

Statistiques sur le logement au Canada

Des outils pour comprendre l'offre de logements

par Florian Mayneris et Radu Andrei Pârvulescu

Date de diffusion : le 25 octobre 2023



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 infostats@statcan.gc.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 |

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.

Publication autorisée par le ministre responsable de Statistique Canada

© Sa Majesté le Roi du chef du Canada, représenté par le ministre de l'Industrie, 2023

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.

Des outils pour comprendre l'offre de logements

par **Florian Mayneris** et **Radu Andrei Pârvulescu**

Centre de la statistique du revenu et du bien-être socioéconomique

Aperçu

Cet article rassemble une variété de sources de données accessibles au public dans une trousse d'indicateurs pouvant être utilisés par les chercheurs, les praticiens et le public pour décrire la dynamique du logement du point de vue de l'offre. L'article s'appuie ensuite sur cette trousse pour illustrer les tendances des prix des logements, de l'offre et des principaux déterminants de la construction résidentielle au cours des 12 dernières années dans certaines régions métropolitaines de recensement (Halifax, Montréal, Ottawa-Gatineau, Toronto, Edmonton et Vancouver). L'objet de cet article est à la fois de mettre en évidence la grande variété de sources de données publiques disponibles pour l'analyse de l'offre et de signaler les domaines dans lesquels il existe des lacunes statistiques.

Faits saillants

- De nouvelles données sur les terrains vacants montrent que les régions métropolitaines de recensement d'Ottawa-Gatineau (partie de l'Ontario), d'Halifax et de Toronto comptent plus de terrains vacants à usage résidentiel qu'Edmonton ou Vancouver. À Toronto et à Vancouver, la quasi-totalité des terrains vacants est située en dehors du noyau de la RMR.
- Les coûts de construction des bâtiments ont augmenté dans les grandes villes canadiennes, avec une nette accélération depuis la pandémie de COVID-19.
- Les salaires moyens dans l'industrie de la construction ont augmenté moins que dans le reste de l'économie, sauf en Nouvelle-Écosse.
- Le taux de postes vacants dans les métiers de la construction a rapidement augmenté dans toutes les provinces depuis la pandémie de COVID-19.
- De nombreuses données sont disponibles sur les principales composantes de l'offre de logements, comme la présence de terrains résidentiels vacants, la disponibilité des travailleurs dans le secteur de la construction et le coût des matériaux de construction.
- Il existe des lacunes statistiques relatives au regroupement des terres, au zonage et aux autorisations, à la mise en réserve de terrains, aux coûts de développement et à l'inspection et la certification.

Introduction

Les prix des logements ont augmenté dans plusieurs villes canadiennes, en particulier pendant la pandémie de COVID-19. Depuis le deuxième trimestre de 2022, l'inabondance des logements au Canada a atteint des niveaux inégalés depuis le début des années 1990 ([Banque du Canada, 2022](#)). Bien que, en 2023, les prix de l'immobilier aient baissé dans certaines régions, l'accessibilité du logement demeure une préoccupation majeure pour les citoyens et les différents ordres de gouvernement.

Les prix des logements et les coûts de construction sont déterminés conjointement par la demande et l'offre de logements, qu'il s'agisse d'hébergements ou d'investissements. Dans le contexte récent des problèmes d'abordabilité du logement au Canada, l'insuffisance de l'offre a été proposée comme étant l'un des facteurs possibles de la hausse des prix du logement, suscitant un regain d'intérêt pour l'étude des déterminants de l'offre de logements (voir, par exemple, SCHL, 2022). La recherche universitaire souligne en outre la combinaison d'une demande forte et croissante de logements dans des secteurs recherchés avec des contraintes d'approvisionnement à long terme (Hilber et Schöni, 2022).

Cet article commence par présenter le contexte des tendances récentes des prix du logement, puis décrit l'offre de logements et plusieurs facteurs importants pour la construction résidentielle, dans certaines villes canadiennes. Il

est important de noter que les conditions varient considérablement à travers le pays et qu'il existe peu de véritables tendances nationales. L'article rassemble une variété de sources de données accessibles au public dans une trousse d'indicateurs qui peuvent être utilisés par les chercheurs, les praticiens et le grand public pour décrire la dynamique du logement du point de vue de l'offre. Le présent article met également en évidence les lacunes statistiques qui empêchent de dresser un tableau plus complet de l'offre de logements. Nous espérons que ces outils faciliteront l'analyse des nombreux facteurs influant l'offre de logements dans diverses villes canadiennes et contribuera à déterminer des pistes pour élargir la gamme d'indicateurs à la disposition des acteurs concernés, des citoyens et des chercheurs.

Tous les indicateurs sont présentés sur une base annuelle à partir de 2010 pour six régions métropolitaines de recensement (RMR) : Halifax, Montréal, Ottawa-Gatineau, Toronto, Edmonton et Vancouver. Ensemble, ces RMR regroupent près de la moitié (44,6 %) de la population canadienne, selon le [Recensement de la population de 2021](#).¹ Cela dit, la fréquence et la couverture géographique de ces indicateurs varient considérablement (voir l'annexe A pour plus de détails et des liens).²

1 Contexte des prix du logement

Les prix des logements sont au cœur de l'abordabilité, puisque le coût d'acquisition d'un logement (achat ou location) est généralement la composante la plus importante des frais de logement, qui comprennent des éléments tels que le coût des services publics et les paiements d'intérêts sur un prêt hypothécaire, qui ne sont pas pris en compte ici. En outre, le prix de vente d'un logement est important pour les promoteurs immobiliers et les constructeurs, qui n'entrent généralement sur le marché du logement que lorsque le prix est suffisamment élevé pour leur permettre de dégager la marge bénéficiaire souhaitée. Il est donc important de commencer par étudier l'évolution de plusieurs indicateurs de prix du logement, car cela permettra d'interpréter d'autres mesures, telles que le volume de nouveaux logements ou les changements dans le prix des matériaux de construction.

