



LE MARCHÉ
DE L'HABITATION

LE MARCHÉ SOUS LA LOUPE CANADA

Contraintes liées à la capacité
de main-d'œuvre et offre de
logements dans les grandes
provinces du Canada

DATE DE PUBLICATION :
OCTOBRE 2022

Table des matières

- 3 Principales constatations**
- 3 Les écarts dans l'offre de logements sont considérables, tout comme les défis à relever pour les combler
- 4 En Ontario, le rythme des mises en chantier d'habitations progressera moins rapidement que celui de la formation de ménages jusqu'en 2030
- 5 Élaboration des indicateurs de la capacité de main-d'œuvre
- 6 Les plus grandes provinces du Canada ont-elles la capacité de main-d'œuvre nécessaire pour mener à bien les mises en chantier prévues?
- 8 La capacité de main-d'œuvre est-elle suffisante pour construire des logements supplémentaires et ainsi permettre d'atteindre nos cibles d'abordabilité de 2030?
- 9 Les types de logements construits ont-ils une incidence sur la capacité de main-d'œuvre dans le secteur de la construction résidentielle?
- 10 Quelles sont les incidences de ces constatations?
- 11 Conclusion**
- 12 Annexe**



Dana Senagama
Spécialiste principal
Analyse de marché



Inna Breidburg
Analyste principal
Économie



David Carruthers
Analyste principal
Économie

« Nous ne pourrons pas résoudre le problème de l'insuffisance de l'offre de logements, car la plupart des grandes provinces canadiennes font face à d'importantes contraintes liées à la capacité de main-d'œuvre. Tous les ordres de gouvernement et les acteurs du secteur devront collaborer pour venir à bout de cette tâche colossale et rendre le logement abordable pour tout le monde au Canada. »

Principales constatations

- Si un scénario de maintien du statu quo¹ se concrétise, la capacité de main-d'œuvre sera insuffisante pour combler les importants écarts dans l'offre de logements qui existeront principalement en Ontario et en Colombie-Britannique (C.B.).
- Dans le cas du scénario le plus optimiste¹, la capacité de main-d'œuvre ne permettra d'accroître que de 30 à 50 % le volume des mises en chantier d'habitations dans les quatre grandes provinces du Canada (Ontario, Québec, C.B. et Alberta) par rapport aux prévisions de référence établies par la SCHL jusqu'en 2030 pour les mises en chantier.
- L'Ontario, le Québec et la C.B. devront *doubler* le nombre de logements mis en chantier prévu dans leur scénario le plus optimiste pour atteindre notre cible d'abordabilité de 2030².
- Les problèmes de capacité de main-d'œuvre sont particulièrement préoccupants en Ontario, la province qui compte la plus importante population et subit les plus fortes pressions sur les prix.
- La pandémie a montré que le secteur de la construction peut gérer des volumes de construction plus importants avec un moins grand nombre de travailleurs. Toutefois, cette réalité peut engendrer des arriérés de construction, qui entraîneront des retards et reporteront l'ajout de nouveaux logements sur le marché.

Les écarts dans l'offre de logements sont considérables, tout comme les défis à relever pour les combler

Le rapport *Pénurie de logements au Canada – Estimation des besoins pour résoudre la crise de l'abordabilité du logement au Canada d'ici 2030*^{2,3} (ci-après appelé PLC 2030), que nous avons publié récemment, a permis de déterminer la quantité de logements supplémentaires nécessaires, au-delà des tendances actuelles, pour rétablir l'abordabilité du logement d'ici 2030. Dans l'analyse présentée dans ce rapport, on utilise de nouvelles

méthodes pour examiner la corrélation entre la progression des revenus et la croissance démographique afin de déterminer la quantité de logements supplémentaires nécessaires. Cet écart est important et présente des défis tout aussi importants.

Le nombre de travailleurs qualifiés requis ou la capacité de main-d'œuvre représente un défi de taille à relever pour accroître l'offre de logements. Dans le présent rapport, nous examinons la capacité de main-d'œuvre des quatre plus grandes provinces du Canada, à savoir l'Ontario, le Québec, la Colombie-Britannique (C.B.) et l'Alberta, pour mener à bien les mises en chantier prévues et celles nécessaires pour rétablir l'abordabilité du logement au Canada d'ici 2030. Nous considérons la capacité comme étant la quantité de logements que la main-d'œuvre serait en mesure de produire, si les barèmes de salaires restent les mêmes et que les travailleurs continuent d'exercer les mêmes compétences. Pour cette analyse, nous utilisons deux mesures de la capacité de main-d'œuvre à l'échelle du secteur de la construction :

1. la **part de la population que représentent les travailleurs de la construction résidentielle** pour refléter la capacité du secteur à retenir et attirer des travailleurs;
2. le **nombre minimal de travailleurs** que requiert un logement en construction.

Nous utilisons la méthode traditionnelle pour déterminer la quantité future de logements nécessaires en fonction des projections sur les ménages, plutôt que la méthode appliquée dans le rapport PLC 2030. Cette démarche permet de donner un point de départ quant à la capacité de main-d'œuvre nécessaire et à des fins de comparaison par rapport aux efforts à déployer par les provinces. Pour ce faire, nous utilisons :

1. les prévisions de la SCHL sur les mises en chantier jusqu'en 2030;
2. les projections sur les ménages pour les quatre plus grandes provinces⁴.

¹ Pour obtenir la définition de ce qu'est un tel scénario, consultez la section intitulée « *Les plus grandes provinces du Canada ont-elles la capacité de main-d'œuvre nécessaire pour mener à bien les mises en chantier prévues?* ».

² Pénurie de logements au Canada : résoudre la crise de l'abordabilité | SCHL (cmhc-schl.gc.ca). <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/recherche-sur-le-logement/rapports-de-recherche-en-habitation/accroitre-loffre-de-logements/penurie-de-logements-au-canada--resoudre-la-crise-de-labordabilite>

³ <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/observateur-du-logement/2022/retablir-labordabilite-dici-2030>

⁴ Pour obtenir une explication détaillée de la méthode, veuillez consulter l'annexe.

Nous reconnaissons que la portée de cette méthode de prévision de la quantité de logements nécessaires est limitée et qu'elle ne tient compte que des facteurs démographiques, en faisant abstraction des variables économiques. Les résultats sous-estimeront probablement la demande, les préoccupations relatives à l'abordabilité et, par conséquent, la capacité de main-d'œuvre nécessaire.

Dans la deuxième partie du présent rapport, nous présentons notre analyse de la capacité des principales provinces à accroître l'offre de logements. Nous considérons la capacité comme étant le nombre de logements que la main-d'œuvre peut construire.

Le présent rapport porte uniquement sur la composante qu'est la main-d'œuvre du secteur de la construction, laquelle constitue sans doute l'élément central de la capacité de construction. Des facteurs comme la disponibilité des infrastructures, des matériaux et des terrains, ainsi que les options de financement, les politiques sur le logement et les conditions du marché de l'habitation influent tous, à divers degrés, sur la capacité d'offrir de nouveaux logements, mais ces facteurs ne sont pas pris en compte dans notre analyse.

