

N° 11-630-X au catalogue
ISBN 978-0-660-25929-1

Mégatendances canadiennes

L'évolution du logement au Canada de 1957 à 2014



Statistique
Canada

Statistics
Canada

Canada

Comment obtenir d'autres renseignements

Pour toute demande de renseignements au sujet de ce produit ou sur l'ensemble des données et des services de Statistique Canada, visiter notre site Web à www.statcan.gc.ca.

Vous pouvez également communiquer avec nous par :

Courriel à STATCAN.infostats-infostats.STATCAN@canada.ca

Téléphone entre 8 h 30 et 16 h 30 du lundi au vendredi aux numéros suivants :

- Service de renseignements statistiques 1-800-263-1136
- Service national d'appareils de télécommunications pour les malentendants 1-800-363-7629
- Télécopieur 1-514-283-9350

Programme des services de dépôt

- Service de renseignements 1-800-635-7943
- Télécopieur 1-800-565-7757

Normes de service à la clientèle

Statistique Canada s'engage à fournir à ses clients des services rapides, fiables et courtois. À cet égard, notre organisme s'est doté de normes de service à la clientèle que les employés observent. Pour obtenir une copie de ces normes de service, veuillez communiquer avec Statistique Canada au numéro sans frais 1-800-263-1136. Les normes de service sont aussi publiées sur le site www.statcan.gc.ca sous « Contactez-nous » > « Normes de service à la clientèle ».

Note de reconnaissance

Le succès du système statistique du Canada repose sur un partenariat bien établi entre Statistique Canada et la population du Canada, les entreprises, les administrations et les autres organismes. Sans cette collaboration et cette bonne volonté, il serait impossible de produire des statistiques exactes et actuelles.

Signes conventionnels dans les tableaux

Les signes conventionnels suivants sont employés dans les publications de Statistique Canada :

- . indisponible pour toute période de référence
- .. indisponible pour une période de référence précise
- ... n'ayant pas lieu de figurer
- 0 zéro absolu ou valeur arrondie à zéro
- 0^s valeur arrondie à 0 (zéro) là où il y a une distinction importante entre le zéro absolu et la valeur arrondie
- ^p provisoire
- ^r révisé
- x confidentiel en vertu des dispositions de la *Loi sur la statistique*
- ^E à utiliser avec prudence
- F trop peu fiable pour être publié
- * valeur significativement différente de l'estimation pour la catégorie de référence ($p < 0,05$)

Publication autorisée par le ministre responsable de Statistique Canada

© Ministre de l'Industrie, 2015

Tous droits réservés. L'utilisation de la présente publication est assujettie aux modalités de l'[entente de licence ouverte](#) de Statistique Canada.

Une [version HTML](#) est aussi disponible.

This publication is also available in English.