Quatre indicateurs accessibles au public reflètent l'évolution des prix du logement dans différents segments du marché du logement. L'[Indice de Prix de Maison Teranet – Banque Nationale](#) (IPM-TB) utilise des données provenant des registres fonciers et une méthodologie de ventes répétées pour saisir les variations de prix dans le parc immobilier existant. L'[Indice des prix des logements neufs](#) (IPLN), fourni par Statistique Canada, saisit les prix de vente des maisons résidentielles neuves au moyen d'un questionnaire envoyé à un échantillon de constructeurs résidentiels.³ L'[Indice des prix des appartements en copropriété neufs](#) (IPACN), également produit par Statistique Canada, complète l'IPLN en fournissant des informations sur les prix de vente des promoteurs pour les logements dans les nouveaux immeubles d'appartements en copropriété. Enfin, l'évolution des prix sur le marché locatif peut être suivie grâce à l'[Enquête sur les logements locatifs \(ELL\)](#) de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).^{4,5}

Le graphique 1 ci-dessous montre que l'évolution annuelle de ces quatre indicateurs des prix du logement – l'IPM-TB (maisons existantes), l'IPLN (maisons neuves),⁶ l'IPACN (appartements neufs en copropriété)⁷ et l'ELL (loyers) – est fortement corrélée et que les corrélations par paire sont supérieures à 70 %. Le graphique 1 confirme la cohérence de ces quatre indices. Les prix ont augmenté au cours des 12 dernières années dans les six RMR à l'étude ici, bien que l'ampleur et la temporalité de cette évolution varient d'une ville à l'autre.

1. Des données sont également disponibles pour la RMR de Calgary, et ce, pour tous les indicateurs sauf les terrains vacants. Puisque Calgary et Edmonton affichent généralement des tendances semblables, seuls les résultats d'Edmonton sont présentés.
2. La plupart des indicateurs examinés ci-dessous sont analysés en tant qu'indices : leur évolution est comparée entre les villes et dans le temps, mais les niveaux ou les changements absolus en dollars, en nombre de logements ou d'autres unités de ce type ne sont pas étudiés ici. Les données accessibles au public utilisées dans cet article (voir l'annexe A pour des descriptions complètes) ont été téléchargées le 1^{er} septembre, 2023.
3. L'IPLN est un indice de modèles appariés qui couvre les maisons individuelles, les maisons jumelées et les maisons de villes ou en rangées.
4. L'ELL donne un aperçu de l'inoccupation, des taux de rotation et des loyers moyens dans les structures nouvelles et existantes principalement destinées au marché de la location. Elle se concentre sur les structures d'initiative privée comportant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois. L'analyse se concentre ici sur les [loyers moyens pour les régions de 10 000 habitants et plus](#) pour les logements de deux chambres à coucher dans des structures en rangée et des structures d'appartements de trois logements ou plus. Pour plus d'informations sur la méthodologie de la SCHL pour l'ELL, voir le [Rapport sur le marché locatif](#). La SCHL mène également l'[Enquête sur le marché locatif secondaire](#), qui inclut les propriétés qui sont louées ou qui contiennent des unités louées même si elles ne sont pas principalement destinées au marché locatif.
5. Les statistiques de vente de logements de l'Association canadienne de l'immobilier ne sont pas utilisées, car elles peuvent présenter des ventes de logements neufs et anciens. L'Indice de Prix de Maison Teranet – Banque Nationale, l'IPLN et l'IPACN traitent les ventes de logements existants et de logements neufs comme des populations mutuellement exclusives, ce qui permet une analyse complémentaire des prix des logements.
6. L'IPLN est disponible dans la RMR d'Ottawa-Gatineau (les parties de l'Ontario et celles du Québec) à partir de 2017.
7. L'année de base utilisée pour l'IPACN est 2017, la première année pour laquelle ces données sont disponibles.

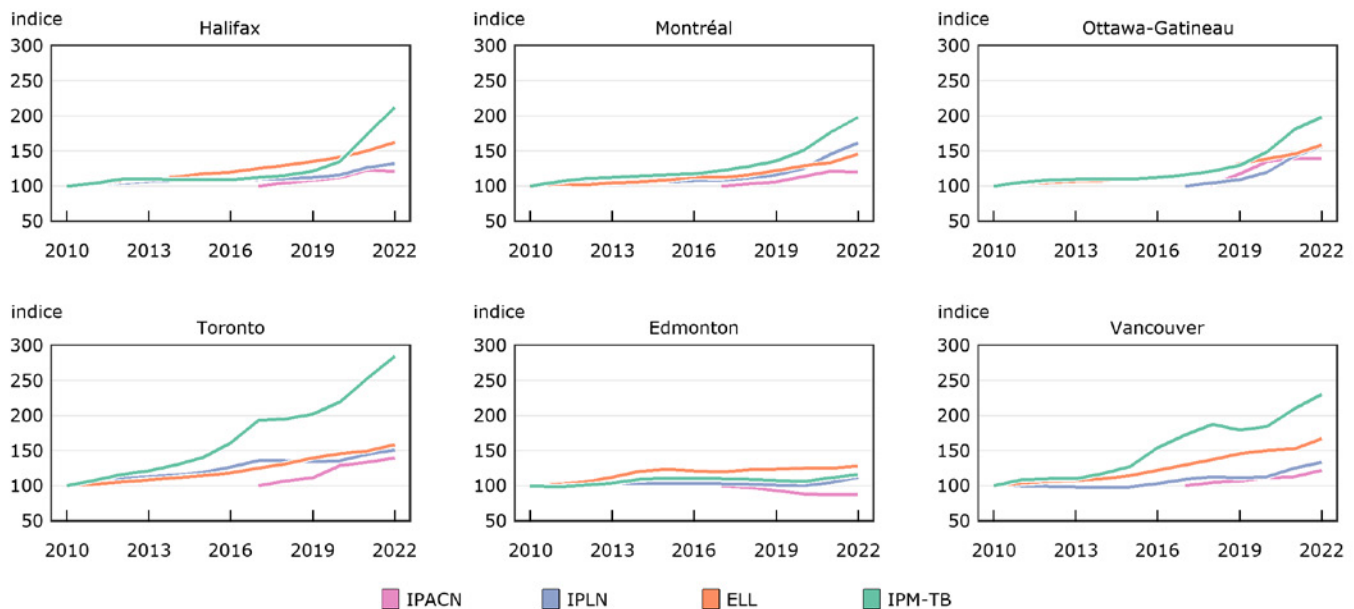
Entre 2010 et 2022, les prix ont connu une forte tendance à la hausse à Toronto (+184,8 % pour l'IPM-TB +50,9 % pour l'IPLN, +39,1 % pour l'IPACN et +58,4 % pour l'ELL) et à Vancouver (+129,9 % pour l'IPM-TB, +33,1 % pour l'IPLN, +21,8 % pour l'IPACN et +67,1 % pour l'ELL), comparativement à d'autres RMR.