Par conséquent, notre analyse⁵ prévoit le nombre maximal de mises en chantier d'habitations que chaque grande province peut mener à bien en fonction de sa main-d'œuvre projetée

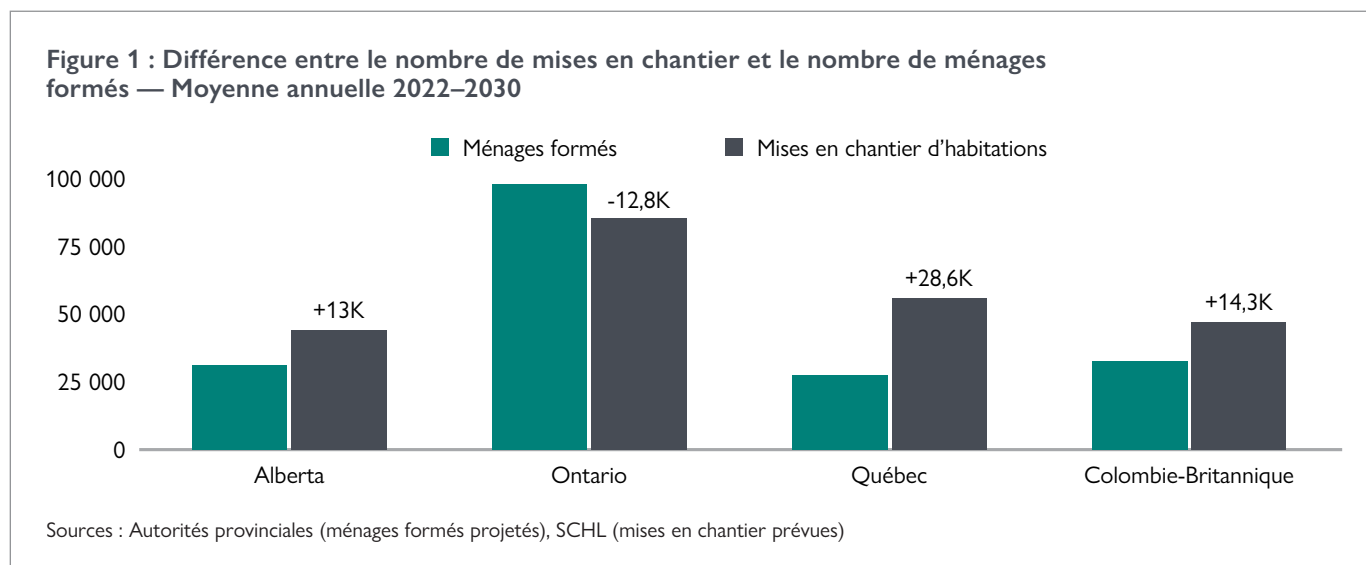
du secteur de la construction résidentielle (en prévision de la croissance démographique attendue) jusqu'en 2030.

Il nous faut d'abord comprendre quels pourraient être les nombres de ménages formés et de mises en chantier en 2030.

En Ontario, le rythme des mises en chantier d'habitations progressera moins rapidement que celui de la formation de ménages jusqu'en 2030

L'Ontario est la seule province où les prévisions sur la formation de ménages dépassent celles établies pour les mises en chantier jusqu'en 2030 (voir le figure 1). Ce constat cadre d'ailleurs avec ce que nous avons observé sur le marché du Sud-Ouest de l'Ontario. L'offre de logements neufs y est insuffisante, ce qui ne fera qu'accroître la hausse des prix et réduire l'abordabilité du logement.

Selon les prévisions établies pour le Québec, le nombre de mises en chantier d'habitations dépassera celui des ménages formés (voir le figure 1). Jusqu'à présent, beaucoup de gens ont été locataires au Québec, ce qui a permis de stabiliser le marché de l'habitation. Cette situation a empêché les prix d'augmenter autant qu'ils auraient pu le faire.



⁵ Pour obtenir une explication détaillée de la méthode, veuillez consulter l'annexe.

Selon nos prévisions pour la C.B., le nombre de mises en chantier sera supérieur au nombre projeté de nouveaux ménages au cours de la période 2022–2030. Un phénomène plus répandu dans cette province est le fait que des mises en chantier seront contrebalancées par des démolitions pour faire place à davantage de logements plus récents. Le nombre de nouvelles unités sera donc inférieur au nombre de mises en chantier prévu.

Les prévisions pour l'Alberta montrent également un niveau de mises en chantier supérieur à celui des nouveaux ménages projetés. À l'heure actuelle, le marché de l'habitation n'est pas tendu en Alberta, contrairement à ceux de la C.B. et de l'Ontario. Il devrait y demeurer équilibré jusqu'en 2030.

En résumé, l'utilisation de l'approche traditionnelle consistant à associer les projections provinciales de formation de ménages aux prévisions sur les mises en chantier de la SCHL montre que l'Ontario connaîtra probablement le plus important écart dans l'offre de logements. Cependant, même s'il semble qu'il y ait suffisamment de logements construits en C.B., on ne tient pas compte des logements qui sont démolis ou convertis à d'autres fins. Cette approche pourrait donc sous-estimer le nombre de logements nécessaires en C.B., un fait qui a été mentionné dans le rapport PLC 2030.

Il y a de nombreux obstacles à surmonter pour atténuer la pénurie de logements, notamment en ce qui concerne l'attraction de main-d'œuvre dans le secteur de la construction

pour mener à bien la construction d'ensembles d'habitation de grande envergure.

Élaboration des indicateurs de la capacité de main-d'œuvre

Analysons la quantité de logements que les grandes provinces pourraient offrir, en fonction du nombre de personnes qui travaillent actuellement dans le secteur de la construction. Pour déterminer la capacité de main-d'œuvre des plus grandes provinces du Canada à mener à bien les mises en chantier prévues, nous utilisons deux mesures simples de la capacité de main-d'œuvre⁶ :

1. la part de la population que représentent les travailleurs de la construction résidentielle (capacité du secteur de la construction résidentielle à attirer des travailleurs dans ses rangs);
2. le nombre de travailleurs de la construction résidentielle par logement en construction (un nombre plus bas suppose une capacité de main-d'œuvre supérieure, étant donné que moins de travailleurs de la construction résidentielle travaillent sur un plus grand nombre de logements).

Il s'agit de mesures simples que nous utiliserons pour examiner l'ampleur du défi. Le tableau 1 présente les ratios historiques par province.

Tableau 1 : Mesures de la capacité de main-d'œuvre dans le secteur de la construction sur 25 ans (1997–2021)

Province	Part la plus élevée des travailleurs du secteur de la construction résidentielle par rapport à la population (%)	Part moyenne des travailleurs du secteur de la construction résidentielle par rapport à la population (%)	Plus faible nombre de travailleurs du secteur de la construction résidentielle par logement en construction	Nombre moyen de travailleurs du secteur de la construction résidentielle par logement en construction
Ontario	1,70	1,37	1,58	2,48
Colombie-Britannique	2,37	1,74	1,39	2,42
Alberta	1,74	1,44	1,41	2,26
Québec	1,50	1,23	1,88	4,23

Sources : Statistique Canada, comptes canadiens de la productivité (CCP), SCHL

⁶ Pour obtenir une explication détaillée de la méthode, veuillez consulter l'annexe.