L'évolution du logement au Canada de 1957 à 2014

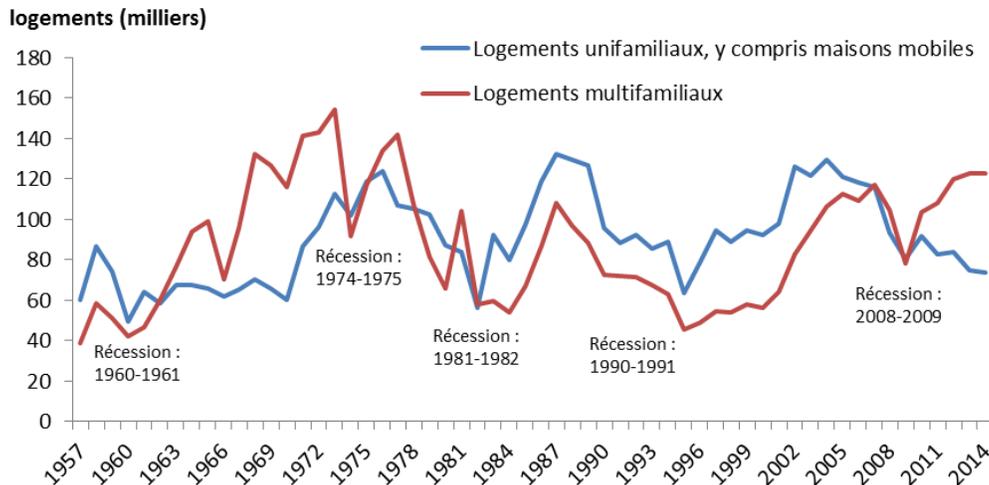
MÉGATENDANCES CANADIENNES

Pendant la plus grande partie de leur existence, les villes canadiennes ont élargi leur territoire au moment où des vagues d'immigrants et la génération du baby-boom recherchaient des maisons dans les banlieues sans cesse grandissantes. De nos jours, la croissance urbaine ne se fait plus à l'horizontale mais plutôt à la verticale, alors que les logements multifamiliaux, tout particulièrement les immeubles d'appartements et les condominiums d'appartements, ont transformé la silhouette des villes canadiennes.

L'émergence des immeubles d'appartements et des immeubles de logements en copropriété dans les grands centres urbains au pays reflètent non seulement un choix de mode de vie, mais aussi d'importants changements démographiques, économiques et sociétaux, comme : la hausse de l'immigration, la réduction de la taille des ménages, l'évolution des caractéristiques des ménages, le vieillissement de la population, les prix élevés des maisons unifamiliales dans certains secteurs, la pénurie de terrains disponibles ainsi que les politiques sur le développement des grandes villes canadiennes.

Le type de logement a évolué avec le temps

Graphique 1 : Permis de bâtir, logements unifamiliaux et multifamiliaux, Canada, 1957 à 2014



La maison de banlieue dans les années 1950

Au cours des années 1950, les maisons unifamiliales dominaient le paysage du logement au pays. Entre 1957 et 1959, ce type de logement représentait 60 % des nouvelles constructions. La mise en œuvre du modèle d'assurance prêt hypothécaire par la Société canadienne d'hypothèques et de logement en 1954 avait rendu plus abordable l'achat d'une maison unifamiliale, ce qui en retour avait accru la demande de nouveaux quartiers dans les banlieues.

La poussée des appartements pendant les années 1960

Un changement majeur s'est produit entre 1962 et 1973, alors que la majorité des permis de bâtir (60 %) étaient émis pour des logements multifamiliaux. Ce changement reflétait la croissance rapide de la population découlant de l'essor économique de l'après-guerre. La demande accrue de logements était largement attribuable aux membres de la génération du baby-boom, nés entre la fin des années 1940 et le milieu des années 1960, et à deux groupes de nouveaux immigrants :

les immigrants européens au cours des années 1950 et l'important flux d'immigrants à la suite de la mise en œuvre du système de points économiques en 1967. Il est probable que l'abordabilité des propriétés multifamiliales en a fait une solution de rechange intéressante aux logements unifamiliaux.

La construction résidentielle s'aligne dans les années 1970

La construction de nouvelles unités multifamiliales a reculé plus rapidement que celle des logements unifamiliaux de 1974 à 1982, tout particulièrement au cours de la récession du milieu des années 1970. En 1974, le nombre de nouvelles unités multifamiliales a reculé de 40 % pour atteindre 91 989 unités, après un sommet de 154 123 unités en 1973. De 1974 à 1982, les logements unifamiliaux et les logements multifamiliaux représentaient des proportions égales de nouveaux logements.

Le retour des maisons unifamiliales au cours des années 1980

La période de 1983 à 2006 a été caractérisée par une croissance plus lente de la population et un nombre plus élevé d'intentions de construction de logements unifamiliaux. La construction résidentielle a diminué pendant la récession de 1981-1982, alors que les taux des prêts hypothécaires avaient atteint un sommet. Cependant, au moment où les logements unifamiliaux ont connu une reprise plus rapide après la récession, la construction de logements multifamiliaux a continué à diminuer. En 1984, il y avait moins de logements multifamiliaux construits (54 228) que pendant toute autre période au cours des 20 années précédentes. Les taux des prêts hypothécaires ont connu une forte baisse à la fin de 1982, ce qui a permis à un plus grand nombre de ménages d'acheter des maisons unifamiliales.