Les prix des reventes (IPM-TB) ont moins augmenté à Halifax, à Montréal et à Ottawa-Gatineau. Dans ces trois villes, la hausse des prix à travers les indicateurs s'est concentrée entre 2018 et 2022.

Enfin, comparativement aux cinq autres RMR, les prix ont été plus stables à Edmonton (+15,5 % pour l'IPM-TB, +11,9 % pour l'IPLN, -12,3 % pour l'IPACN et +27,7 % pour l'ELL).

En ce qui concerne les loyers, le ralentissement de la croissance des prix s'explique en partie par le fait que de nombreuses juridictions disposent de règles et de réglementations régissant le montant des augmentations de loyer que les propriétaires peuvent imposer aux locataires. Il convient également de noter que le prix des logements existants (l'IPM-TB) a augmenté plus rapidement que les trois autres indices, sauf à Edmonton. Cela ne signifie pas que les logements existants sont généralement plus chers que les nouvelles constructions, mais plutôt que les prix des logements existants se sont appréciés plus rapidement. Cela peut se produire lorsque l'augmentation rapide de la demande de logements dépasse la capacité des promoteurs à construire et à vendre de nouveaux logements.

Graphique 1
Indices des prix des logements, 2010 à 2022, selon la RMR



Note : Les données concernant la RMR d'Ottawa-Gatineau incluent à la fois les parties de l'Ontario et du Québec, à l'exception de l'IPACN qui n'inclue que l'Ontario.

2 Données sur l'offre de logements et les facteurs connexes

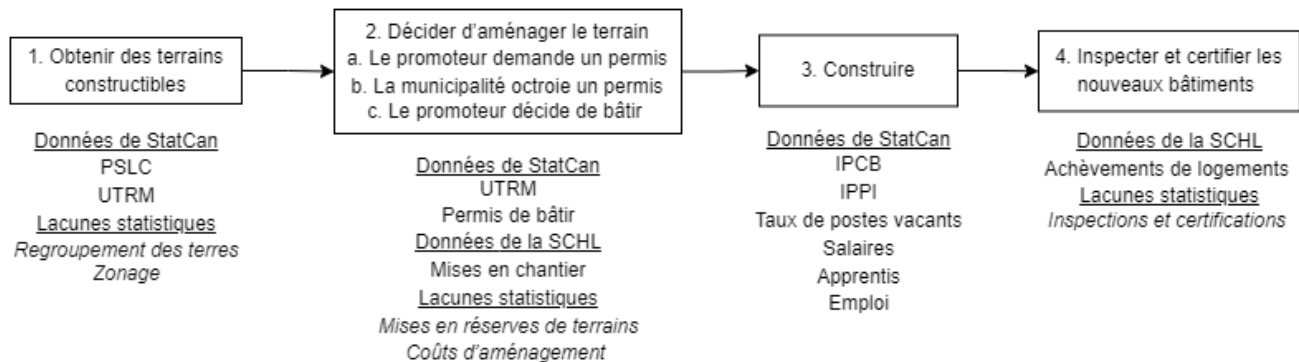
Les coûts de construction des logements et le volume des nouvelles constructions résidentielles sont déterminés conjointement par la demande et l'offre de logements, qu'ils soient destinés à l'hébergement ou à l'investissement. La demande de logements n'entre pas dans le cadre de cet article, qui se concentre plutôt sur certains déterminants de l'offre de nouveaux logements dans des RMR sélectionnées. Toutefois, avant d'examiner les tendances, il convient de donner un aperçu de ce qui peut être mesuré à l'aide des données publiques disponibles et de définir les lacunes statistiques.

2.1 Un large éventail de données accessibles au public...

Déterminants de l'offre de logements

Le développement de nouvelles propriétés peut être conceptualisé comme une séquence de différentes étapes, chacune d'entre elles impliquant divers facteurs qui ont une incidence sur l'offre de nouveaux logements. La figure 1 fournit une représentation visuelle de ces différentes étapes et de la manière dont elles seront abordées dans la section suivante.

Figure 1
Séquence du développement de logements et sources de données connexes



Notes : Les lacunes statistiques sont en italique.

En pratique, les différentes étapes de la séquence de développement peuvent se mélanger, bien qu'elles soient distinctes logiquement. Par exemple, les résultats des préventes précèdent souvent la décision du promoteur de construire des appartements en copropriété et peuvent aussi motiver le développement des terrains adjacents.

Source : Statistique Canada, Programme de la statistique du logement canadien (PSLC).

La première étape de l'offre de nouveaux logements (décrite dans l'encadré 1) consiste à obtenir un terrain constructible, c'est-à-dire la série d'activités permettant de s'assurer qu'un terrain est disponible, qu'il est destiné à la construction résidentielle et qu'il respecte les limites de densité et les exigences en matière de stationnement, entre autres réglementations. Pour la première fois, le [Programme de la statistique du logement canadien](#) (PSLC) de Statistique Canada publie des informations préliminaires sur les terrains vacants résidentiels en ce qui concerne la superficie (en acres) que ces terrains vacants couvrent. Le PSLC reste la première et unique source d'information nationale sur la quantité de terrains disponibles pour la construction résidentielle dans les villes canadiennes. En outre, dans l'esprit de [l'indice Wharton Residential Land Use Regulation Index pour les villes américaines](#), des données complètes sur les réglementations locales en matière de logement, par exemple, sur les exigences en matière de zonage et de densité, ont récemment été recueillies dans le cadre d'une initiative conjointe de Statistique Canada et de la SCHL pour les plus grandes RMR canadiennes, à savoir [l'Enquête sur l'utilisation des terres et la réglementation municipale connexe](#) (UTRM). Comme l'indice Wharton, ces nouvelles données sont fondées sur des enquêtes menées auprès des collectivités locales et se concentrent sur leur perception des processus et des résultats. [Une première analyse des données UTRM](#) a déjà été entreprise par la SCHL et révèle une charge réglementaire plus élevée à Vancouver et à Toronto, villes également marquées par une forte demande de logements et une plus grande incidence de constructions de grande hauteur.