Bien que les deux mesures comportent des limites⁷, elles fournissent des indicateurs de la capacité de main-d'œuvre qui existe ou qui pourrait exister sur de longues périodes. Nous utilisons le ratio des travailleurs du secteur de la construction résidentielle par nombre de logements en construction pour estimer la capacité de main-d'œuvre dans l'ensemble du processus, soit de la mise en chantier jusqu'à l'achèvement d'un logement.

Ces indicateurs ne tiennent pas compte des tensions salariales pour retenir les travailleurs de la construction. Nous n'avons pas de données sur les travailleurs de la construction par tâche, lesquelles nous permettraient de faire des projections absolues pour chaque étape du processus de construction. Les travailleurs de la construction sont embauchés à différentes étapes du processus de construction résidentielle.

Pendant les périodes d'arriéré dans la construction (où le nombre de logements en construction augmente) :

- un plus grand nombre de travailleurs de la construction pourraient être affectés à des logements déjà en construction;
- moins de travailleurs pourraient être disponibles pour entreprendre la mise en chantier d'autres logements.

Nous supposons qu'un ratio plus faible signifie qu'il y a plus de travail à faire par travailleur. Toutefois, un ratio plus faible ne signifie pas toujours qu'il s'agit de la façon la plus efficace de faire les choses. Cela peut vouloir dire qu'il n'y a pas assez de travailleurs, et qu'ils sont donc surchargés. Cela peut aussi signifier que le rythme de travail est insoutenable.

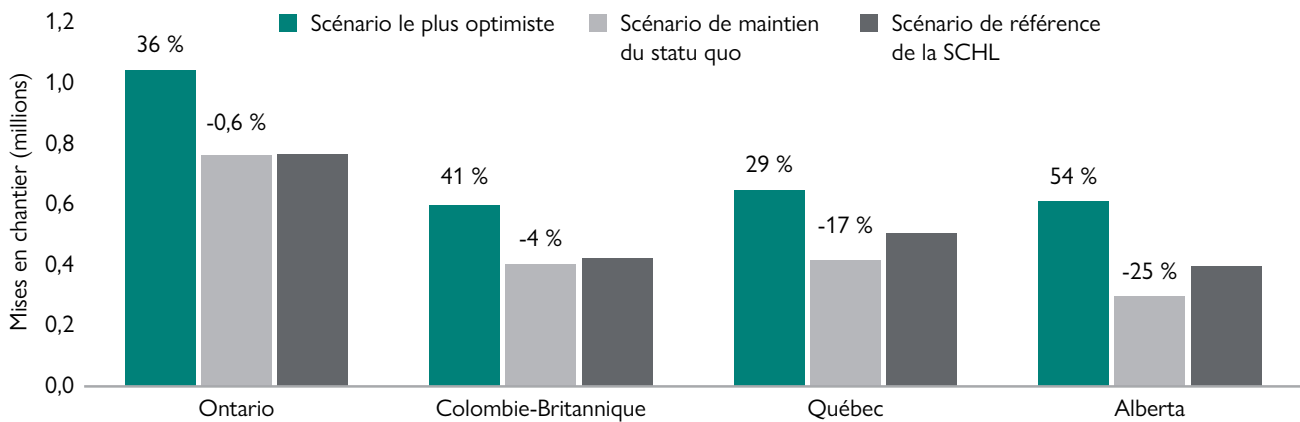
Les plus grandes provinces du Canada ont-elles la capacité de main-d'œuvre nécessaire pour mener à bien les mises en chantier prévues?

À l'aide des deux mesures précédemment mentionnées, nous examinons deux scénarios qui s'appliquent aux quatre plus grandes provinces du Canada et les comparons aux prévisions de référence de la SCHL pour les mises en chantier jusqu'en 2030 :

1. **Mises en chantier projetées avec une capacité de main-d'œuvre maximale ou scénario le plus optimiste** – Ce scénario est fondé sur le pourcentage le plus élevé de personnes au sein de notre population qui travaillent dans le secteur de la construction résidentielle et sur le plus faible nombre de travailleurs de la construction résidentielle par logement en construction enregistré au cours des 25 dernières années.
2. **Mises en chantier projetées avec une capacité de main-d'œuvre historique ou scénario de maintien du statu quo** – Ce scénario est fondé sur le pourcentage moyen de personnes au sein de notre population qui ont travaillé dans le secteur de la construction résidentielle pendant la période de cinq ans qui a précédé la pandémie, soit de 2015 à 2019, ainsi que sur le nombre moyen des travailleurs de la construction résidentielle par logement en construction durant la période de 2015 à 2019.

⁷ Nous avons envisagé d'autres méthodes pour calculer la capacité de main-d'œuvre, y compris l'utilisation du nombre de travailleurs par logement mis en chantier. Chaque méthode comportait des avantages et des inconvénients. Des résultats semblables ont été obtenus en utilisant d'autres méthodes, et la décision a été prise, dans le présent rapport, d'utiliser le nombre de travailleurs par logement en construction comme composante pour mesurer la capacité de main-d'œuvre.

Figure 2 : Scénarios de projections sur les mises en chantier d'habitations (2022–2030)



Sources : Autorités provinciales, Statistique Canada, SCHL

*Les pourcentages indiqués dans le graphique représentent les variations par rapport aux projections de référence sur les mises en chantier de la SCHL.

Le figure 2 présente les résultats. Les barres en gris foncé sont les mises en chantier projetées par province. Les barres en gris pale représentent un scénario de maintien du statu quo, qui semble plus réaliste. Toutefois, si le secteur de la construction se fie à ses ratios de capacité de main-d'œuvre habituelle (scénario de maintien du statu quo), il pourrait ne pas être en mesure d'atteindre le niveau de référence des mises en chantier prévues pour chacune des quatre provinces.

Dans le scénario le plus optimiste, chacune des grandes provinces aura la capacité d'augmenter le volume de mises en chantier de 30 à 55 % par rapport aux prévisions de référence de la SCHL (en gris foncé). Nous supposons que la capacité maximale est atteinte lorsque plus de personnes sont disponibles pour travailler dans le secteur de la construction résidentielle et que moins de personnes sont nécessaires pour construire un logement. Dans toutes les provinces à l'étude, sauf l'Alberta, la capacité de main-d'œuvre est à son maximum en 2021⁸. En Alberta, elle a atteint son maximum en 2007, année où l'activité sur le marché de l'habitation y a également touché un sommet.

Le scénario le plus optimiste montre comment pourrait progresser le niveau d'activité dans le secteur de la construction résidentielle, mais cette progression pourrait causer des arriérés dans la construction, étant donné que

le laps de temps requis pour bâtir chaque type d'immeuble résidentiel a augmenté dans la plupart des provinces. Si le secteur de la construction peut améliorer sa capacité conformément au scénario le plus optimiste, en attirant et en formant de nouveaux travailleurs et en réduisant les délais de construction (pour atteindre plus rapidement l'étape d'achèvement), il est alors possible de prendre des mesures concrètes pour accroître l'offre de logements.

