

LE MARCHÉ SOUS LA LOUPE

Terre-Neuve-et-Labrador



SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : Mars 2017

« La population du Canada atlantique âgée de 65 ans ou plus continuera d'alimenter la demande future de logements collectifs. Son influence ne suffira pas toutefois à compenser le déplacement de la demande vers le segment des maisons individuelles chez les personnes de la génération Y. Ainsi, le nombre de logements collectifs achevés devrait diminuer d'ici 2022. »



Alex MacDonald,
Économiste régional (Atlantique)

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

L'avenir des logements collectifs dans les principaux marchés urbains du Canada atlantique

Toutes choses égales par ailleurs, il est prévu que le nombre de logements collectifs achevés dans les centres urbains du Canada atlantique diminuera au cours des 20 prochaines années. La baisse prévue des achèvements d'appartements, de jumelés et de maisons en rangée fait suite au ralentissement du rythme de formation des ménages observé au cours des cinq dernières années (2012-2016). Pour les fins du présent rapport, l'analyse et les prévisions combinent les principaux marchés urbains du Canada atlantique, à savoir Halifax, Moncton, Fredericton, Saint John, Charlottetown et St. John's. Là où c'est possible, pour Halifax en particulier, une analyse plus poussée est faite compte tenu de l'importance des logements collectifs dans le marché. Des projections de la population, du nombre de ménages et du nombre de logements achevés ont été établies pour chaque période de cinq ans, à partir de 2017-2021 jusqu'à 2032-2036. Le niveau réel d'activité dépendra de nombreux facteurs, notamment du rythme de formation des ménages, de la croissance du revenu, des taux d'intérêt et du prix des habitations. Si l'on se base sur ces facteurs et le nombre actuel de logements collectifs achevés par ménage, le nombre des achèvements de logements collectifs au cours des dix prochaines années pourrait passer de 3 373 achèvements par an, pour la période 2012-2016, à un niveau compris entre 1 590 et 3 085 achèvements par an, pendant la période 2017-2021. Le niveau prévu pour la période 2022-2026 se situe entre 650 et 1 620 achèvements par an.

Méthode

Le présent rapport examine le niveau potentiel des achèvements de logements collectifs¹ dans les principaux centres urbains du Canada atlantique² au cours des 20 prochaines années. Pendant la période 2001-2016, les achèvements de logements collectifs³ dans les six grands centres urbains de la région de l'Atlantique ont représenté 44 % des habitations achevées, comparativement à 50 % dans l'ensemble du Canada⁴.

Pour établir des prévisions relatives aux logements achevés, il faut d'abord déterminer la population potentielle, puis estimer le nombre de nouveaux ménages qui se formeront dans la région à partir des taux historiques de chefs de ménage⁵.

Le Modèle de projection de la demande de logements (MDPL) créé par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a servi à calculer deux projections démographiques, à savoir une projection fondée sur le scénario de croissance moyenne

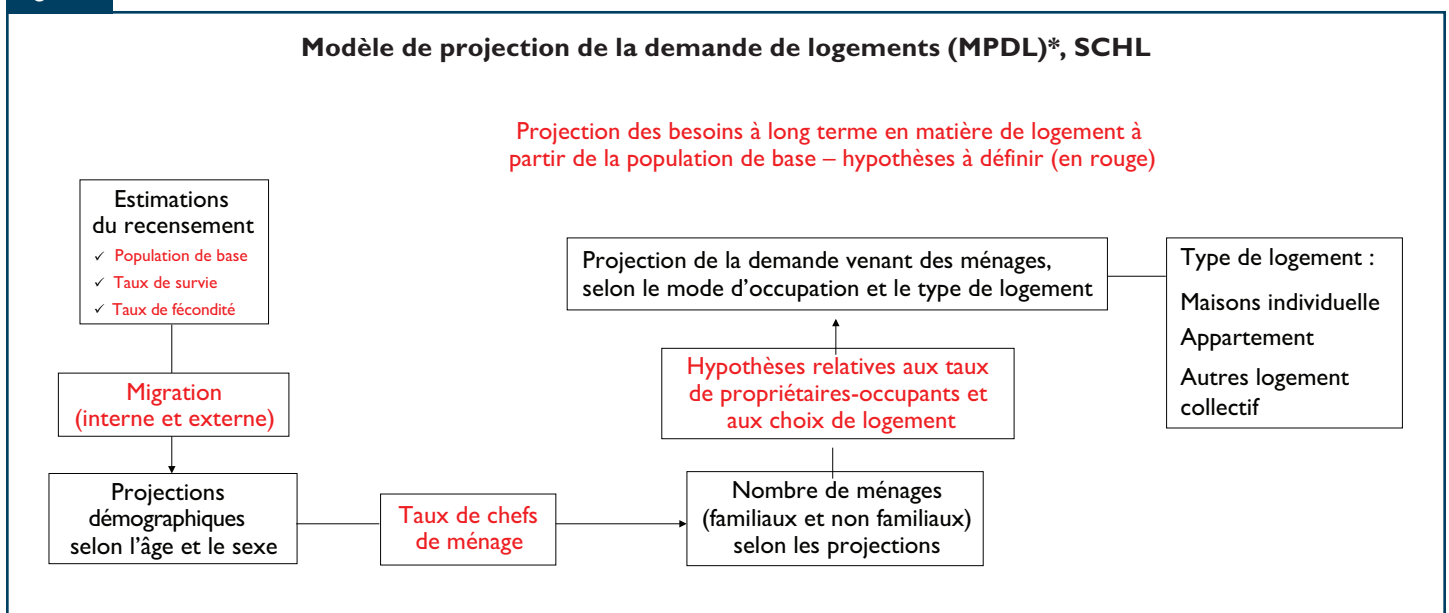
et une projection fondée sur le scénario de croissance modérée, lesquelles ne reposent pas sur les mêmes prévisions de flux migratoires. La projection selon le scénario de croissance moyenne des flux migratoires pour 2016-2036 est fondée sur la migration nette moyenne sur cinq ans de la période 2011-2015⁶. Quant à la projection fondée sur le scénario de croissance modérée des flux migratoires pour 2016-2036, elle est fortement influencée par la tendance suivie par la croissance démographique dans les centres urbains entre 2001 et 2015⁷.

Le modèle, décrit à la figure 1, est basé sur les données démographiques historiques de Statistique Canada⁸. Les estimations du recensement s'appuient sur les estimations de la population de base à partir de 2015 et sur des données récentes pour 2016⁹. Sont également comprises des données historiques sur la survie et la fécondité provenant de Statistique Canada pour 2014. Les taux actuels de fécondité et de survie ont été maintenus pour toute la période visée par les prévisions.

Comme il est noté à la figure 1, la projection des flux migratoires est un élément déterminant du MDPL. Les deux estimations de migration nette faites pour chacun des six grands centres urbains ont aidé à établir les deux projections démographiques, celle fondée sur le scénario de croissance moyenne¹⁰ et celle fondée sur le scénario de croissance modérée¹¹. Les prévisions ont été maintenues constantes pour l'ensemble des années 2016 à 2036 afin de voir quel effet les flux migratoires auraient sur les projections démographiques et les estimations du rythme de formation des ménages qui en découlent¹². Le nombre de nouveaux ménages formés est le principal élément utilisé pour établir les fourchettes de prévisions relatives aux achèvements de logements collectifs.

Les données sur les habitations achevées en 2016 ont été publiées récemment, de sorte que la prévision des achèvements annuels se centrera sur les années 2017 à 2036¹³. En conséquence, les estimations annuelles de la population

Figure 1



Source : SCHL, Modèle de projection de la demande de logements selon la population (MPDL).

et des ménages faites au moyen du MDPL pour les années 2017 à 2036 pourraient être combinées pour chacune des périodes de cinq ans allant de 2017-2021 à 2032-2036.