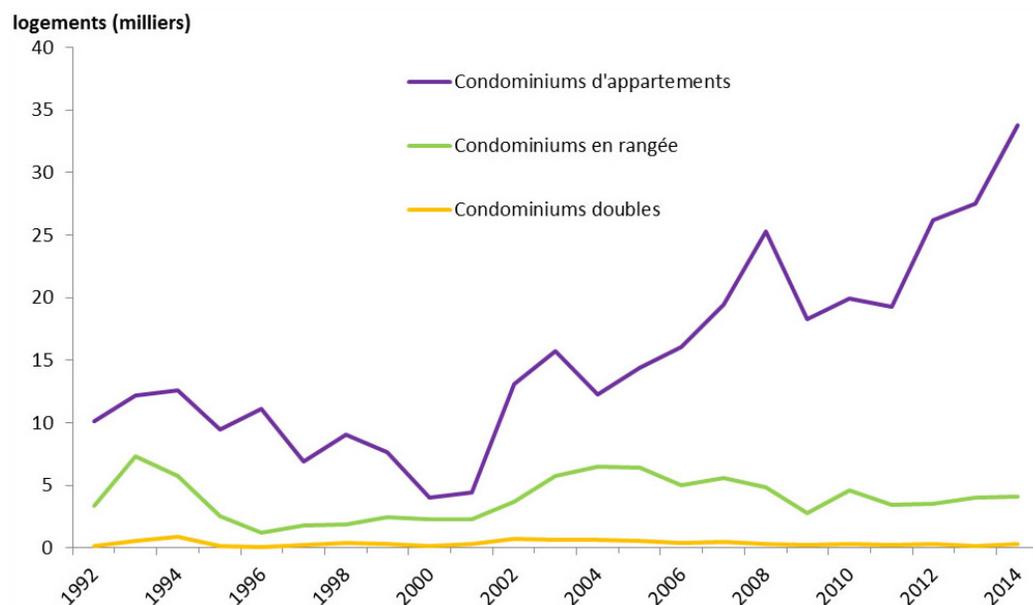
La récession et la lente reprise pendant les années 1990

La construction d'immeubles résidentiels a connu une nouvelle baisse pendant la récession de 1990-1991, bien que, contrairement à ce qui s'était produit pendant la récession de 1981-1982, les intentions de construction visant à la fois les logements unifamiliaux et les logements multifamiliaux ont connu une lente reprise. Il aura fallu 15 ans pour que les deux types de logement atteignent des niveaux comparables à ceux du sommet d'avant la récession à la fin des années 1980.

Les intentions de construction de condominiums d'appartements augmentent au cours du nouveau millénaire

Contrairement à la croyance populaire, un condominium est en fait un système de propriété et non pas un type d'immeuble. Cette notion désigne une unité de logement individuelle qui est une propriété privée dans un immeuble et/ou sur un terrain qui appartient collectivement à l'ensemble des propriétaires de logements. Ainsi, chacun des principaux types d'immeuble résidentiel — logement unifamilial, appartement, maison double et maison en rangée — peut être un condominium.

Graphique 2 : Permis de bâtir, intentions de construction de condominiums, Canada, 1992 à 2014



Au niveau national, les condominiums d'appartements en sont venus avec le temps à constituer le principal type d'immeuble à logements en copropriété depuis le début des années 2000. Ils représentaient 88 % des intentions de construction de logements en copropriété en 2014, en comparaison à 62 % en 2000.

Les condominiums d'appartements offrent des logements dans les régions métropolitaines de recensement (RMR) au Canada, où la superficie des terrains peut être limitée. Aussi, puisque l'immigration constitue maintenant la principale source de la croissance de la population au Canada, et puisque la majorité des immigrants s'établissent dans les grandes RMR, les condominiums d'appartements sont en mesure de répondre à la demande de logements des nouveaux arrivants.