Le deuxième encadré concerne la décision d'aménager le terrain, un processus conjoint entre un promoteur immobilier et les autorités municipales. Le promoteur commence par demander un permis de construire; la municipalité examine et approuve, rejette ou suggère des modifications à la demande; puis le promoteur décide s'il va retarder ou commencer la construction, ou vendre le terrain encore inoccupé. Trois sources de données disponibles fournissent des informations sur cette étape. Des données sont disponibles sur [les permis de construction et de démolition](#) délivrés par la ville. Ces permis de construire mesurent **les projets de construction** autorisés par les autorités locales, par opposition aux mises en chantier et aux investissements dans la construction

qui mesurent l'activité de construction **réelle**.⁸ [Les mises en chantier](#) sont estimées à partir d'une enquête de la SCHL qui interroge les constructeurs sur l'état d'avancement des projets de construction ou effectue des visites sur place.⁹ L'enquête UTRM mentionnée ci-dessus a également recueilli des données sur la procédure requise pour obtenir des autorisations de développement ou des permis de bâtir.

L'encadré 3 traite du processus de construction, avec les indicateurs disponibles (tous de Statistique Canada) particulièrement axés sur les coûts de construction. L'[Indice des prix de la construction de bâtiments](#) (IPCB), dans sa partie résidentielle, mesure l'évolution dans le temps des prix facturés par les entrepreneurs pour la construction de bâtiments résidentiels. Il regroupe plusieurs dimensions des coûts de construction, dont certaines peuvent être suivies à l'aide de données publiques.¹⁰ Pour les matériaux de construction, l'[Indice des prix des produits industriels](#) (IPPI) mesure les variations des prix des principaux produits vendus par les fabricants au Canada.¹¹ Bien qu'il ne s'agisse que d'une approximation du prix payé par l'industrie de la construction, l'IPPI peut néanmoins fournir des indications utiles sur l'évolution des prix de certains matériaux de construction.¹² Les données sur le marché du travail pour les métiers de la construction fournissent des informations sur les coûts de construction par l'intermédiaire de la disponibilité des travailleurs et des salaires. Des données sont disponibles sur le nombre d'[apprentis](#) et de [travailleurs](#) dans les métiers de la construction, ainsi que sur [le taux d'inoccupation des emplois dans l'industrie de la construction et le salaire horaire moyen offert dans ce secteur](#).¹³ Ces indicateurs sont disponibles au niveau provincial.¹⁴

Le quatrième et dernier encadré concerne l'achèvement, et l'inspection et la certification (par exemple, pour le code incendie) des nouveaux bâtiments. Dans la même enquête que celle sur les mises en chantier, la SCHL fournit des estimations du nombre de projets de construction résidentielle achevés (achèvements de logements).

Ces sources de données font partie des outils sur l'offre de logements sur laquelle s'appuient les conclusions de cet article. Les descriptions complètes des données liées aux régions géographiques disponibles et aux périodes de temps, ainsi que des liens, se trouvent à l'annexe A.

2.2 ...mais aussi des lacunes statistiques importantes

Bien que les données disponibles sur les prix et l'offre de logements soient abondantes, des lacunes subsistent pour plusieurs dimensions du processus d'offre de logements définies dans la documentation. Ces lacunes émergent plus particulièrement avant et après la phase de construction du processus de développement. Au début du processus, il y a un manque de données à l'égard du moment où les promoteurs immobiliers rassemblent les terrains, demandent éventuellement un zonage, sollicitent des permis, commencent ou retardent la construction, ou vendent le terrain. À la fin du processus, il manque des données sur le processus d'inspection et de certification des unités résidentielles nouvellement construites. En ce qui concerne l'obtention des terrains aménageables, la première lacune est le regroupement des terres. Les promoteurs ont souvent besoin de regrouper des parcelles adjacentes qui sont trop petites pour accueillir un projet de construction. Les oppositions, c'est-à-dire le refus des propriétaires de vendre les parcelles nécessaires à la réalisation de certains projets de construction (Brooks et Lutz, 2016), peuvent augmenter le coût des terrains, ainsi que les coûts administratifs des projets de construction. On sait peu de choses sur le regroupement et la retenue des terres, car, pour effectuer le suivi des fusions et des divisions de parcelles, il faut trouver l'historique des titres fonciers au fil du temps.

L'application concrète des réglementations municipales est un autre domaine pour lequel les données sont insuffisantes. En dépit de la collecte récente de données menée par Statistique Canada et la SCHL sur les perceptions

8. On utilise ici le nombre de nouvelles unités de logement qui ont été autorisées en fonction des permis de construction. La valeur des permis de bâtir est également disponible. Cet indicateur est une combinaison des changements dans le nombre de permis, la taille des projets de construction et les coûts de construction. L'évolution de la valeur en dollars des permis de bâtir est fortement corrélée à l'évolution du nombre de nouveaux logements autorisés. Puisque l'accent est mis sur l'évolution de la quantité de l'offre de logements, le nombre de nouveaux logements autorisés reste privilégié.

9. Pour plus d'informations sur l'Enquête sur les logements mis en chantier et achevés de la SCHL, voir [la méthode d'enquête](#).

10. Des informations sur les sous-composantes de l'IPCB sont disponibles depuis le premier trimestre de 2017 dans le [tableau 18-10-0276-01 de Statistique Canada](#).

11. L'IPPI suit les prix au niveau national et s'appuie sur le Système de classification des produits de l'Amérique du Nord.

12. L'IPPI mesure les prix à la sortie de l'usine des producteurs canadiens, et non les prix de gros ou de détail, et ne tient pas compte du prix des matériaux importés. Il s'agit d'une bonne approximation des prix de gros et de détail si les variations des prix internationaux et nationaux sont positivement corrélées et si les marges bénéficiaires ne compensent pas entièrement les variations des prix à la sortie de l'usine.