Les années 2020 et 2021 ont été sans précédent pour le marché canadien de la construction résidentielle. Les mesures de confinement, les retards dans la chaîne d'approvisionnement et les travailleurs qui sont tombés malades à cause de la pandémie ont forcé les entreprises à innover. Dans certains cas, la pandémie a également coïncidé avec d'importantes réductions de la main-d'œuvre dans le secteur de la construction, réductions apparemment temporaires, ce qui a eu une incidence sur la mesure de la capacité utilisée dans la présente analyse.

Les retards de production supplémentaires signifient également que les promoteurs doivent redoubler d'efforts et travailler à un rythme effréné pour achever les ensembles d'habitation dans les temps afin d'éviter des pénalités. Il est peu probable que de telles pratiques se maintiennent dans un monde postpandémique où des taux de capacité plus habituels devraient prévaloir.

⁸ En 2021, le ratio des travailleurs par logement est à son plus faible, même si ce n'est pas forcément pendant la même période où la main-d'œuvre du secteur de la construction résidentielle représente la part la plus importante de la population.

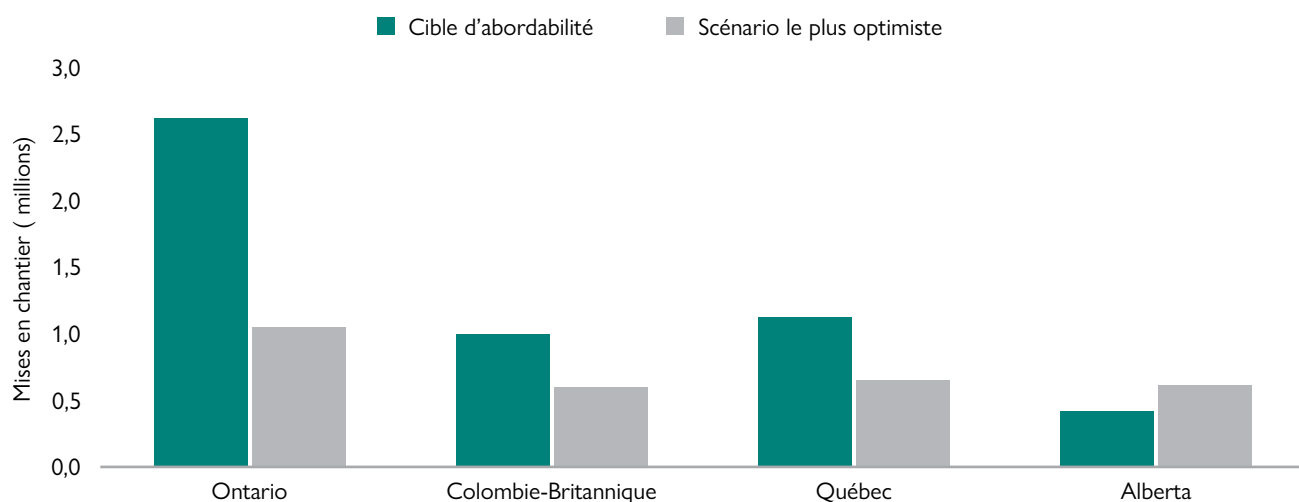
La capacité de main-d'œuvre est-elle suffisante pour construire des logements supplémentaires et ainsi permettre d'atteindre nos cibles d'abordabilité de 2030?

Nous avons établi la capacité de main-d'œuvre dont dispose le secteur de la construction résidentielle, mais cette capacité est-elle suffisante pour accroître l'offre de logements et ainsi rétablir l'abordabilité du logement? Pour les besoins de la présente analyse, nous supposons que tous les logements supplémentaires nécessaires, comme mentionné dans le rapport PLC 2030, sont sous forme de mises en chantier.

Même si la main-d'œuvre de la construction résidentielle mène à bien ses activités pour atteindre les résultats qui correspondent au scénario le plus optimiste, les mises en chantier seront nettement inférieures à la cible d'abordabilité de 2030 fixée pour chacune des grandes provinces, sauf l'Alberta (voir le figure 3). L'Alberta sera en mesure d'atteindre sa cible d'abordabilité d'ici 2030, tandis que l'Ontario, le Québec et la C.B. devront doubler le nombre de mises en chantier établi dans les scénarios les plus optimistes.

Peu importe le scénario, les problèmes de capacité de main-d'œuvre sont particulièrement préoccupants en Ontario, la province qui compte la plus importante population et où les pressions exercées sur les prix des logements sont les plus fortes. Le Québec et la C.B. n'auront pas non plus la capacité de main-d'œuvre nécessaire pour accroître l'offre de logements grâce aux mises en chantier, mais ce problème sera moins grave dans ces deux provinces qu'en Ontario. Ce portrait de la situation permet également de penser que des améliorations en matière de main-d'œuvre et d'efficacité peuvent être possibles au Québec et en C.B., contrairement à en Ontario où les écarts sont trop importants. L'Alberta ne semble pas connaître de problèmes relativement à l'augmentation de l'offre de logements et devrait réussir à mener à bien ses activités dans des conditions de capacité « maximale ». Le marché de l'habitation albertain est équilibré, en raison notamment des pressions moins importantes exercées sur l'offre de logements et de la croissance démographique constante observée dans la province. Cette conjoncture semble y créer une capacité de main-d'œuvre suffisante.

Figure 3 : Cibles d'abordabilité et projections sur les mises en chantier selon le scénario le plus optimiste (2022–2030)



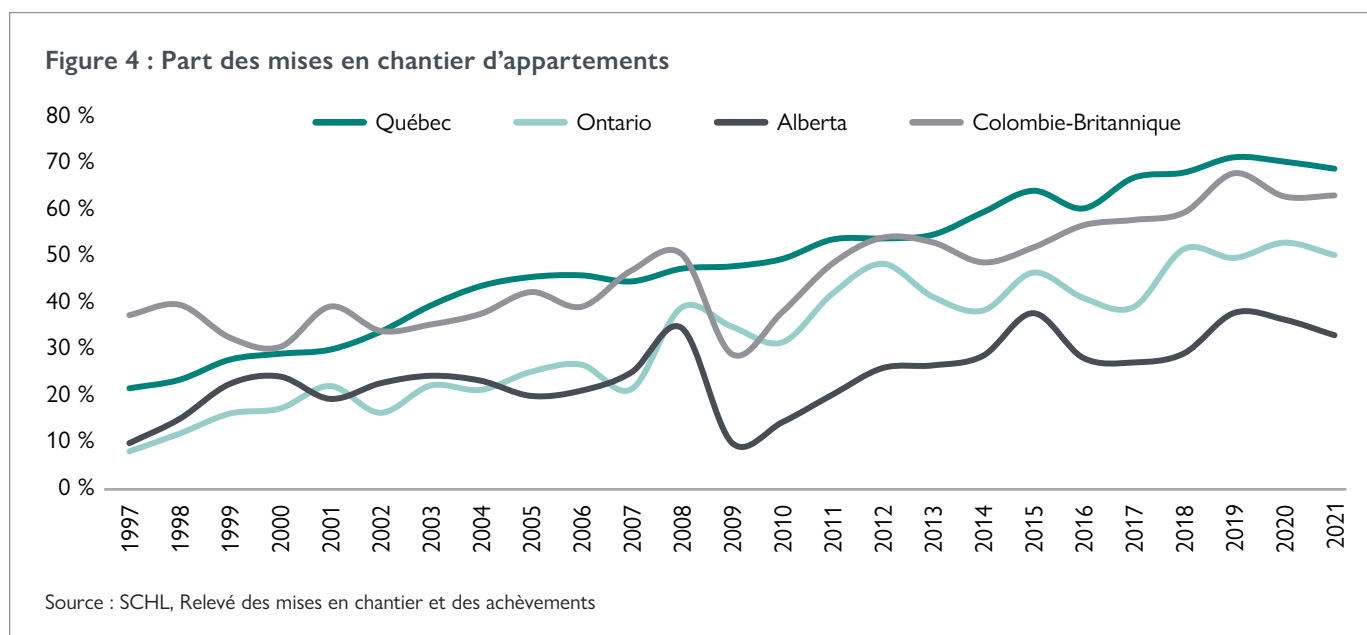
Sources : Autorités provinciales, Statistique Canada, SCHL

