*, réalisé par la division de la recherche de la SCHL. On peut obtenir un exemplaire de ce rapport en le demandant au Centre canadien de documentation sur l'habitation au (613) 748-2367.

Le présent numéro porte sur certains résultats tirés d'un rapport intitulé *Projections de la demande éventuelle de logements pour le Canada et les provinces 1986-2011*, réalisé par la division de la recherche de la SCHL. On peut obtenir un exemplaire de ce rapport en le demandant au Centre canadien de documentation sur l'habitation au (613) 748-2367.

**La Division de la recherche et des affaires internationales de la SCHL réalise et subventionne une vaste gamme de recherches sur les aspects sociaux, économiques et techniques du logement. Ce numéro du *Point en recherche et développement* fait partie d'une série qui vise à vous informer brièvement de la nature et de la portée de ces activités.**

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, Édifice C-200, 700, chemin de Montréal, OTTAWA (Ontario) K1A 0P7 (613) 748-2367



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