L'abordabilité relative des condominiums d'appartements, en comparaison aux maisons en rangée, aux maisons doubles et tout particulièrement aux logements unifamiliaux, en fait une solution intéressante pour les acheteurs d'une première propriété, ainsi qu'une option de propriété plus petite pour les ménages plus âgés, puisqu'ils nécessitent relativement peu d'entretien. Les propriétaires de logements en copropriété sont plus susceptibles d'être plus jeunes ou plus âgés que les autres propriétaires, d'avoir un revenu du ménage plus faible et d'être classés comme des ménages non familiaux ou des ménages composés seulement d'un couple.

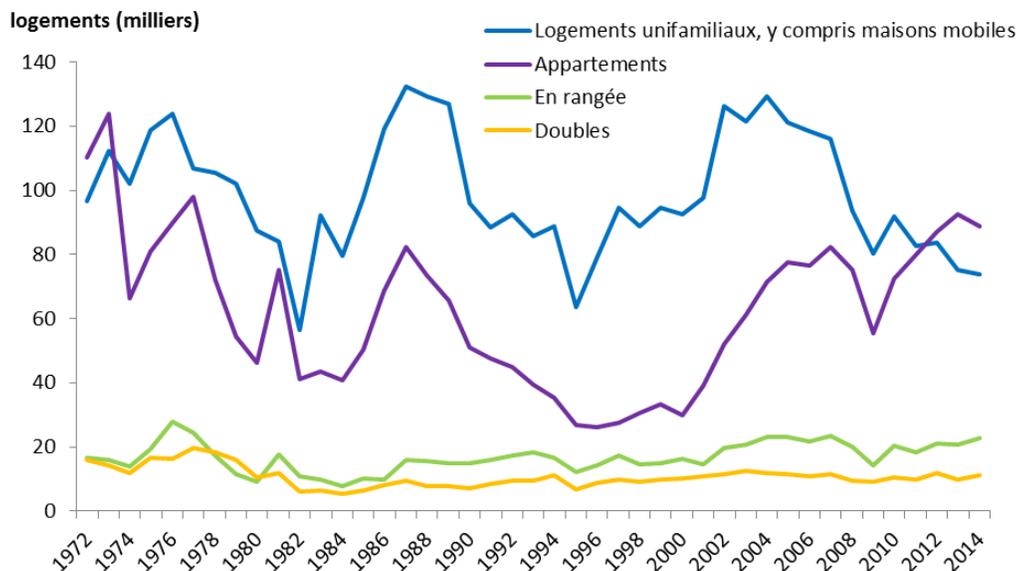
Davantage de logements multifamiliaux depuis la récession de 2008-2009

Depuis la récession de 2008-2009, les taux de construction de logements multifamiliaux ont connu une reprise plus rapide que les logements unifamiliaux — enregistrant une augmentation pendant quatre des cinq années suivant la récession. Le nombre de logements multifamiliaux prévus (103 469) a surpassé celui des logements unifamiliaux (91 908) en 2010, et a atteint un sommet en 2013 avec le nombre le plus élevé d'unités (122 908) depuis 1977. Par ailleurs, la construction de logements unifamiliaux a diminué à 73 682 unités en 2014, son point le plus bas en près de 20 ans.

Les appartements constituent la proportion la plus importante des intentions de construction depuis trois années consécutives

Depuis 2012, les appartements (y compris les condominiums d'appartements) représentent la proportion la plus importante des intentions de construction au Canada depuis 1973. Au cours des 40 dernières années, les appartements et les logements unifamiliaux représentaient la très grande majorité (une moyenne de 85 %) des nouvelles constructions, tandis que les maisons en rangée et les maisons doubles représentaient seulement environ 15 % des nouvelles constructions.

Graphique 3 : Permis de bâtir, type de logement, Canada, 1972 à 2014



Note : Chaque type de logement comprend les condominiums en propriété.

Les appartements font l'objet des intentions de construction les plus élevées dans les trois plus grandes régions métropolitaines de recensement

En 2014, les intentions de construction étaient plus élevées pour les appartements (y compris pour les condominiums d'appartements) que pour tout autre type de logement dans les trois plus grandes RMR au Canada. À Toronto, elles représentaient 54 % des constructions résidentielles, en comparaison à 27 % pour les maisons unifamiliales. À Montréal, les unités d'appartements représentaient 75 % des constructions résidentielles, en comparaison à 16 % pour les maisons unifamiliales, tandis qu'à Vancouver, ces pourcentages étaient de 67 % pour les unités d'appartements et de 16 % pour les

maisons unifamiliales. Ces trois RMR représentaient un peu plus de la moitié de la population totale des RMR en 2014. Dans les trois RMR, la construction de nouveaux logements unifamiliaux fléchit depuis le début des années 2000, passant de 27 627 logements en 2000 à 14 840 en 2014, soit une diminution de 46 %.