Les types de logements construits ont-ils une incidence sur la capacité de main-d'œuvre dans le secteur de la construction résidentielle?

Le nombre de travailleurs par logement résidentiel en construction a diminué ces dernières années en Ontario, au Québec et en C.B., ce qui veut dire que chaque travailleur accomplit plus de travail. Il est aussi vrai que la part des mises en chantier d'appartements a augmenté dans les plus grandes provinces du Canada (voir le figure 4). Cela donne à penser qu'un travailleur peut travailler simultanément sur plusieurs appartements dans le même immeuble résidentiel et partager des matériaux et de l'équipement avec d'autres travailleurs.

Il est toutefois peu probable qu'un travailleur puisse travailler sur plusieurs maisons individuelles à la fois en raison des contraintes logistiques plus importantes liées au déplacement des matériaux et de l'équipement d'une maison à l'autre.

Il est beaucoup plus facile de déplacer de l'équipement lourd et des matériaux dans un immeuble d'appartements que d'une maison à l'autre dans un projet domiciliaire. Si les acteurs du secteur de l'habitation élargissent l'éventail des options de logement (p. ex., en augmentant le nombre de logements aménagés dans les villes qui appartiennent à la catégorie du « chaînon manquant » ou en construisant davantage de logements avec entrée privée, ce qui semble nécessiter davantage de main-d'œuvre), il est peu probable que le nombre de travailleurs par logement résidentiel en construction reste faible ou que le scénario de la capacité « maximale » puisse être maintenu.



Quelles sont les incidences de ces constatations?

Il n'y a pas assez de gens qui peuvent construire des logements et permettre de combler les écarts dans l'offre de logements qui existent principalement en Ontario, en C.B et au Québec. La capacité de main-d'œuvre représentera un grand problème et elle pourrait nuire à l'abordabilité du logement.

Voici quelques-unes des solutions qui pourraient être envisagées :

Concentration des efforts sur la construction de logements collectifs

— La capacité de main-d'œuvre semble être plus élevée pour la construction d'appartements. Toutefois, il y a souvent des retards pour la construction d'appartements et il faut normalement plus de temps pour bâtir ce type de logement. En se concentrant sur la construction d'habitations à forte densité, les provinces pourraient également ne pas être en mesure d'offrir la bonne combinaison d'options de logement et le nombre de logements requis aux différents types de personnes qui en ont besoin.

Accent mis sur l'augmentation des conversions — La conversion d'immeubles existants en logements résidentiels peut être une solution coûteuse, mais il peut s'agir d'un moyen rapide d'utiliser les capacités de main-d'œuvre dont nous disposons. Cela est particulièrement vrai pour les immeubles commerciaux qui sont devenus vacants parce que les gens font maintenant du télétravail à cause de la pandémie.

Cependant, nous devons examiner si ces immeubles sont adéquats pour que des personnes puissent y vivre et déterminer combien d'immeubles pourraient être convertis au lieu d'être démolis et reconstruits. Si davantage d'entreprises commencent

à adopter le télétravail, l'offre de logements pourrait augmenter grâce aux immeubles existants que les gens pourront améliorer ou rénover pour y aménager des logements.

Études et incitatifs — Les données du Recensement de 2016 permettent de constater que le vieillissement de la main-d'œuvre s'accroît dans le secteur de la construction, mais qu'il est encore plus difficile d'attirer les jeunes (de 15 à 24 ans) dans ce secteur⁹. Dans les grandes provinces, la part des jeunes travailleurs est plus faible dans le secteur de la construction résidentielle que dans l'ensemble de la population active. Pour encourager une plus grande participation des jeunes à la construction résidentielle et ainsi assurer la relève dans ce secteur, il faut accorder du soutien financier pour l'apprentissage des métiers spécialisés et avoir des centres de formation professionnelle améliorés partout au Canada.

Immigration — Nous avons besoin de programmes d'immigration plus ciblés visant à faire venir des travailleurs étrangers qualifiés qui possèdent les compétences nécessaires pour travailler dans le secteur de la construction résidentielle. Nous avons besoin de tels programmes en raison de la pénurie de main-d'œuvre dans ce secteur d'activité, surtout en Ontario et en C.B. Toutefois, le secteur de la construction aura besoin d'un certain temps pour s'adapter à la demande accrue de main-d'œuvre. Même si nous faisons venir rapidement un plus grand nombre de travailleurs grâce à un programme d'entrée express, le secteur de la construction mettra un certain temps à absorber l'augmentation de la main-d'œuvre.

Rémunération — Les travailleurs du secteur de la construction doivent recevoir un salaire équitable et avoir droit à de bons avantages peu importe s'ils travaillent à temps plein, à temps partiel, de façon occasionnelle ou de façon saisonnière. Cela contribuera à retenir les employés et à assurer le bon déroulement des activités et une diminution des perturbations.

⁹ Voir l'annexe pour une répartition détaillée de la part de l'emploi selon l'âge.

Conclusion

La pandémie de COVID-19 a montré que les entreprises de construction sont capables d'accomplir plus de travail avec moins de travailleurs dans les grandes provinces. Si nous pouvons poursuivre le travail à ce rythme, sans compromettre les délais de production, la construction résidentielle pourra s'intensifier et contribuer à atténuer certains des problèmes d'offre de logements auxquels font face la plupart des provinces. Cependant, il est important de reconnaître que cette augmentation de l'activité ne suffira toujours pas à générer l'offre de logements nécessaire pour rétablir l'abordabilité, comme indiqué dans le rapport PLC 2030.

L'augmentation du niveau de la construction de logements pour atteindre notre cible d'abordabilité de 2030 représente une tâche colossale. Le gouvernement fédéral, par l'entremise de la SCHL, a lancé des programmes, tels que le Fonds pour accélérer la construction de logements et l'Initiative pour la création rapide de logements, dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement qui vise à trouver des solutions aux problèmes d'offre de logements auxquels sont confrontés de nombreux centres urbains au Canada. Tout compte fait, le secteur privé devra continuer à travailler en collaboration avec les administrations municipales et les gouvernements fédéral et provinciaux pour trouver des solutions.