13. Pour les apprentis, les métiers suivants sont considérés comme étant liés à l'industrie de la construction : charpentiers; ouvriers de la construction (autres); électriciens; finition extérieure; mécaniciens d'équipement lourd; conducteurs d'équipement lourd et de grues; finition intérieure; plombiers, tuyauteurs et monteurs d'appareils de chauffage; mécaniciens-monteurs; mécaniciens en réfrigération et en climatisation; et soudeurs.

14. La raison principale est que les enquêtes dont sont tirés ces indicateurs sont représentatives, pour un secteur donné, de la province en question uniquement (sauf pour l'emploi, dont les données sont également disponibles à l'échelle des RMR). Pour plus de détails, voir l'[Enquête sur les postes vacants et les salaires](#).

des réglementations existantes, il y a toujours un manque d'informations sur la façon dont les réglementations de développement local sont mises en œuvre, par exemple, sur la fréquence avec laquelle les demandes de rezonage des promoteurs sont approuvées. Il y a également un manque de données sur les coûts d'aménagement, c'est-à-dire un mécanisme courant par lequel les municipalités font payer aux promoteurs les améliorations anticipées des infrastructures publiques nécessaires à la construction de nouveaux logements, telles que des égouts plus grands ou des services d'incendie plus étendus.¹⁵

Les données sur les mises en réserves de terrains sont également limitées. La constitution de réserves foncières peut en effet se produire lorsque des promoteurs ont acquis des terrains, mais ne les utilisent pas, car ils attendent que les conditions du marché rendent plus rentable le lancement du projet de construction ou la revente des parcelles (Murphy, 2018; Murray, 2020). Aucune donnée publique ne permet actuellement de mesurer l'ampleur de ce phénomène dans les villes canadiennes.

Enfin, en ce qui concerne les inspections et les certifications des bâtiments, les bâtiments neufs ou rénovés peuvent être inspectés à plusieurs reprises pendant la construction pour s'assurer qu'ils respectent les codes de la construction. Souvent, les bâtiments résidentiels doivent recevoir un permis d'occupation avant de pouvoir être habités. Peu de recherches ont été menées sur le processus d'inspection et de certification (p. ex. les coûts et délais associés) ainsi que sur la fréquence des retards.

Les lacunes dans les données au début du processus de développement sont particulièrement importantes, car les politiques publiques visent souvent à inciter les promoteurs à un stade précoce afin de rendre la construction plus probable. Les autorités publiques peuvent, par exemple, proposer des concessions sur les règles de zonage ou des échanges de propriétés avec des terrains publics.¹⁶ L'évaluation de l'efficacité de ces politiques nécessite donc des données longitudinales de haute qualité sur les changements dans les limites des parcelles, le zonage (tel qu'il figure dans les réglementations locales et tel qu'il est réellement appliqué), l'octroi de permis ou l'utilisation de terrains aménageables (en particulier s'ils sont laissés vides et ceci pour combien de temps).

3 Tendances récentes de l'offre de logements et ses déterminants

3.1 Construction de logements et investissements

En ce qui concerne l'activité de construction, l'indicateur [Investissement en construction de bâtiments](#) (ICB), produit par Statistique Canada, saisit la valeur dépensée par les ménages, les entreprises et les gouvernements pour la construction de bâtiments, à l'exclusion de la valeur des terrains. Ce document présente la partie résidentielle de l'indicateur ICB (l'ICB-R), qui est fondé sur les permis de construire, les mises en chantier et les achèvements, ainsi que sur des données administratives qui ajustent la valeur de base de l'investissement dans la construction pour tenir compte des bénéfiques de l'industrie et d'autres coûts qui ne sont normalement pas inclus dans la valeur d'un permis de bâtir. Par conséquent, bien que ces trois indicateurs mesurent des choses différentes (p. ex. ce ne sont pas tous les permis de bâtir qui débouchent sur de nouvelles constructions), l'ICB-R, les permis de bâtir et les mises en chantier sont fortement corrélés, comme l'illustre le graphique 2.¹⁷ C'est pourquoi elles sont étudiées l'une à côté de l'autre ici.

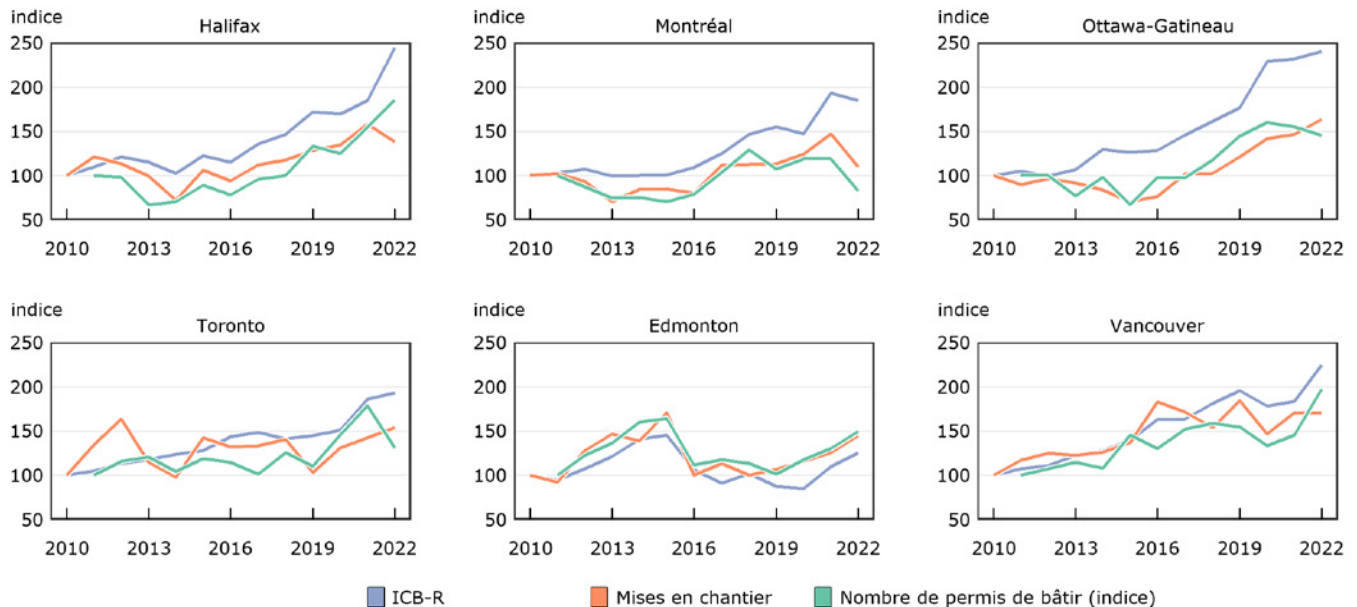
15. L'une des rares études [portant sur les coûts d'aménagement](#) (également connus sous le nom de frais d'aménagement) a été réalisée par la SCHL et se concentre sur Toronto, Vancouver et Montréal. L'Ontario est la seule province à avoir adopté une législation sur les coûts d'aménagement. Il est donc difficile d'évaluer dans quelle mesure ces frais varient d'une municipalité à l'autre dans d'autres provinces.