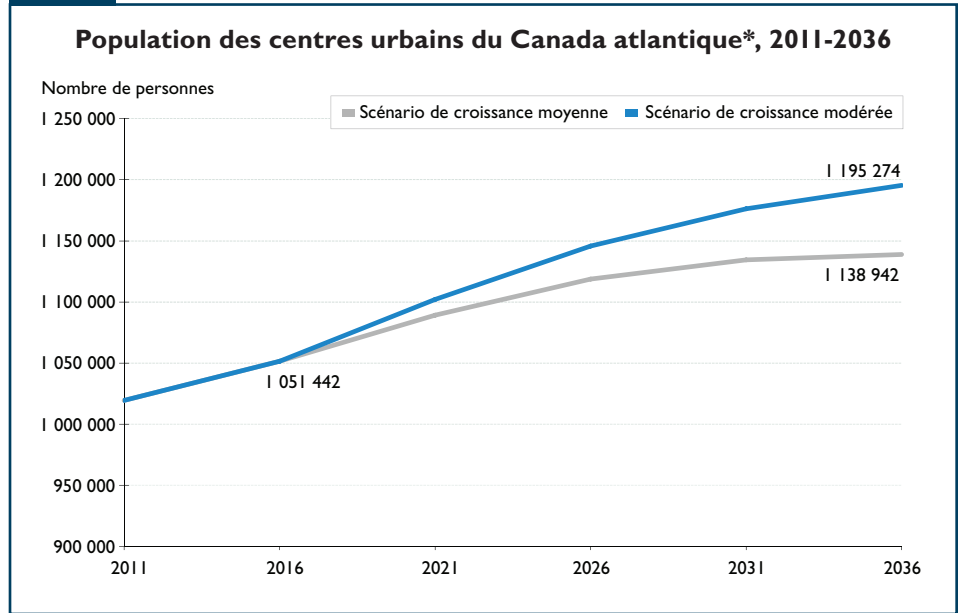
Le MDPL n'est pas lié aux facteurs économiques qui peuvent avoir eu un effet important sur la vigueur du segment des logements collectifs entre 2012 et 2016. Les tendances actuelles des prévisions s'appuient strictement sur la variation de la population, laquelle résulte des flux migratoires et des taux de fécondité actuels, ainsi que de l'effet du vieillissement et du taux de mortalité de la population actuelle, sans tenir compte de l'augmentation de l'espérance de vie.

Nous avons calculé le nombre de nouveaux ménages en mettant en rapport les taux de chefs historiques avec les projections démographiques (voir la figure 2). Il convient aussi de noter que les projections du nombre de ménages ne sont pas censées équivaloir aux prévisions de logements achevés¹⁴. Même si le nombre des achèvements a récemment dépassé le nombre de ménages nouvellement formés, l'hypothèse la plus vraisemblable est qu'il suivra d'assez près l'évolution du rythme de formation des ménages durant les 20 prochaines années.

Projections démographiques annuelles

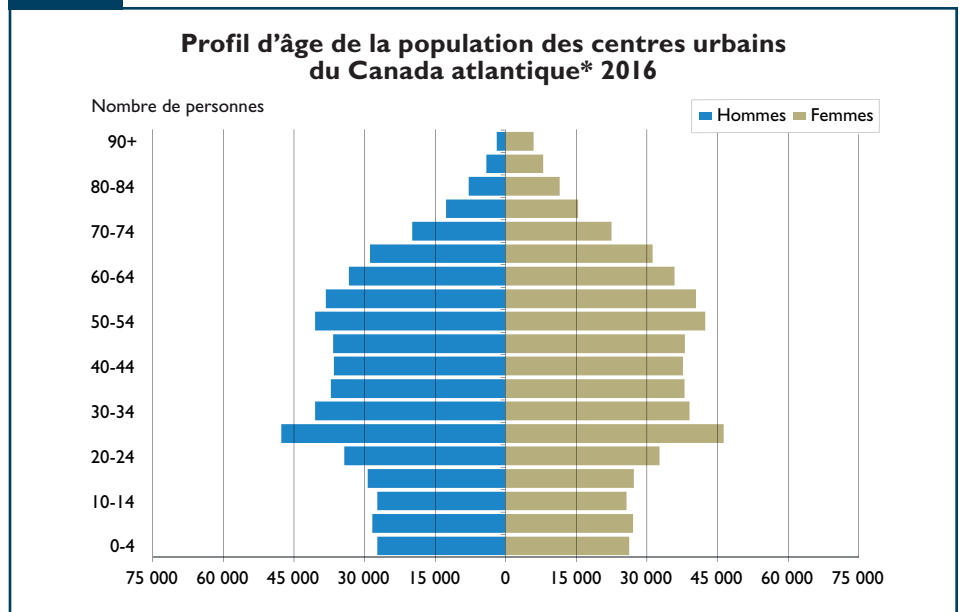
L'accroissement démographique naturel¹⁵ dans les six principaux marchés urbains du Canada atlantique est estimé, selon le scénario de croissance moyenne¹⁶, à près de 2 200 personnes en 2016.

Figure 2



Source : SCHL, prévisions du MDPL, 2016-2036; Statistique Canada, 2017. *Les centres urbains concernés sont Fredericton, Moncton, Saint John, Halifax, Charlottetown et St. John's. Les données indiquées sont celles des années 2016 et 2036.

Figure 3a



Source : SCHL, MDPL, scénario de croissance moyenne pour 2016-2036; Statistique Canada, 2016. Les centres urbains concernés sont Fredericton, Moncton, Saint John, Halifax, Charlottetown et St. John's.

L'accroissement naturel annuel demeure positif jusqu'en 2025. Après 2025, il subira une diminution annuelle qui prendra de l'importance jusqu'à la fin de l'horizon prévisionnel, époque où la population atteindra 1 138 942 habitants, selon les estimations. Même si la diminution de l'accroissement naturel s'accroît encore après 2025, il est prévu que la variation annuelle nette de la population urbaine restera positive, car la migration nette continuera de compenser le déclin démographique engendré par une augmentation de la mortalité.

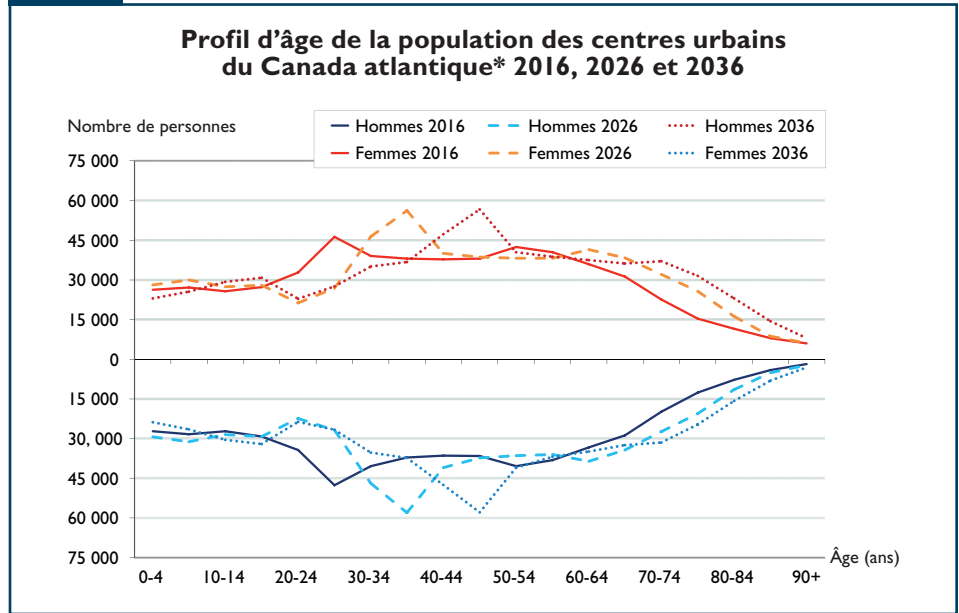
L'accroissement de la population est davantage favorisé par le scénario de croissance modérée, qui s'appuie sur une migration nette plus élevée, estimée à 8 000 personnes par an (voir la figure 2, à la page 3). Selon la projection de ce scénario, l'accroissement naturel deviendra lui aussi négatif en 2026, mais l'ajout de personnes dans la prévision de la migration nette réduira, dans une certaine mesure, l'incidence de la mortalité. Par conséquent, la population montera à 1 195 274 habitants en 2036 selon ce scénario (voir la figure 2, à la page 3)¹⁷.

Comparaison des profils d'âge d'après le scénario de croissance moyenne

Le profil d'âge de la population urbaine de l'Atlantique (voir la figure 3a, à la page 3) est relativement jeune : une bonne partie de la population est distribuée également dans les groupes d'âge compris entre 30-34 ans et 55-59 ans. On note aussi qu'un certain nombre de ménages de la génération Y font partie du groupe des 25-29 ans.

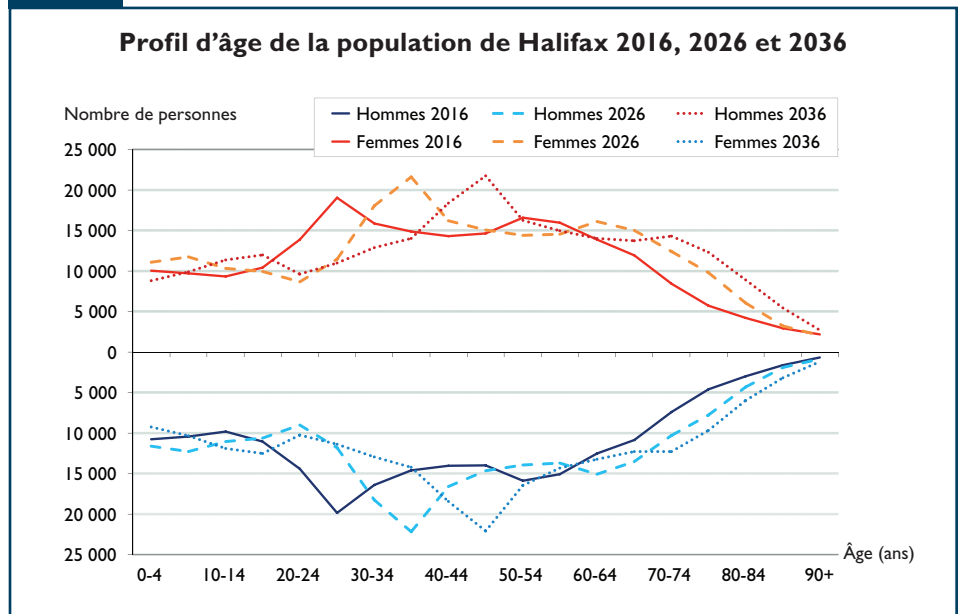
Dans les centres urbains de l'Atlantique¹⁸ et à Halifax, le profil de la population urbaine reste comparativement jeune jusqu'en 2026, les prévisions indiquant que

Figure 3b



Source : SCHL, MDPL, scénario de croissance moyenne pour 2016-2036; Statistique Canada, 2016. *Les centres urbains concernés sont Fredericton, Moncton, Saint John, Halifax, Charlottetown et St. John's.