Ressources supplémentaires

Abonnez-vous

Recevez les derniers résultats directement dans votre boîte de réception



schl.ca/bulletinrecherche

Restez au courant

Pour plus de rapports sur le marché de l'habitation



schl.ca/marchedelhabitation

Annexe

1. Ménages

Nous jumelons les projections sur les taux de chefs de ménage¹ de référence de la SCHL avec les projections démographiques fournies par les provinces pour prévoir le nombre futur de ménages en Ontario, en C.B. et en Alberta. Dans le cas du Québec, nous utilisons ses propres projections sur les ménages².

Les projections sur les ménages sont fondées sur les tendances démographiques historiques, qui reposent sur les taux historiques de fécondité, de mortalité et de migration, de même que sur les propensions historiques à la formation de ménages. Ces projections montrent ce à quoi pourrait ressembler la croissance des ménages, en supposant qu'elle soit absorbée de la même façon que par le passé. Même la formation d'un ménage requiert d'avoir un logement et de ce fait, la croissance du nombre de ménages sera limitée par la disponibilité de logements supplémentaires. Pourtant, historiquement, il existe des exceptions à cette tendance (voir la figure 1 de l'annexe).

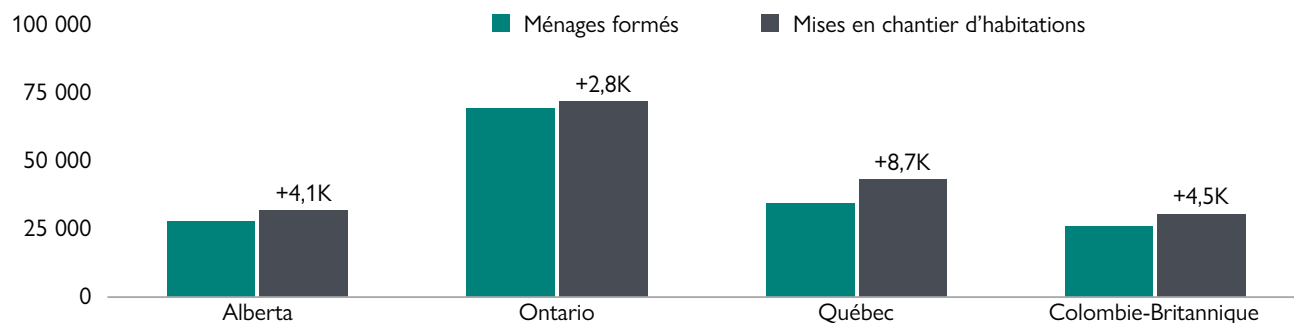
Pour examiner ces relations, nous suivons d'abord l'évolution du parc de logements. Le parc de logements change en raison des divers ajouts et retraits; des logements peuvent s'y ajouter lors de la construction et/ou de la conversion et, à l'inverse, en être retirés lors de la démolition et/ou de la conversion.

$$\Delta \text{parc de logements} = \text{achèvements} - \text{démolitions} + \text{conversions nettes}$$

Les achèvements sont de loin la source de changements la plus importante, mais ceux-ci n'ont pas la même ampleur d'une province à l'autre. Une comparaison de la variation du nombre de logements privés qui se sont ajoutés au parc de logements entre 2016 et 2021 et du nombre de logements achevés sur une période semblable montre que pour chaque tranche de 100 achèvements en Ontario, il y avait 98 logements supplémentaires sur le marché, alors que la C.B. comptait seulement 82 nouveaux logements pour chaque tranche de 100 achèvements. Cette tendance peut varier, car des maisons sont démolies sur certains terrains et remplacées par des maisons neuves plus grandes qui nécessitent de nouvelles fondations (et sont par conséquent considérées comme des mises en chantier), mais elles ne font pas augmenter la taille du parc de logements (SCHL, 2018).

De plus, les mises en chantier et les achèvements sont étroitement corrélés, car une mise en chantier engendre généralement un achèvement, bien qu'il y ait un décalage. Dans notre analyse des écarts dans l'offre, nous mettons l'accent sur les mises en chantier parce que 1) la disponibilité des données des séries chronologiques comparables sur les démolitions et les conversions est limitée et que 2) la SCHL produit des prévisions sur les mises en chantier à long terme qui peuvent être comparées au nombre de ménages projetés. Il existe des variations entre le nombre de logements ajoutés et le nombre de mises en chantier au cours d'une période donnée selon les provinces.

Figure 1 de l'annexe : Différence historique entre le nombre de mises en chantier et le nombre de ménages formés — Moyenne annuelle 1997–2021



Sources : Autorités provinciales (ménages projetés), SCHL

¹ Les taux de chefs de ménage correspondent à la part des personnes dans un groupe de population qui « dirigent » un ménage.

² Sources : Ministère des Finances de l'Ontario, Institut de la statistique du Québec, Conseil du Trésor et ministère des Finances de l'Alberta, BC Stats – Colombie-Britannique

2. Main-d'œuvre du secteur de la construction résidentielle

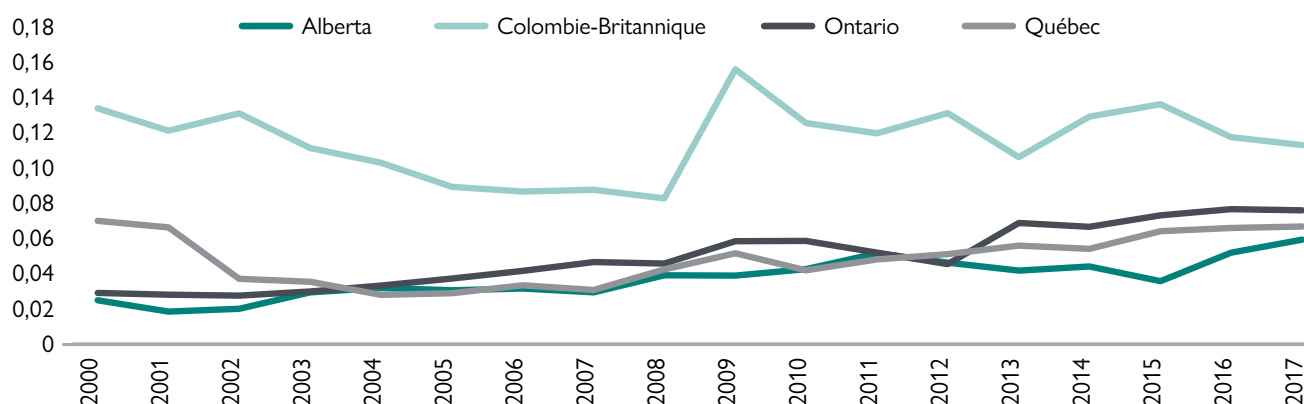
- A. Pour la période de 25 ans à l'étude (1997 à 2021), nous faisons le suivi du ratio entre le nombre de travailleurs de la construction et la population totale dans chacune des quatre grandes provinces. Nous utilisons l'Enquête sur la population active (EPA) publiée chaque mois et les estimations démographiques annuelles de Statistique Canada.
- B. Le programme provincial des comptes canadiens de la productivité fournit des estimations annuelles d'emplois, d'heures travaillées, de rémunération du travail et d'un ensemble de variables connexes telles que la productivité de la main-d'œuvre et les coûts unitaires de main-d'œuvre par province et territoire. Ce programme produit des statistiques sur le travail qui sont conformes au Système de comptabilité nationale du Canada, par catégorie d'emploi et secteur d'activité, ce qui nous permet de distinguer les travailleurs du secteur de la construction résidentielle de ceux du secteur de la construction non résidentielle et de calculer leurs ratios par rapport à la population totale. Il est à noter que lorsque l'étude a été menée, les données des comptes canadiens de la productivité n'étaient pas disponibles pour 2021, de sorte que la répartition entre la main-d'œuvre des secteurs de la construction résidentielle et de la construction non résidentielle a été estimée en supposant une moyenne sur trois ans (2018–2020).
- C. Dans notre analyse, nous ne tenons pas compte de la part ni du rôle des rénovations dans la construction. Nous supposons que l'ensemble de la main-d'œuvre du secteur de la construction résidentielle est disponible pour travailler à la construction de logements. Il se peut que des travailleurs