16. Parfois appelés « paiements compensatoires », ces échanges (p. ex. des échanges de terrains ou l'engagement d'un promoteur à financer un parc public en échange d'une exemption d'une certaine exigence de densité) impliquent généralement des négociations spéciales entre les promoteurs et les municipalités. Cela rend les efforts de collecte systématique de données particulièrement difficiles.

17. Le nombre d'unités autorisées et les mises en chantier montrent une plus grande volatilité que la valeur de l'ICB. En effet, l'ICB reflète en partie l'évolution des prix. Ce dernier ayant augmenté régulièrement au cours de la période dans les six RMR à part Edmonton, son évolution rend les variations de l'ICB plus lisses que celles du nombre de nouveaux logements autorisés et construits.

Il est plus difficile de discerner les tendances de la construction et de l'investissement dans le secteur du logement que celles des prix du logement étudiés précédemment. Vancouver est la seule RMR dans laquelle les indices de la construction de logements connaissent une tendance cohérente à la hausse au cours des 12 dernières années (+97,6 % pour le nombre de nouveaux logements dans les permis de bâtir, +70,3 % pour les mises en chantier et +124,9 % pour l'ICB-R). À Halifax (+85,3 % pour le nombre de nouveaux logements dans les permis de bâtir, +38,4 % pour les mises en chantier et +144,6 % pour l'ICB-R) et à Ottawa-Gatineau (+45,8 % pour le nombre de nouveaux logements dans les permis de bâtir, +63,8 % pour les mises en chantier et +140,9 % pour l'ICB-R), l'offre de nouveaux logements a également augmenté, bien que ce soit surtout à partir de 2016. Toronto (+31,0 % pour le nombre de nouveaux logements dans les permis de bâtir, +54,1 % pour les mises en chantier et +93,5 % pour l'ICB-R) et Edmonton (+49,6 % pour le nombre de nouveaux logements dans les permis de bâtir, +44,7 % pour les mises en chantier et +25,6 % pour l'ICB-R) ont également connu une augmentation globale du nombre de nouveaux logements, mais cette croissance est moins prononcée et plus irrégulière sur la période étudiée. Enfin, la construction de logements ne présente pas de tendances claires à Montréal, où la construction a également moins augmenté que dans les cinq autres RMR, surtout si l'on tient compte du nombre de logements autorisés (-17,5 %) et des mises en chantier (+9,9 %).

Graphique 2
Indices de construction résidentielle, 2010 à 2022, selon la RMR



Note : Les sources de données incluent à la fois les parties de l'Ontario et du Québec de la RMR d'Ottawa-Gatineau.

Sources : Statistique Canada et la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), tableaux 34-10-0175-01, 34-10-0066-01, et 34-10-0156-01.

3.2 Terrains vacants

L'obtention des terrains est une étape cruciale dans un projet de développement immobilier. Cela se fait soit en démolissant les structures existantes pour faire place à de nouveaux logements, soit en faisant l'acquisition d'un terrain vacant. Cette dernière méthode est habituelle pour les promoteurs qui cherchent à construire des lotissements, et l'utilisation de terrains vacants pour la construction résidentielle a été au centre des débats sur l'abordabilité du logement et l'expansion urbaine. Il est donc important de pouvoir déterminer combien de terrains vacants sont immédiatement disponibles pour la construction.

Le graphique 3 montre la superficie des terrains résidentiels vacants (en acres) en tant que part de la superficie totale d'une RMR pour 2021. La RMR d'Ottawa-Gatineau (partie de l'Ontario) comptait la plus grande quantité de terrains résidentiels vacants, à la fois en tant que pourcentage de la superficie totale de la RMR (18,0 %) ainsi que du nombre d'acres total (162 000 acres). La disponibilité des terrains pourrait donc être moins contraignante pour l'offre de logements dans cette RMR, comparativement à Halifax (11,1 % de la superficie de la RMR, 151 000 acres),