Figure 3c



Source : SCHL, MDPL, scénario de croissance moyenne pour 2016-2036; Statistique Canada, 2016.

les 30-34 ans et les 35-39 ans formeront plus grosses cohortes (voir les figures 3b et 3c). Les deux profils continuent de montrer une répartition égale de la population pour plusieurs des

groupes les plus jeunes, à partir du groupe des 40-44 ans jusqu'à celui des 60-64 ans.

Selon les prévisions, en 2036, la mortalité aura une incidence négative plus marquée sur la

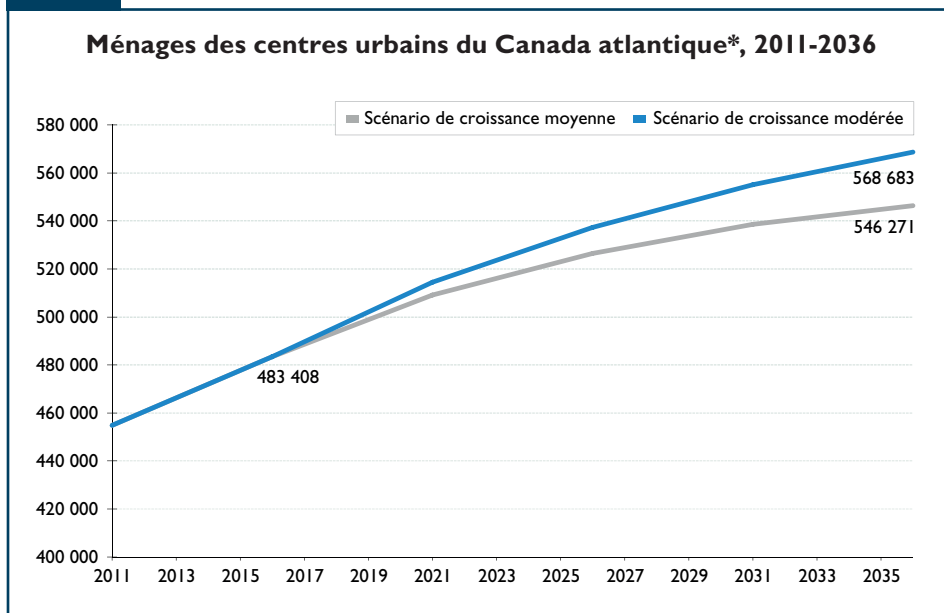
population masculine, car, de 2026 à 2036, la population féminine, jouissant d'une plus grande longévité, croîtra davantage dans la plupart des groupes les plus âgés. Il est également clair que la proportion de certains groupes plus jeunes, notamment des 40-44 ans, des 45-49 ans et des 50-54 ans, restera plus élevée dans les prévisions pour les centres urbains de l'Atlantique et Halifax (voir les figures 3b et 3c à la page 4).

Prévisions relatives aux ménages des centres urbains de l'Atlantique de 2017-2021 à 2032-2036

Durant les 20 années comprises dans la période 2017-2036, on s'attend à une importante croissance du nombre de nouveaux ménages dans les six centres urbains, allant de 62 863 selon le scénario de croissance moyenne¹⁹ à 85 275 selon le scénario de croissance modérée²⁰ (voir la figure 4a). Pour Halifax, on prévoit une augmentation allant de 22 865 ménages (scénario de croissance moyenne)²¹ à 30 278 (scénario de croissance modérée)²² au cours des 20 prochaines années (voir la figure 4 b). Dans 60 % des cas environ, les nouveaux ménages formés²³ seront des ménages occupant des maisons individuelles, le reste se répartissant presque également entre les ménages occupant des appartements et ceux occupant des jumelés.

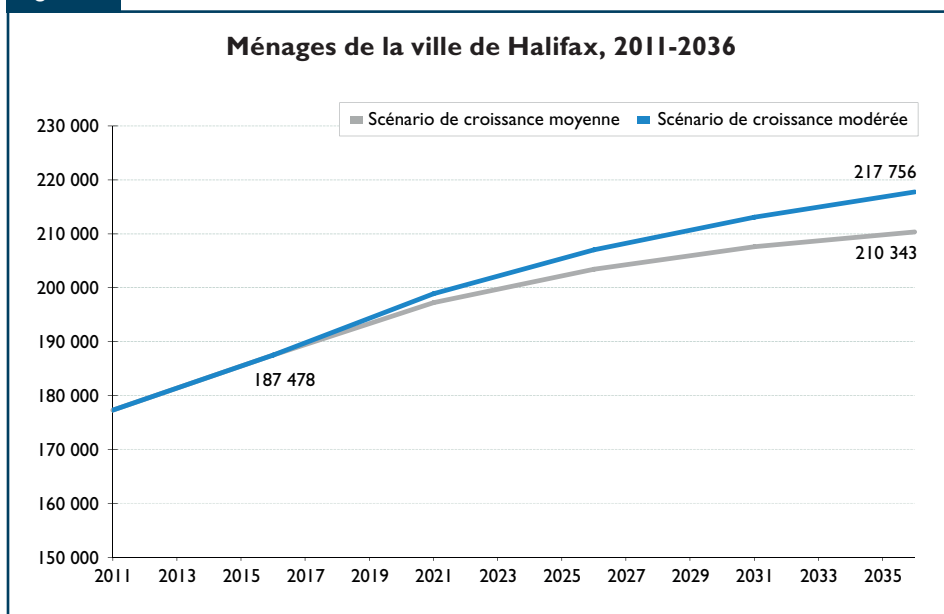
Si l'on considère la période 2017 2021, de 8 470 (scénario de croissance moyenne) à 11 206 nouveaux ménages (scénario de croissance modérée) sont prévus dans les six centres urbains du Canada atlantique (voir la figure 5a, à la page 6). Après cette première période de cinq ans, le scénario de croissance moyenne et le scénario de

Figure 4a



Source : SCHL, prévisions du MDPL, 2016-2036; Statistique Canada, 2017. *Les centres urbains concernés sont Fredericton, Moncton, Saint John, Halifax, Charlottetown et St. John's. Les données indiquées sont celles des années 2016 et 2036.

Figure 4b



Source : SCHL, prévisions du MDPL, 2016-2036; Statistique Canada, 2017. Les données indiquées sont celles des années 2016 et 2036.

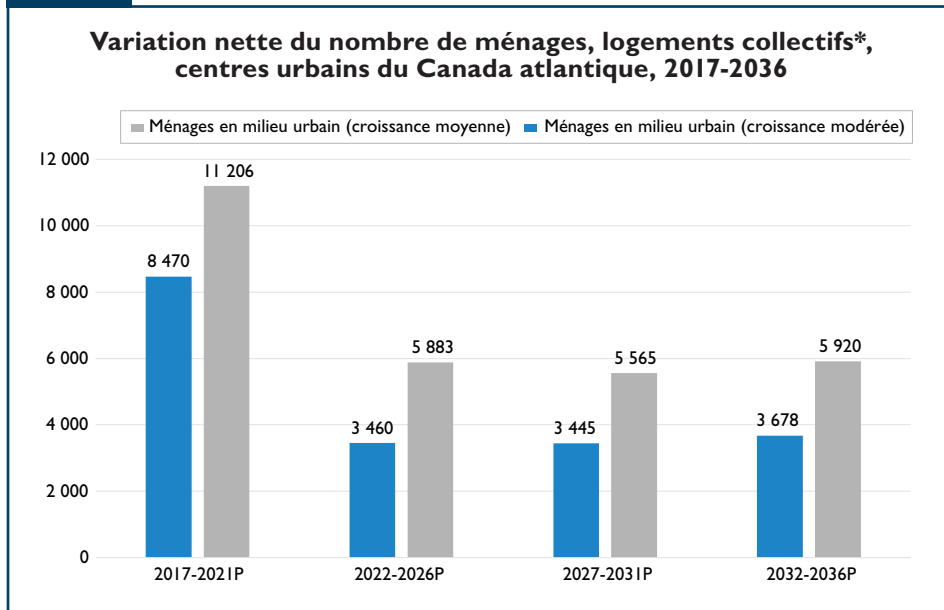
croissance modérée indiquent tous deux une diminution. Dans le premier scénario, celle-ci variera peu, allant

de 3 460 ménages pour la période 2022-2026 à 3 678 ménages pour la période 2032-2036.