de la construction ne se consacrent pas entièrement à cette activité, et qu'ils travaillent aussi à la rénovation de logements à un moment quelconque.

3. Capacité de construction

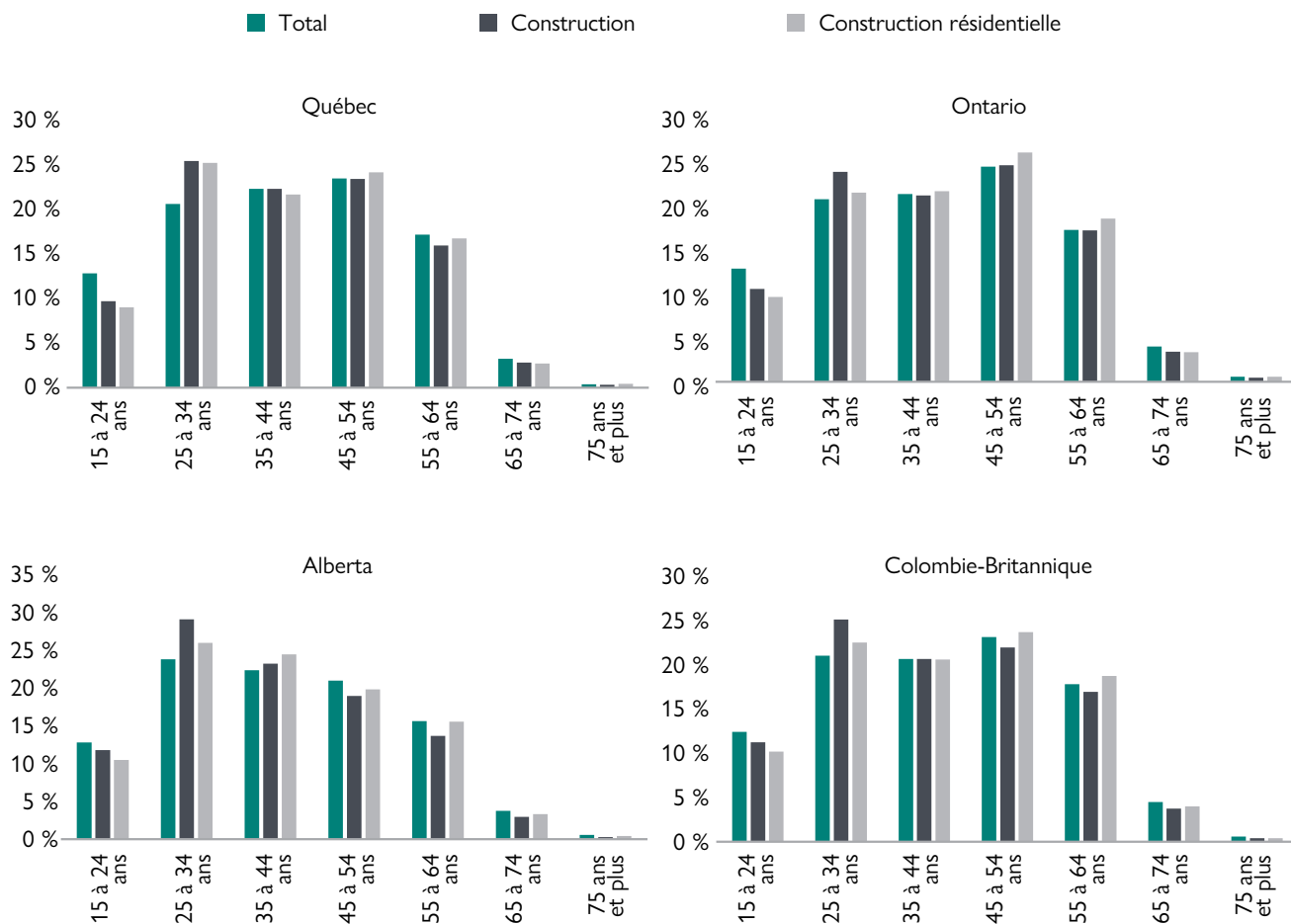
- A. Nous faisons le suivi du ratio entre la main-d'œuvre du secteur de la construction résidentielle et le nombre de logements en construction à la fin de chaque année civile. Nous interprétons ce ratio comme un indicateur du nombre de travailleurs disponibles pour répondre à la demande des mises en chantier, des achèvements et des logements qui sont encore en construction, tout en excluant les projets d'ensembles résidentiels (logements) qui sont annulés ou dont la réalisation a été mise en suspens. Cette mesure se rapproche de la charge de travail par travailleur à toutes les étapes de la construction. Il est essentiel que les données sur les logements en construction soient fondées sur des données annuelles, tandis que les données sur les mises en chantier et les achèvements doivent indiquer un engagement à l'égard de la main-d'œuvre qui dure plus d'un an.
- B. Pour estimer le plus grand nombre de logements en construction qui pourraient être achevés en 2022–2030, nous utilisons les projections démographiques de Statistique Canada pour cette période. Nous supposons quelle est la part la plus élevée de la population qui travaille dans le secteur de la construction résidentielle sur 25 ans et la combinons à la capacité de main-d'œuvre la plus élevée sur 25 ans (atteinte en 1997–2021). Nous examinons ensuite les années les plus productives afin de déterminer le nombre de logements qui pourraient être mis en chantier et achevés en fonction du nombre de logements qui sont déjà en construction.

Figure 2 de l'annexe : Nombre de logements démolis par logement mis en chantier



Source : SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements, données sur les permis de démolition

Figure 3 de l'annexe : Répartition de l'emploi selon l'âge en 2016



Sources : Statistique Canada (Recensement de 2016) et SCHL

La SCHL aide les canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement depuis plus de 70 ans. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, elle vient en aide aux Canadiens dans le besoin et elle fournit des résultats de recherches et des conseils impartiaux aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation du pays. 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 schl.ca ou suivez-nous sur [Twitter](#), [LinkedIn](#), [Facebook](#), [Instagram](#) 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**.