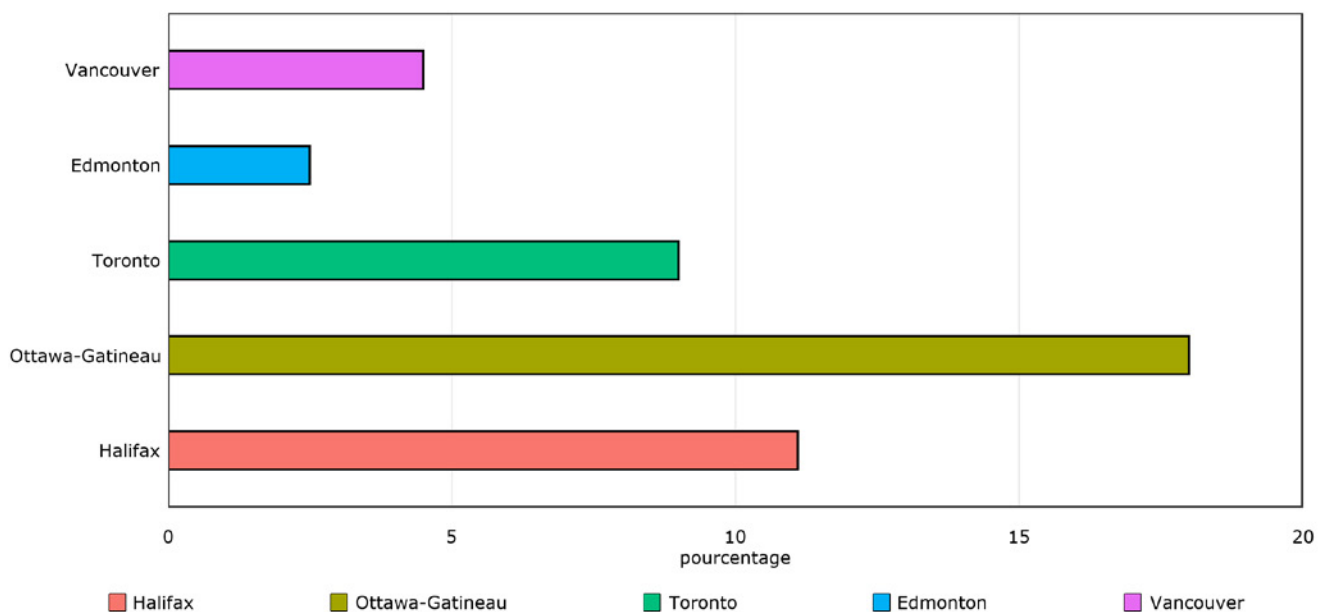
à Toronto (9,0 %, 131 000), à Vancouver (4,5 %, 32 000) et à Edmonton (2,5 %, 59 000). Ces pourcentages doivent cependant être interprétés avec prudence, car la surface totale des RMR est très variable. La RMR d'Edmonton, par exemple, a une superficie de 9 439 km², par rapport à 2 883 km² pour Vancouver. Il n'est donc pas surprenant que, à Edmonton, les terrains résidentiels vacants représentent une part moins importante de la superficie totale de cette ville, même s'il y a plus d'acres de terrains résidentiels vacants à Edmonton qu'à Vancouver.¹⁸

Il est également possible d'analyser la part des terrains vacants dans la ville noyau d'une RMR (comme la ville de Toronto),¹⁹ par opposition au reste de la RMR, qui a souvent un caractère suburbain ou rural.²⁰ Le graphique 4 révèle qu'un pourcentage élevé de terrains vacants dans les RMR d'Ottawa-Gatineau (partie de l'Ontario) (75,9 %) et d'Edmonton (33,9 %) était situé dans les limites de la ville noyau en 2021, tandis que la proportion des terrains vacants dans les noyaux était beaucoup plus limitée dans les RMR de Toronto (2,1 %) et de Vancouver (0,3 %). La contrainte de la disponibilité de terrains vacants dans les noyaux de Toronto et de Vancouver est donc plus forte que ne le suggèrent les statistiques au niveau des RMR. Ces chiffres montrent que même si une RMR présente d'importants stocks de terrains vacants zonés pour le résidentiel, ces stocks peuvent être presque entièrement situés en dehors de la ville noyau de la RMR.²¹ Cela peut avoir des conséquences différentes sur l'offre de logements, car cela concerne à la fois la facilité relative de développer des terrains déjà construits (« greyfill »), par opposition à des parcelles déjà non construites (« greenfill »), et ultimement l'abordabilité du logement.

Au-delà de la disponibilité de terrains vacants, la structure de propriété de ces biens peut également avoir une incidence sur l'offre de logements. D'autres informations sur les caractéristiques des terrains vacants sont accessibles au public, comme le fait de savoir si les [terrains vacants sont la propriété d'une personne, d'une entreprise ou d'un gouvernement](#). Par exemple, un article récent du PSLC révèle que, dans les provinces de l'Atlantique, les terrains vacants appartenaient plus souvent à des personnes qui possédaient un ou deux terrains vacants en plus de leur résidence principale, comparativement aux autres provinces (Fontaine et Gordon, 2023).

Graphique 3

Pourcentage de la superficie totale couverte par des terrains vacants résidentiels en 2021, selon la RMR



Note : Les données du PSLC incluent seulement la partie de l'Ontario de la RMR d'Ottawa-Gatineau.

Source : Statistique Canada, Programme de la statistique du logement canadien (PSLC).

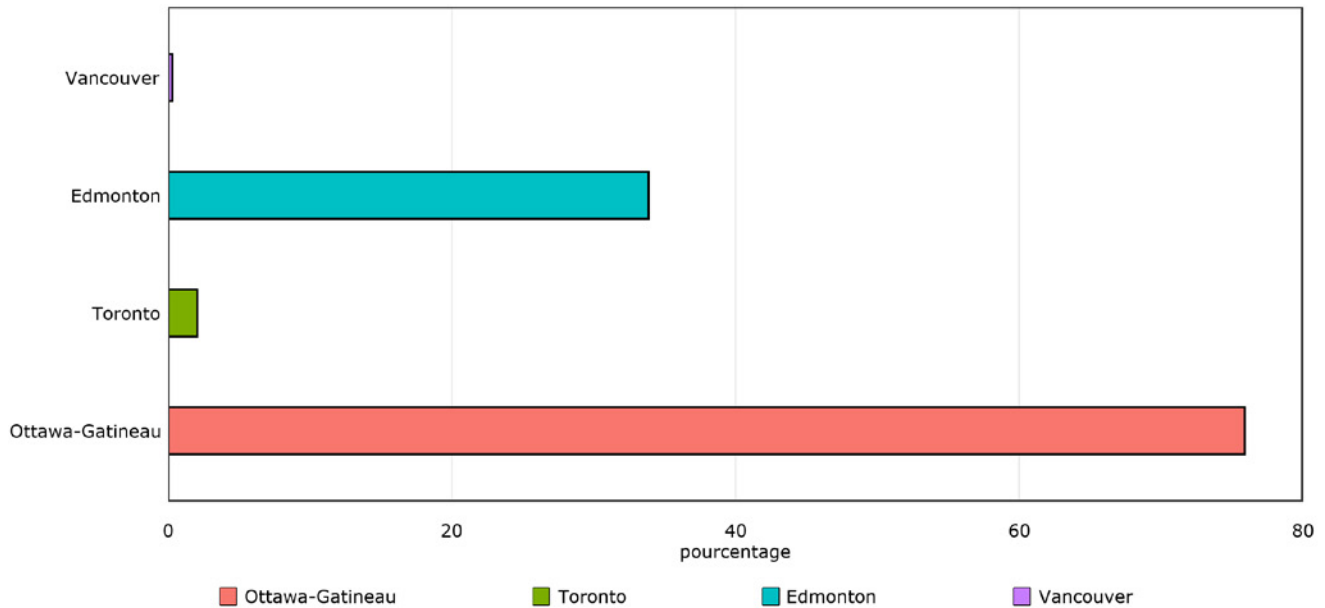
18. Les chiffres relatifs à la superficie totale des terres sont fondés sur les limites géographiques de la Classification géographique type 2016 et peuvent être consultés sur le site [Chiffres de population et des logements – Faits saillants en tableaux](#). La superficie des terres est mesurée comme la surface des terres, moins les caractéristiques hydrologiques, telles que les lacs, les rivières et les océans. Par conséquent, le chiffre comprend à la fois des zones peuplées et des zones inhabitées, qui peuvent être zonées à des fins diverses (p. ex. commerciales, militaires, résidentielles) et appartenir à une variété de propriétaires, tels que des particuliers, des entreprises ou des gouvernements.