D'importantes conséquences sont à prévoir lorsque les données sont analysées en fonction de l'âge (voir la figure 5 b). Les groupes les plus jeunes (les 15-24 ans et les 25-34 ans) subiront d'importantes pertes et s'affaibliront entre 2017 et 2031, car les jeunes ménages qui se formeront seront de plus en plus des ménages occupant des maisons individuelles. Le repli dans ces groupes d'âge fera augmenter le nombre de logements collectifs disponibles pour les autres groupes, en particulier celui des 65 ans et plus, lequel demeure un moteur important de la demande de logements collectifs. Par suite de l'important ralentissement du rythme de formation des ménages de 25-34 ans sur dix ans (entre 2022 et 2031), le nombre de ménages occupant des logements collectifs qui se formeront après 2021 sera bien inférieur à celui prévu pour la période 2017-2021 (voir la figure 5a).

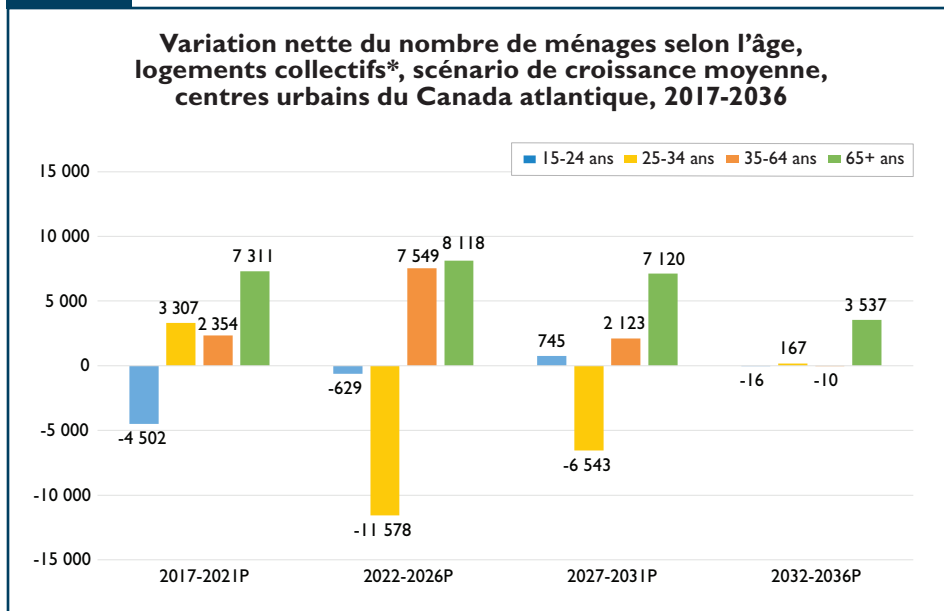
Pour les appartements (achetés ou loués), on peut s'attendre à des conséquences un peu différentes du point de vue de la formation des ménages. Comme le montre la figure 6a, à la page 7, selon le scénario de croissance moyenne, le nombre total de ménages diminuera, passant de 3 165 (2017-2021) à 1 225 (2022-2026). Il devrait remonter après 2026, car le groupe des 65 ans et plus contribuera davantage à la croissance des ménages occupant des appartements vers la fin de l'horizon prévisionnel de 20 ans (voir la figure 6b, à la page 7). Cela se produira en même temps qu'une forte diminution du rythme de formation des ménages de 25-34 ans. Le groupe des 65 ans et plus restera crucial pour la création de ménages occupant des appartements; il compensera en

Figure 5a



Source : SCHL, prévisions relatives au nombre de logements collectifs et de ménages fondées sur le MDPL, 2016; Statistique Canada, 2016. *Comprend les appartements (loués et achetés), les jumelés et les maisons en rangée. Les centres urbains concernés sont Fredericton, Moncton, Saint John, Halifax, Charlottetown et St. John's.

Figure 5b



Source : SCHL, prévisions relatives au nombre de logements collectifs et de ménages fondées sur le MDPL, 2016; Statistique Canada, 2016. *Comprend les appartements (loués et achetés), les jumelés et les maisons en rangée. Les centres urbains concernés sont Fredericton, Moncton, Saint John, Halifax, Charlottetown et St. John's.

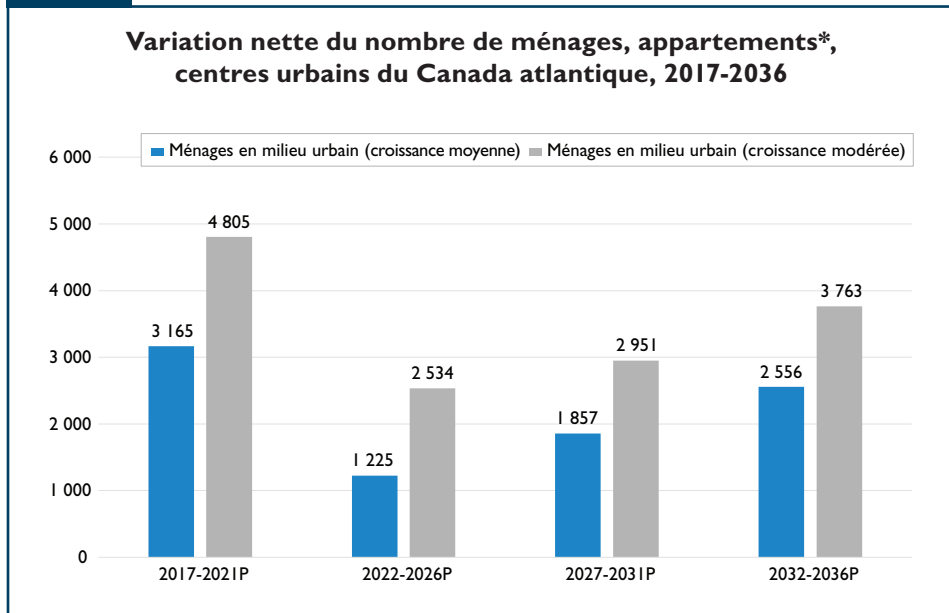
partie l'incidence négative du groupe des 25-34 ans, en particulier durant la période 2022-2031 (voir la figure 6b).

Pour Halifax, il se dégage aussi clairement une tendance similaire (voir les figures 7a et 7b, à la page 8). Le ralentissement de la formation des ménages observé pour les ménages occupant des appartements sera plus important à Halifax que dans les perspectives du Canada atlantique : la baisse sera en effet de plus de 90 % entre la période de cinq ans de 2017-2021 et celle de 2022-2026. Le problème est ici encore l'important recul du groupe des 25-34 ans par rapport à l'augmentation du poids des ménages de 65 ans et plus parmi les nouveaux ménages formés (voir la figure 7b, à la page 8).

Le groupe des 35-64 ans n'apportera globalement qu'un soutien limité à la formation des ménages, sauf pour la période 2022-2026. Sa contribution tombera presque à zéro durant les dix années suivantes, soit de 2027 à 2036 (voir la figure 7b, à la page 8). Tout compte fait, pour ce qui est des ménages occupant des appartements, les prévisions quant à la formation de ménages devraient se stabiliser et commencer à augmenter dans la deuxième moitié de la période, soit de 2027 à 2036. En effet, l'apport continu du groupe des 65 ans et plus compensera le repli de celui des 25-34 ans (voir la figure 7a, à la page 8). Il est possible que la remontée attendue durant la seconde moitié de la période visée par les prévisions s'approche de la prévision pour la période 2017-2021. Il s'agirait alors d'un renversement quasi complet de la baisse de 90 % indiquée pour la période 2022-2026.