L'abordabilité et la disponibilité des appartements en comparaison aux autres types de logement, tout particulièrement les logements unifamiliaux, pourraient expliquer l'augmentation récente du nombre d'immeubles à appartements dans ces RMR, tout particulièrement dans les deux marchés du logement les plus chers au Canada : Vancouver et Toronto.

Note aux lecteurs

Source des données

L'Enquête sur les permis de bâtir menée chaque mois par Statistique Canada est un indicateur de premier plan pour la construction résidentielle au Canada. L'Enquête recueille des données administratives sur les intentions de construction auprès de toutes les municipalités qui émettent des permis de bâtir, et qui représentent à l'heure actuelle environ 95 % de la population canadienne. Les analystes peuvent utiliser ces données pour mieux comprendre le nombre et la valeur des nouvelles unités résidentielles à la fois pour les logements unifamiliaux et pour les logements multifamiliaux, ces derniers regroupant les maisons doubles ou jumelées, les maisons en rangée et les immeubles à appartements. L'Enquête recueille également des données sur la construction de logements en copropriété, et ces données sont diffusées selon le type de logement (condominiums en rangée, condominiums doubles, condominiums simples et condominiums d'appartements) depuis 1992.

Puisque tous les graphiques dans la présente publication utilisent des données annuelles, ces données sont comparables sans avoir à être désaisonnalisées.

Définitions

Permis de bâtir : Autorisation finale d'entreprendre la construction d'un immeuble. Il est accordé par une autorité publique en réponse à une demande faite par un entrepreneur et en fonction d'un plan de construction spécifique.

Construction résidentielle : S'entend des immeubles conçus pour être occupés par des particuliers, de façon permanente ou non. Un immeuble peut appartenir à l'un des types suivants : logement unifamilial, maison mobile, chalet, maison jumelée ou double, maison en rangée et immeuble à appartements.

Références

Brown, W. M. et A. Lafrance. 2013. Tendances de l'accession à la propriété selon l'âge et le revenu du ménage : facteurs associés à la décision de devenir propriétaire, 1981 à 2006 (www.statcan.gc.ca/pub/11f0027m/11f0027m2013083-fra.htm) . *Série de documents de recherche sur l'analyse économique*. Produit n° 11F0027M au catalogue de Statistique Canada, n° 083.

Cross, P. 2010. Ralentissements durant les périodes de croissance économique (www.statcan.gc.ca/pub/11-010-x/2010012/part-partie3-fra.htm) . *L'Observateur économique canadien*. Produit n° 11-010-X au catalogue de Statistique Canada.

LeVasseur, S. et J. Situ. 2013. Les logements en condominium au Canada. *Enquête auprès des ménages en bref*. Produit n° 99-014-X2011003 au catalogue de Statistique Canada.

Martel, L. 2014. Croissance démographique : l'accroissement migratoire l'emporte sur l'accroissement naturel (www.statcan.gc.ca/pub/11-630-x/11-630-x2014001-fra.htm) . *Mégatendances canadiennes*. Produit n° 11-630-X au catalogue de Statistique Canada.

Statistique Canada. 2014. Tableau 051-0056 — Estimations de la population selon la région métropolitaine de recensement, le sexe et le groupe d'âge au 1^{er} juillet, basées sur la Classification géographique type (CGT) 2011 (www.statcan.gc.ca/cansim/pick-choisir?id=0510056&p2=33&retrLang=fra&lang=fra), annuel (personnes).

Personnes-ressources

Pour en savoir davantage sur les concepts, les méthodes et la qualité des données, communiquez avec Taryn Read-Hobman (613-291-8501), Division de l'investissement, des sciences et de la technologie.