© 2022, 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 de la présente publication de la SCHL à toute fin autre que les fins de référence générale susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité de la présente publication de la SCHL, veuillez transmettre une demande de reproduction de document protégé par droits d'auteur au Centre du savoir sur le logement à l'adresse centre_du_savoir_logement@schl.ca. Veuillez fournir les renseignements suivants : 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.

Texte de remplacement et données pour les figures

Figure 1 : Différence entre le nombre de mises en chantier et le nombre de ménages formés — Moyenne annuelle 2022–2030

Province	Variation du nombre de ménages	Mises en chantier d'habitations	Différence
Alberta	31 233	44 252	13 020
Ontario	98 040	85 272	-12 767
Québec	27 424	56 038	28 614
Colombie-Britannique	32 783	47 050	14 267

Sources : Autorités provinciales (ménages formés projetés), SCHL (mises en chantier prévues)

Figure 2 : Scénarios de projections sur les mises en chantier d'habitations (2022–2030)

Province	Scénario le plus optimiste	Scénario de maintien du statu quo	Scénario de référence de la SCHL
Ontario	1 045 159	762 713	767 449
Colombie-Britannique	598 459	404 829	423 450
Québec	649 206	417 087	504 344
Alberta	612 501	297 422	398 272

Sources : Autorités provinciales, Statistique Canada, SCHL

*Les pourcentages indiqués dans le graphique représentent les variations par rapport aux projections de référence sur les mises en chantier de la SCHL.

Figure 3 : Cibles d'abordabilité et projections sur les mises en chantier selon le scénario le plus optimiste (2022–2030)

Province	Cible d'abordabilité	Scénario le plus optimiste
Alberta	2 617 449	1 045 159
Ontario	993 450	598 459
Québec	1 124 344	649 206
Colombie-Britannique	418 272	612 501

Sources : Autorités provinciales, Statistique Canada, SCHL

Figure 4 : Part des mises en chantier d'appartements

Année	Canada	Québec	Ontario	Alberta	Colombie-Britannique
1997	17 %	22 %	8 %	10 %	37 %
1998	19 %	24 %	12 %	15 %	40 %
1999	21 %	28 %	16 %	23 %	33 %
2000	22 %	29 %	17 %	24 %	31 %
2001	24 %	30 %	22 %	19 %	39 %
2002	23 %	34 %	16 %	23 %	34 %
2003	28 %	39 %	22 %	24 %	35 %
2004	29 %	44 %	21 %	23 %	38 %
2005	31 %	46 %	25 %	20 %	42 %
2006	31 %	46 %	27 %	21 %	39 %
2007	31 %	45 %	22 %	25 %	47 %
2008	40 %	47 %	39 %	35 %	51 %
2009	32 %	48 %	35 %	10 %	29 %
2010	34 %	50 %	32 %	14 %	38 %
2011	41 %	54 %	42 %	20 %	49 %
2012	45 %	54 %	48 %	26 %	54 %
2013	42 %	55 %	41 %	27 %	53 %
2014	42 %	60 %	38 %	29 %	49 %
2015	48 %	64 %	47 %	38 %	52 %
2016	46 %	60 %	41 %	28 %	57 %
2017	47 %	67 %	39 %	27 %	58 %
2018	53 %	68 %	52 %	29 %	59 %
2019	56 %	71 %	50 %	38 %	68 %
2020	56 %	70 %	53 %	36 %	63 %
2021	54 %	69 %	50 %	33 %	63 %

Source : SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements

Figure 1 de l'annexe : Différence historique entre le nombre de mises en chantier et le nombre de ménages formés — Moyenne annuelle 1997–2021

Province	Ménages formés	Mises en chantier d'habitations	Différence
Alberta	27 695	31 755	4 060
Ontario	69 175	71 884	2 709
Québec	34 481	43 202	8 721
Colombie-Britannique	26 019	30 507	4 488

Sources : Autorités provinciales (ménages projetés), SCHL

Figure 2 de l'annexe : Nombre de logements démolis par logement mis en chantier

Année	Alberta	Colombie-Britannique	Ontario	Québec
2000	0,025	0,134	0,029	0,070
2001	0,019	0,121	0,028	0,067
2002	0,020	0,131	0,028	0,037
2003	0,030	0,112	0,030	0,036
2004	0,032	0,103	0,033	0,028
2005	0,031	0,090	0,037	0,029
2006	0,032	0,087	0,042	0,034
2007	0,030	0,088	0,047	0,031
2008	0,039	0,083	0,046	0,043
2009	0,039	0,156	0,059	0,052
2010	0,043	0,126	0,059	0,042
2011	0,052	0,120	0,052	0,048
2012	0,046	0,132	0,046	0,051
2013	0,042	0,106	0,069	0,056
2014	0,044	0,129	0,067	0,054
2015	0,036	0,136	0,073	0,064
2016	0,052	0,118	0,077	0,066
2017	0,060	0,113	0,076	0,067

Source : SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements, données sur les permis de démolition

Figure 3 de l'annexe : Répartition de l'emploi selon l'âge en 2016

Québec

Âge	Total	Construction	Construction résidentielle
15 à 24 ans	13 %	10 %	9 %
25 à 34 ans	21 %	25 %	25 %
35 à 44 ans	22 %	22 %	22 %
45 à 54 ans	23 %	23 %	24 %
55 à 64 ans	17 %	16 %	17 %
65 à 74 ans	3 %	3 %	3 %
75 ans et plus	0 %	0 %	0 %

Ontario

Âge	Total	Construction	Construction résidentielle
15 à 24 ans	13 %	10 %	10 %
25 à 34 ans	20 %	24 %	21 %
35 à 44 ans	21 %	21 %	21 %
45 à 54 ans	24 %	24 %	26 %
55 à 64 ans	17 %	17 %	18 %
65 à 74 ans	4 %	3 %	3 %
75 ans et plus	1 %	0 %	1 %

Alberta

Âge	Total	Construction	Construction résidentielle
15 à 24 ans	13 %	12 %	10 %
25 à 34 ans	24 %	29 %	26 %
35 à 44 ans	22 %	23 %	24 %
45 à 54 ans	21 %	19 %	20 %
55 à 64 ans	16 %	14 %	16 %
65 à 74 ans	4 %	3 %	3 %
75 ans et plus	1 %	0 %	0 %

Colombie-Britannique

Âge	Total	Construction	Construction résidentielle
15 à 24 ans	12 %	11 %	10 %
25 à 34 ans	21 %	25 %	22 %
35 à 44 ans	21 %	21 %	21 %
45 à 54 ans	23 %	22 %	24 %
55 à 64 ans	18 %	17 %	19 %
65 à 74 ans	4 %	4 %	4 %
75 ans et plus	1 %	0 %	0 %

Sources : Statistique Canada (Recensement de 2016) et SCHL