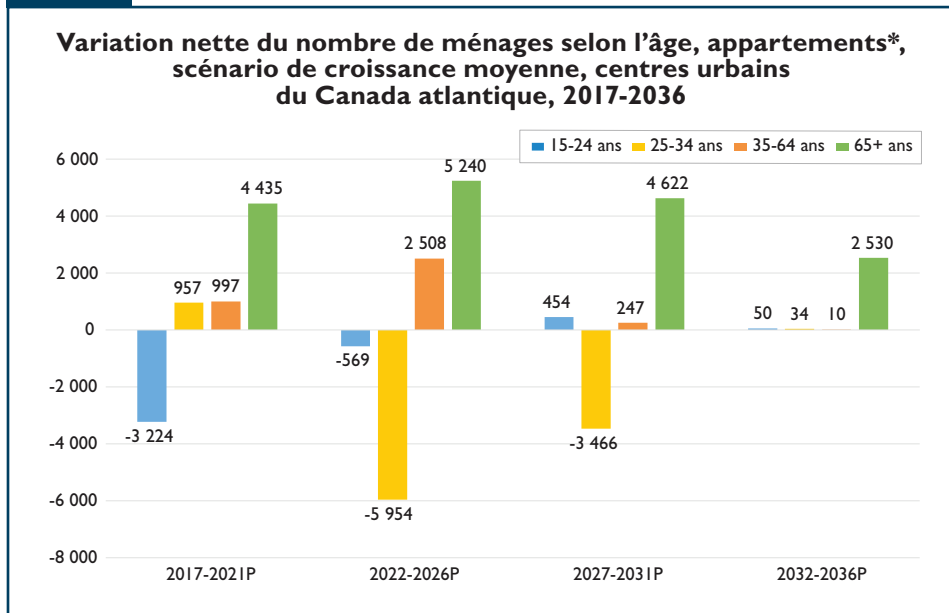
Même si la demande de copropriétés dans les principaux centres urbains de l'Atlantique a été négligeable dans

Figure 6a



Source : SCHL, prévisions relatives au nombre de logements collectifs et de ménages fondées sur le MDPL, 2016; Statistique Canada, 2016. *Appartements seulement (loués et achetés). Les centres urbains concernés sont Fredericton, Moncton, Saint John, Halifax, Charlottetown et St. John's.

Figure 6b



Source : SCHL, prévisions relatives au nombre de logements collectifs et de ménages fondées sur le MDPL, 2016; Statistique Canada, 2016. *Appartements seulement (loués et achetés). Les centres urbains concernés sont Fredericton, Moncton, Saint John, Halifax, Charlottetown et St. John's.

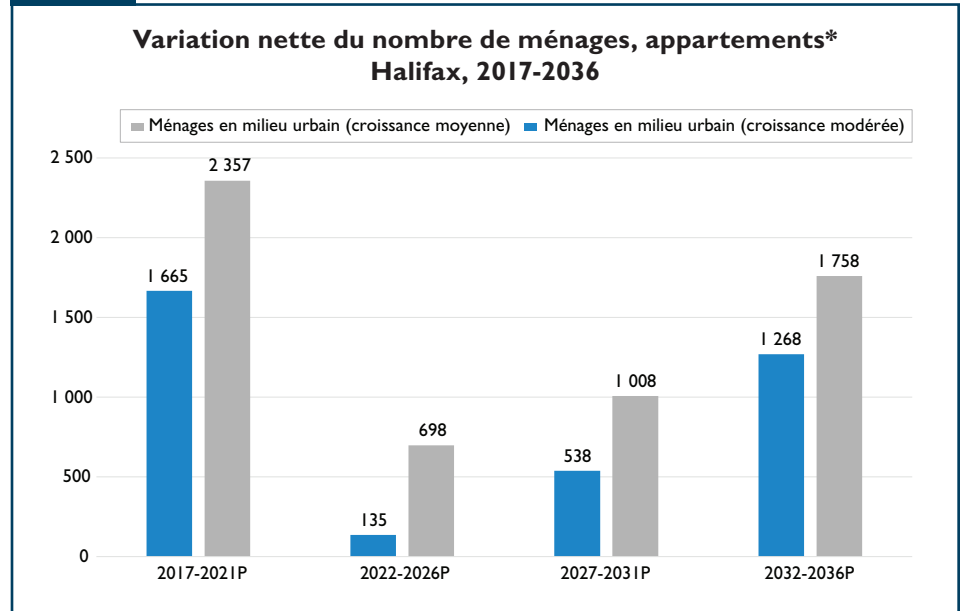
le passé, notre étude s'est également penchée sur les perspectives relatives aux copropriétés occupées par le propriétaire-occupant et aux copropriétés louées. Ici aussi, le rythme de formation des ménages suit une tendance à la baisse, semblable à celle notée pour les appartements et les logements collectifs après 2017-2021. Cependant, il n'y aura pas de remontée significative vers la fin de la période visée par les prévisions, à savoir entre 2027 et 2036 (voir la figure 8a, à la page 9). En ce qui concerne les copropriétés, les perspectives demeurent faibles pour les centres urbains du Canada atlantique, car le rythme de formation des ménages de 65 ans et plus occupant des copropriétés sera en constante diminution. Entreront aussi en ligne de compte le repli du nombre de nouveaux ménages de 25-34 ans et le faible soutien apporté par les 35-64 ans à la demande de copropriétés (voir la figure 8b, à la page 9).

Globalement, dans ces centres urbains, le rythme de formation des ménages occupant des logements collectifs devrait ralentir, après avoir connu une croissance importante de 2001 à 2016. Une baisse substantielle par rapport aux niveaux récents (2012-2016) est également prévue dans le cas des ménages occupant des appartements (locatifs et en copropriété).

Prévisions annuelles relatives aux logements collectifs achevés entre 2017 et 2036

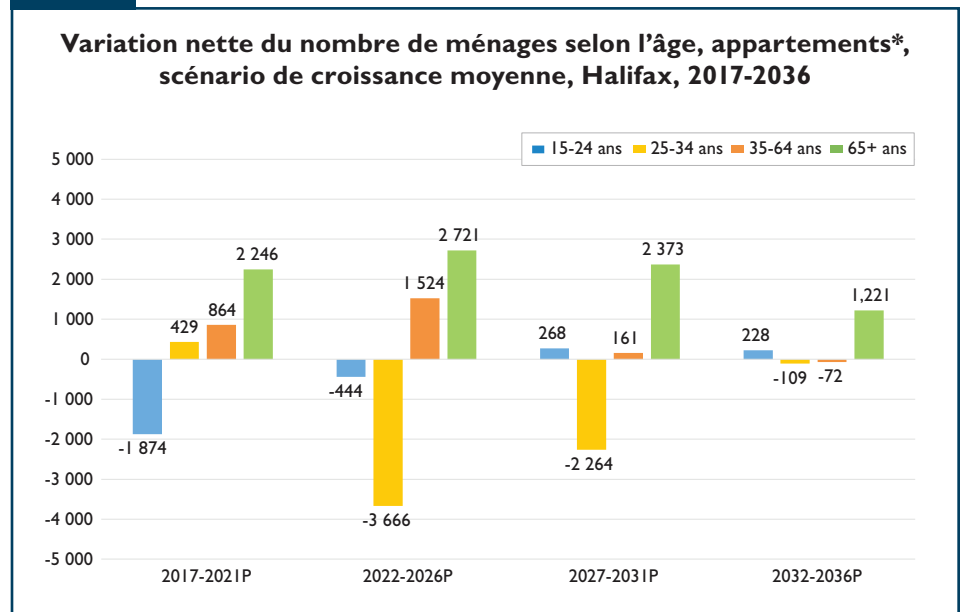
Comme nous l'avons noté plus haut, le rythme de formation des ménages est le principal déterminant de la demande d'habitations neuves (logements collectifs achevés). Le MDPL indique le nombre projeté

Figure 7a



Source : SCHL, prévisions relatives au nombre de logements collectifs et de ménages fondées sur le MDPL, 2016; Statistique Canada, 2016. *Appartements seulement (loués et achetés).

Figure 7b



Source : SCHL, prévisions relatives au nombre de logements collectifs et de ménages fondées sur le MDPL, 2016; Statistique Canada, 2016. *Appartements seulement (loués et achetés).

de ménages selon le type de logement, le mode d'occupation et le genre de ménage. Avec le temps, il devrait se former moins de ménages occupant des logements collectifs et, par conséquent, les achèvements

de logements collectifs devraient également diminuer (voir la figure 9a, à la page 10)²⁴.

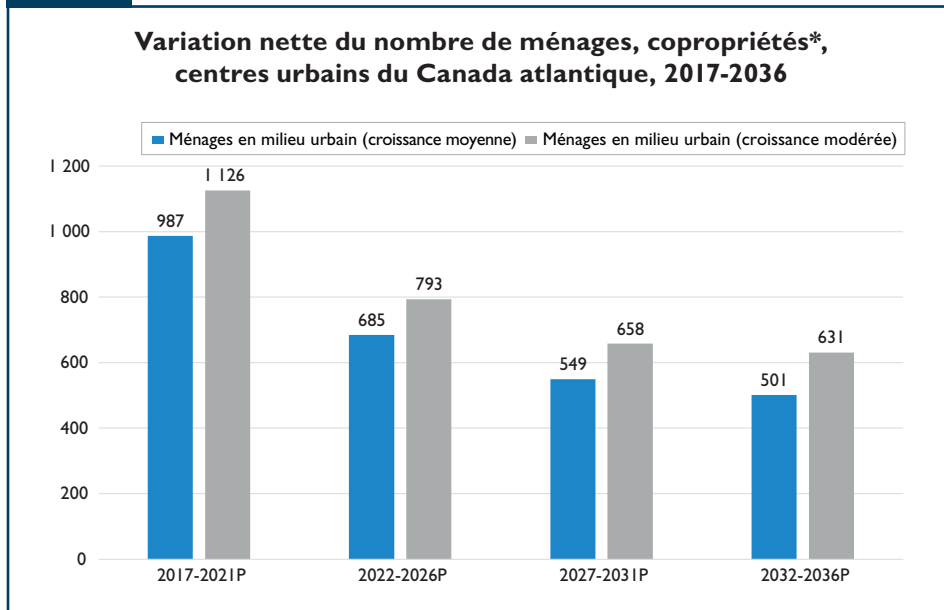
À combien de logements achevés devrait-on s'attendre au cours des vingt prochaines années? Une réponse

possible pourrait être : un par ménage. Une fois que l'on connaît le nombre prévu de nouveaux ménages occupant un logement collectif, ce chiffre pourrait raisonnablement permettre de prévoir le nombre d'achèvements. En règle générale, le nombre de logements collectifs achevés par ménage varie : il était de 0,94 pour la période 2001-2016 et de 1,38 pour la période 2012-2016²⁵.

Aussi, pour répondre à cette question, nous avons comparé les deux scénarios démographiques – celui de la croissance moyenne et celui de la croissance modérée – aux niveaux historiques des achèvements durant deux périodes : 2001-2016 et 2012-2016. La figure 9a, à la page 10, montre les limites inférieures et supérieures de la fourchette des logements collectifs achevés pour chaque période de cinq ans comprise entre 2017-2021 et 2032-2036. Les chiffres indiquent le nombre d'achèvements par année pour chaque période de cinq ans. Pour que ce nombre demeure proche de celui de la période de cinq ans précédente (2012-2016) et que le rythme des achèvements reste près de la limite supérieure de la fourchette dans les figures 9a et 9b, à la page 10. Il faudra que la croissance démographique et la formation de ménages soient très fortes. L'hypothèse la plus probable est que les prévisions se rapprocheront de la limite inférieure de la fourchette (voir les figures 9a et 9b, à la page 10, et les figures 10a et 10b, à la page 11).

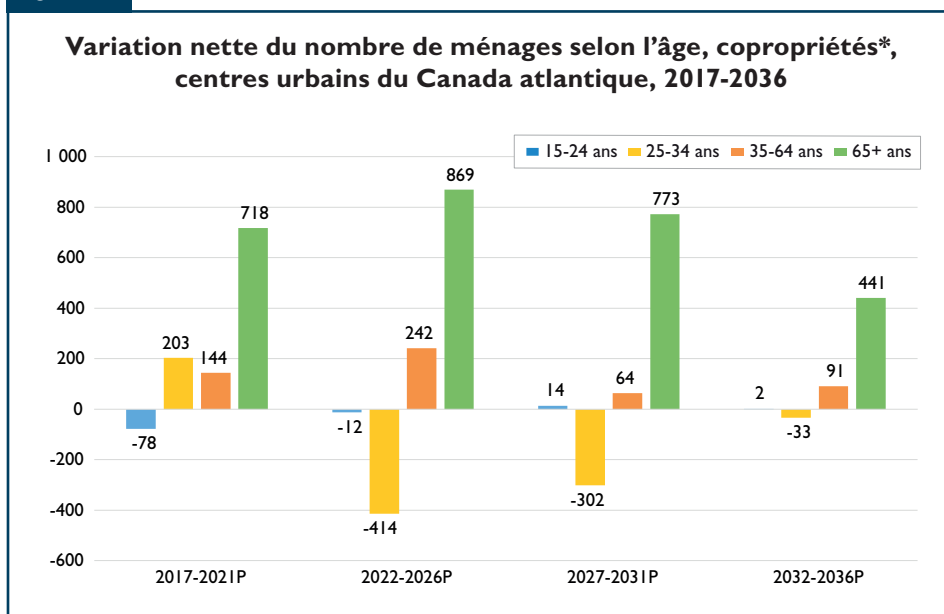
À partir de 2017-2021, il est prévu que le nombre de logements collectifs achevés diminuera de plus de 50 % par année par rapport à ce qu'il était pendant la période de cinq ans précédente (2012-2016) (voir la figure 9a). Le fait que les 25-34 ans

Figure 8a



Source : SCHL, prévisions relatives au nombre de logements collectifs et de ménages fondées sur le MDPL, 2016; Statistique Canada, 2016. *Comprend les copropriétés qui appartiennent à des ménages familiaux ou non familiaux. Les centres urbains concernés sont Fredericton, Moncton, Saint John, Halifax, Charlottetown et St. John's.

Figure 8b



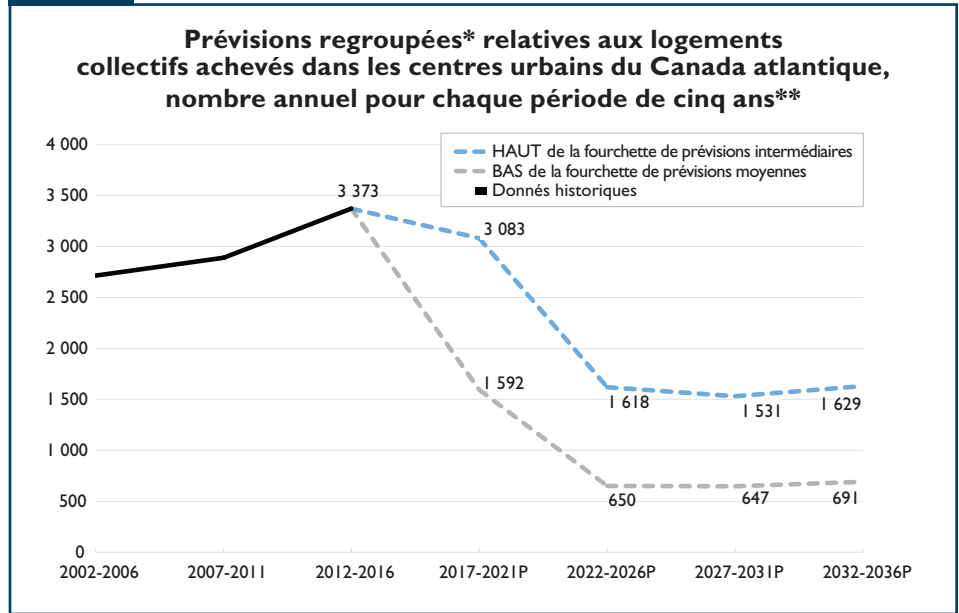
Source : SCHL, prévisions relatives au nombre de logements collectifs et de ménages fondées sur le MDPL, 2016; Statistique Canada, 2016. *Comprend les copropriétés qui appartiennent à des ménages familiaux ou non familiaux. Les centres urbains concernés sont Fredericton, Moncton, Saint John, Halifax, Charlottetown et St. John's.

délaisseront les logements collectifs au profit des maisons individuelles aura une incidence sur le nombre de nouveaux ménages et, par ricochet, sur le nombre de logements achevés. Il est également possible que la tendance des prévisions évolue un peu à la hausse chaque année après 2021, selon le scénario de croissance modérée (voir la figure 9a).

Un scénario semblable est prévu pour Halifax, avec la possibilité d'une baisse de 50 % par an, y compris durant la période 2017-2021. Cependant, la projection fondée sur le scénario de croissance modérée (2017-2021) pourrait tout de même dépasser le niveau annuel indiqué pour la période 2002-2006 ou la période 2007-2011 (voir la figure 9b). Après 2021, les diminutions seront plus importantes, tant dans le scénario de croissance moyenne que dans celui de croissance modérée. Une baisse pouvant atteindre 65 % du nombre de logements collectifs achevés est prévue pour la période 2022-2026 étant donné que le délaissement des logements collectifs par les 25-34 ans au profit des maisons individuelles ne sera pas compensé par l'augmentation du nombre de ménages formés chez les 65 ans et plus.

Les perspectives pour la région de l'Atlantique et Halifax s'annoncent stables et pourraient afficher une certaine croissance à partir de la seconde moitié de l'horizon prévisionnel (2027-2036), car le nombre projeté de logements collectifs achevés connaîtra alors une modeste remontée. Les prévisions resteront néanmoins inférieures à celles des trois périodes précédentes, à savoir 2002-2006, 2007-2011 et 2012-2016 (voir les figures 9a et 9b). La remontée prévue durant la deuxième moitié de l'horizon prévisionnel sera modeste en raison de la mortalité accrue, du taux de fécondité plus faible et des niveaux migratoires insuffisants

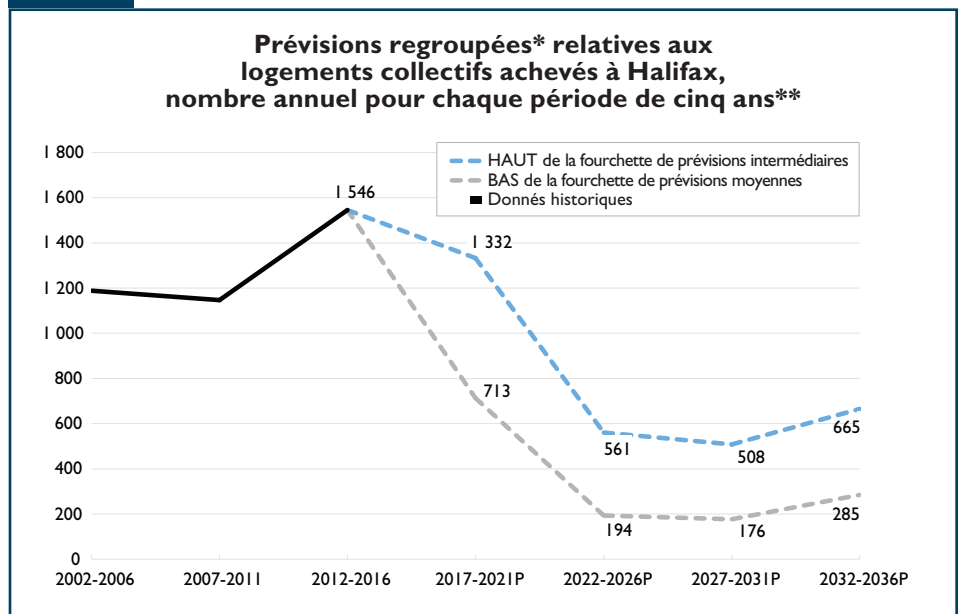
Figure 9a



Source : SCHL, prévisions relatives aux ménages et aux logements collectifs (appartements, jumelés et maisons en rangée) fondées sur le MPDL, 2016; achèvements calculés par la SCHL, 2016.

*Prévisions regroupées : La fourchette inférieure correspond aux achèvements selon le scénario de croissance moyenne (2001-2016) de 0,94 logement par ménage; la fourchette supérieure correspond aux achèvements selon le scénario de croissance modérée (2012-2016) de 1,38 logement par ménage. **Moyenne par année; les centres urbains concernés sont Fredericton, Moncton, Saint John, Halifax, Charlottetown et St John's.

Figure 9b



Source : SCHL, prévisions relatives aux ménages et aux logements collectifs (appartements, jumelés et maisons en rangée) fondées sur le MPDL, 2016; achèvements calculés par la SCHL, 2016.

*Prévisions regroupées : La fourchette inférieure correspond aux achèvements selon le scénario de croissance moyenne (2001-2016) de 1,08 logement par ménage; la fourchette supérieure correspond aux achèvements selon le scénario de croissance modérée (2012-2016) de 1,55 logement par ménage. **Moyenne par année.

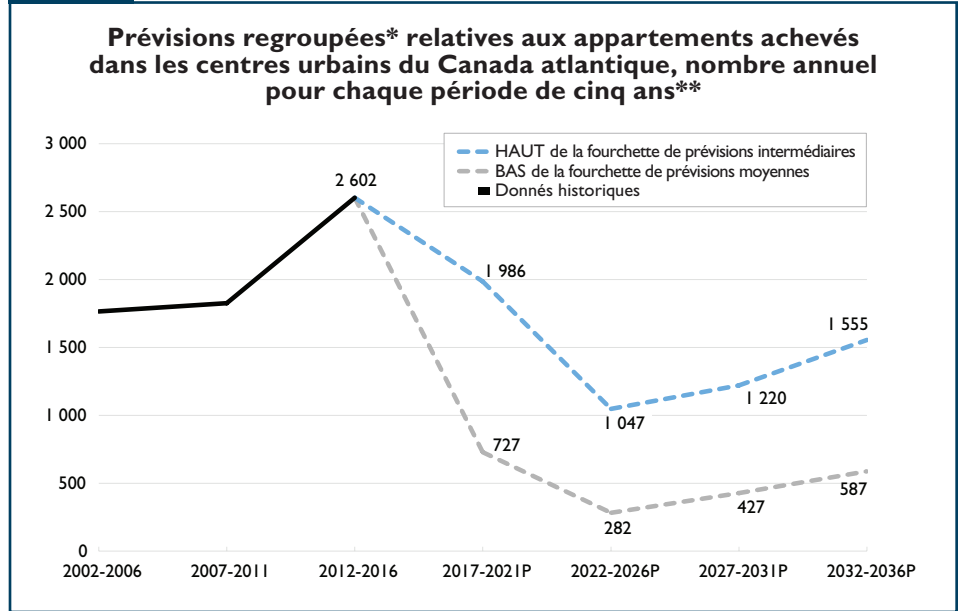
pour compenser l'effet de ces deux facteurs sur la croissance démographique et la formation des ménages attendues après 2021.

Les perspectives relatives aux achevements d'appartements dans les centres urbains du Canada atlantique et à Halifax suivront des tendances semblables à celles indiquées pour les logements collectifs (voir les figures 10a et 10b). Il est possible que le nombre d'appartements achevés entre 2017 et 2021 soit plus élevé que les chiffres indiqués pour la période 2002-2006 ou la période 2007-2011, mais il est peu probable que cette croissance éventuelle dépasse le niveau atteint pendant la période 2012-2016, tant dans les centres urbains de l'Atlantique qu'à Halifax²⁶.

Conclusion

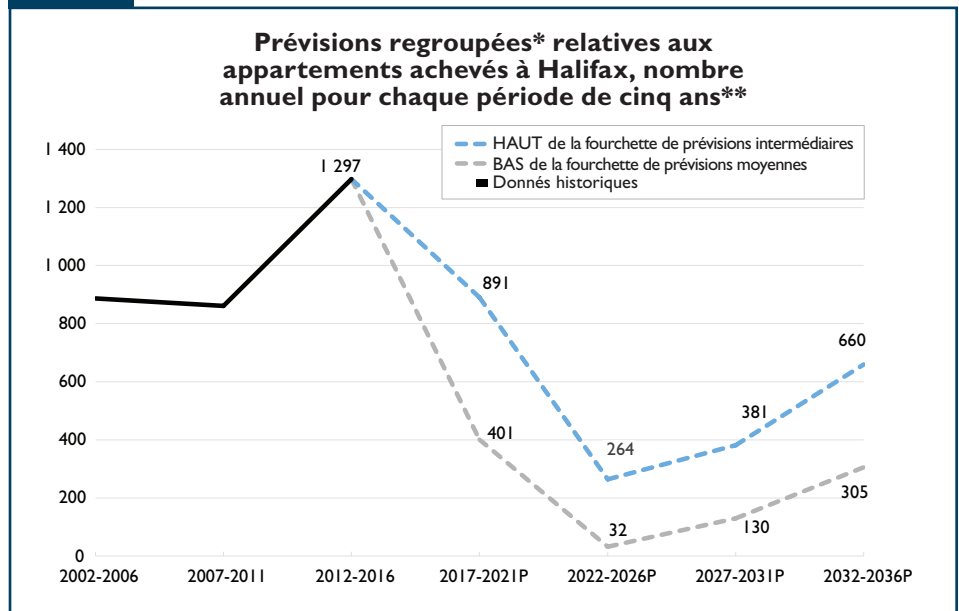
La demande provenant des 65 ans et plus ne sera pas suffisante à elle seule pour maintenir la récente tendance haussière observée pour les achevements de logements collectifs. Il reste néanmoins assez probable que l'accroissement de ce groupe d'âge fera augmenter le nombre de logements collectifs nécessaires, plus particulièrement d'appartements (loués) et, dans une moindre mesure, de copropriétés (appartements achetés). Toutefois, le fait que les groupes plus jeunes ou ceux qui composent la génération Y forment des ménages occupant des maisons individuelles l'emportera sur la tendance des personnes de 65 ans et plus ou des baby-boomers à délaissé ce type d'habitation. Par conséquent, les possibilités de croissance seront plus nombreuses pour la maison individuelle, axée sur la génération Y, que pour tous les types de logements collectifs (appartements, jumelés et maisons en rangée) au cours des 20 prochaines années, aussi bien dans les centres urbains du Canada atlantique qu'à Halifax.

Figure 10a



Source : SCHL, prévisions relatives aux ménages et aux appartements (loués et achetés) fondées sur le MPDL, 2016; achevements calculés par la SCHL, 2016. *Prévisions regroupées : La fourchette inférieure correspond aux achevements selon le scénario de croissance moyenne (2001-2016) de 1,15 logement par ménage; la fourchette supérieure correspond aux achevements selon le scénario de croissance modérée (2012-2016) de 2,07 logements par ménage. **Moyenne par année; les centres urbains concernés sont Fredericton, Moncton, Saint John, Halifax, Charlottetown et St John's.

Figure 10b



Source : SCHL, prévisions relatives aux ménages et aux appartements (loués et achetés) fondées sur le MPDL, 2016; achevements calculés par la SCHL, 2016. *Prévisions regroupées : La fourchette inférieure correspond aux achevements selon le scénario de croissance moyenne (2001-2016) de 1,15 logement par ménage; la fourchette supérieure correspond aux achevements selon le scénario de croissance modérée (2012-2016) de 2,07 logements par ménage. **Moyenne par année; les centres urbains concernés sont Fredericton, Moncton, Saint John, Halifax, Charlottetown et St John's.

Le groupe des 65 ans et plus, celui des baby-boomers, continuera de soutenir la formation des ménages tout au long de l'horizon prévisionnel de 20 ans. Toutefois, pour que le nombre de logements collectifs ou d'appartements achevés soit plus élevé, surtout après 2026, il faudra que les nouveaux ménages soient nettement plus nombreux afin de compenser la mortalité des aînés. La probabilité de meilleures perspectives pour les logements collectifs sera tributaire d'une accélération de la croissance de la population et de la formation des ménages. La présente étude en vient à la conclusion que, malgré les perspectives migratoires favorables du scénario de croissance modérée, après 2021, il ne sera pas nécessairement possible d'achever autant de logements collectifs qu'actuellement.

Quels groupes d'âge ont le plus de poids ou sont les plus susceptibles de faire croître le nombre de logements collectifs achevés? En gros, c'est vraisemblablement la population de 50 ans et plus qui peut le plus y contribuer²⁷. Par conséquent, il faut s'efforcer d'attirer vers les principaux marchés urbains du Canada atlantique les personnes de partout au pays qui songent à prendre leur retraite. La réussite dépendra de plusieurs facteurs : style de vie, accessibilité des soins de santé et commodités. Sans une stratégie pour attirer les personnes de 50 ans et plus dans la région, la construction de logements collectifs connaîtra probablement un ralentissement marqué, à moins que le coût des maisons individuelles ne force les ménages de 25-34 ans à occuper un logement collectif plus longtemps.

NOTES EN FIN DE DOCUMENT

- ¹ Notre étude porte sur les achèvements plutôt que sur les mises en chantier, car les logements achevés s'ajoutent au parc résidentiel global, alors que les mises en chantier sont d'abord dénombrées puis ajoutées aux logements en construction.
- ² Les centres urbains concernés sont Halifax, Moncton, Fredericton, Saint John, St. John's et Charlottetown.
- ³ Pour la SCHL, les logements collectifs achevés comprennent les appartements, les jumelés et les maisons en rangée, que ces logements soient occupés par le propriétaire-occupant ou loués.
- ⁴ SCHL, logements achevés, 2001-2016
- ⁵ Le taux de chefs de ménage est égal au nombre de ménages divisé par la population adulte appartenant à un groupe d'âge déterminé, par exemple celui des 25-29 ans. Les taux de chefs renvoient aux différentes tranches d'âge de 5 et 10 ans dans lesquelles sont regroupées les personnes à partir de 15 ans, jusqu'au groupe des 75 ans et plus. Ces taux sont dits historiques parce qu'ils sont basés sur les données des nombreux recensements faits par Statistique Canada entre 1971 et 2011. On applique les taux de chefs historiques aux projections démographiques selon l'âge et le sexe afin de déterminer le nombre de ménages familiaux et non familiaux prévu pour un type de logement en particulier, par exemple les appartements.
- ⁶ Comprend une estimation de 5 700 personnes par an dans les centres urbains de l'Atlantique.
- ⁷ Comprend une estimation de 8 000 personnes par an dans les centres urbains de l'Atlantique.
- ⁸ Statistique Canada, au 1^{er} juillet 2015
- ⁹ Le 8 février 2017, Statistique Canada a publié de nouvelles données sur la population et les ménages provenant du Recensement de 2016. Nous avons utilisé ces données pour ajuster certaines des estimations relatives à la population et aux ménages pour la période 2012-2016.
- ¹⁰ Comprend une estimation de 5 700 personnes par an dans les centres urbains de l'Atlantique.
- ¹¹ Comprend une estimation de 8 000 personnes par an dans les centres urbains de l'Atlantique.
- ¹² Le rythme de formation des ménages correspond au nombre de nouveaux ménages qui se forment au cours d'une période donnée. Fondé sur les projections démographiques selon les groupes d'âge et les taux de chefs pour des âges déterminés, le rythme de formation des ménages est le moteur qui sous-tend la demande de logements neufs et, donc, la construction résidentielle.
- ¹³ SCHL, logements achevés, 2016
- ¹⁴ Cela peut s'expliquer, entre autres, par la demande de la part d'investisseurs, mais aussi par le fait que certains logements sont occupés par plus d'un ménage pour des raisons de travail saisonnier ou local, que les habitations détruites par le feu ou autrement doivent être remplacées et que la démolition de vieux immeubles entraîne l'achèvement de nouveaux logements collectifs.
- ¹⁵ L'accroissement naturel correspond à la différence entre les naissances et les décès.
- ¹⁶ La projection fondée sur le scénario de croissance moyenne couvre Halifax, Moncton, Fredericton, Saint John, St. John's et Charlottetown.
- ¹⁷ Il convient de noter que l'incidence de la mortalité sur la variation annuelle de la population s'accroît toujours vers la fin de l'horizon prévisionnel dans les deux projections démographiques, comme le montre l'aplatissement de leur courbe après 2031 (figure 2).
- ¹⁸ Les centres urbains concernés sont Halifax, Moncton, Fredericton, Saint John, St. John's et Charlottetown.
- ¹⁹ Équivaut à 3 143 ménages créés par année, en moyenne, au cours des 20 prochaines années.
- ²⁰ Équivaut à 4 264 ménages créés par année, en moyenne, au cours des 20 prochaines années.
- ²¹ Équivaut à 1 143 ménages créés par année, en moyenne, au cours des 20 prochaines années.
- ²² Équivaut à 1 514 ménages créés par année, en moyenne, au cours des 20 prochaines années.
- ²³ Le rythme de formation des ménages correspond au nombre de nouveaux ménages qui se forment au cours d'une période donnée. Fondé sur les projections démographiques selon les groupes d'âge et les taux de chefs pour des âges déterminés, le rythme de formation des ménages est le moteur qui sous-tend la demande de logements neufs et, donc, la construction résidentielle.
- ²⁴ Même si, récemment, les achèvements ont été plus nombreux que les ménages formés, l'hypothèse la plus vraisemblable est que la variation des achèvements restera assez près du rythme de formation des ménages durant les 20 prochaines années.
- ²⁵ À Halifax, le nombre de logements collectifs achevés par ménage varie aussi : il a été de 1,08 pour la période 2001-2016 et de 1,55 pour la période de 2012-2016.
- ²⁶ Le nombre d'appartements (loués et achetés) achevés par ménage dans les centres urbains du Canada atlantique varie : il a été de 1,15 pour la période 2001-2016 et de 2,07 pour celle de 2012-2016. Ce nombre varie aussi à Halifax : il a été de 1,20 pour la période 2001-2016 et de 1,89 pour celle de 2012-2016.
- ²⁷ Les personnes de 25 à 34 ans sont plus susceptibles de former des ménages occupant des maisons individuelles.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada depuis près de 70 ans.

La SCHL aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, vient en aide aux Canadiens dans le besoin et fournit des résultats de recherches et de l'information aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à <http://www.schl.ca> ou suivez-nous sur [Twitter](#), [LinkedIn](#), [Facebook](#) et [YouTube](#).

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada, composez le 613-748-2003 (téléphone) ou le 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le <http://www.schl.ca/marchedelhabitation>.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au <http://www.schl.ca/marchedelhabitation>.

Pour vous abonner à la version papier des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2017, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez remplir le [Formulaire de demande de reproduction de documents protégés par les droits d'auteur de la SCHL](#) et le faire parvenir au Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par courriel, à l'adresse suivante : chic@schl.ca. Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH : Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE

Des données et des analyses aux échelles locale, régionale et nationale qui portent sur la conjoncture des marchés et les tendances futures.

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport sur les copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Évaluation du marché de l'habitation
- Le marché sous la loupe
- Actualités habitation – Tableaux
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : faits saillants – régions et le nord
- Perspectives du marché de l'habitation – (Canada et principaux centres urbains)
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation – Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Données provisoires sur les mises en chantier
- Rapports sur le marché locatif : Faits saillants – Canada et les provinces
- Rapports sur le marché locatif – Grands centres
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapport sur les résidences pour personnes âgées

TABLEAUX DE DONNÉES EN LIGNE GRATUITS

- Données sur la construction de maisons neuves par municipalité
- Tableaux de données détaillées tirées de l'Enquête sur les logements locatifs
- Tableaux de données annuelles détaillées sur la construction résidentielle

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION!

Les données sur l'habitation comme vous les voulez.

- Guichet unique
- Accès simple et rapide
- Données à l'échelle des quartiers

schl.ca/portailimh

L'Observateur du logement en ligne

On y présente, sous forme de feuillets et de vidéos :

- analyses et données;
- observations pertinentes;
- mises à jour sur les conditions et tendances en matière de logement; et bien plus encore!

Tous les liens peuvent être facilement diffusés sur les médias sociaux!



Abonnez-vous dès aujourd'hui pour demeurer informé!
www.schl.ca/observateur