19. La ville noyau d'une RMR, aux fins du présent communiqué, désigne la subdivision de recensement au sein d'une RMR qui compte le plus grand nombre de propriétés résidentielles.

20. Les comparaisons entre la ville noyau et le reste de la RMR ne sont pas possibles à Halifax, car cette RMR est presque entièrement composée d'une subdivision de recensement, la Municipalité régionale d'Halifax.

21. Le fait que la superficie totale des RMR et des villes-centres varie de manière idiosyncratique et est intimement liée à l'histoire locale du peuplement des terres et de l'expansion urbaine rend particulièrement difficile l'établissement de statistiques sur l'utilisation des sols qui soient comparables à l'autre. Les prochaines versions de ces données pourront inclure d'autres géographies standard, telles que les centres de population.

Graphique 4
Pourcentage des terrains vacants résidentiels situés dans la ville noyau en 2021, selon la RMR



Note : Les données du PSLC incluent seulement la partie de l'Ontario de la RMR d'Ottawa-Gatineau.

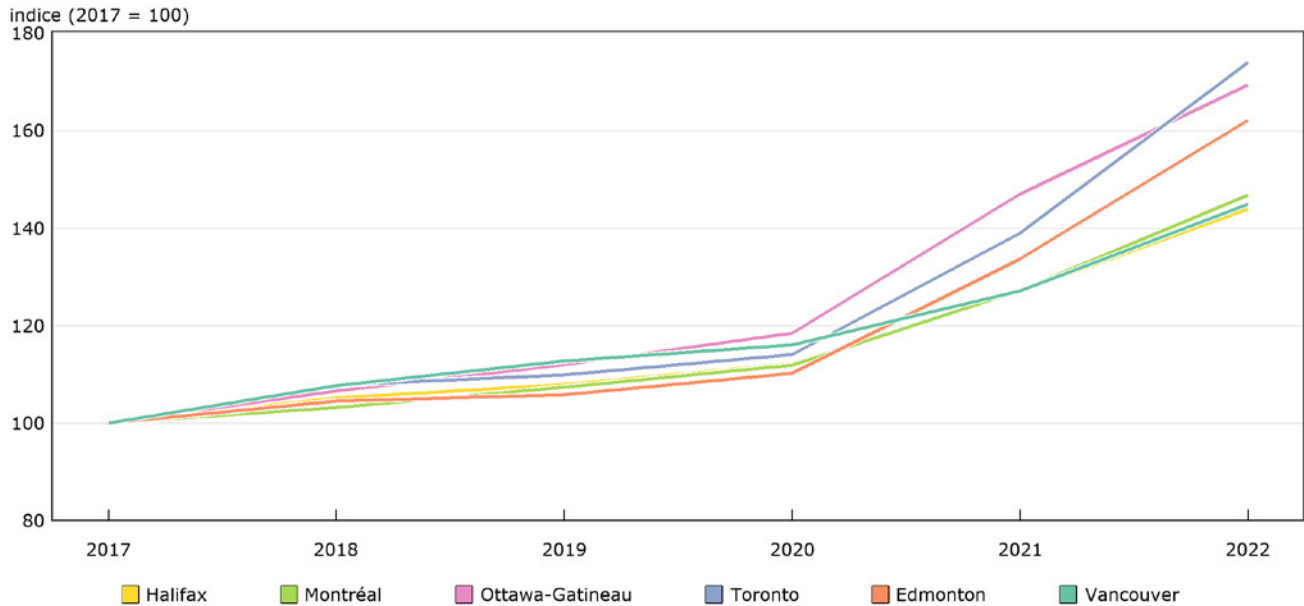
Source : Statistique Canada, Programme de la statistique du logement canadien (PSLC).

3.3 Coûts de construction des bâtiments

L'évolution des coûts de construction des bâtiments a été qualitativement homogène d'une ville à l'autre au cours des 12 dernières années. Les graphiques de la figure 5 montrent que les coûts globaux de la construction résidentielle, mesurés par l'IPCB, ont augmenté dans les six RMR, avec une accélération notable à partir de 2020. Cette situation reflète en partie les goulets d'étranglement de la chaîne d'approvisionnement provoqués par la pandémie de COVID-19 (Meyer-Robinson, 2022), ainsi que les pénuries de main-d'œuvre dans le secteur de la construction (Morissette, 2022). Bien que l'évolution de l'IPCB soit qualitativement semblable dans toutes les RMR, l'ampleur de sa croissance varie, Toronto (+74,0 %), Ottawa-Gatineau (+69,4 %) et Edmonton (+62,2 %) se distinguant des autres RMR.

Il est également à noter que le prix des principaux matériaux de construction (tels que présentés par l'IPPI) a bondi depuis le début de la pandémie, en particulier celui du bois d'œuvre (+40,0 % en 2020 et +67,1 % en 2021), des asphaltes préparés (+7,9 % en 2021 et +24,4 % en 2022) et du béton prêt à l'emploi (+11,5 % en 2022).

Graphique 5
Indice des prix de la construction des bâtiments (résidentiel), 2017 à 2022, selon la RMR



Note : Les données du IPCB incluent seulement la partie de l'Ontario de la RMR d'Ottawa-Gatineau.

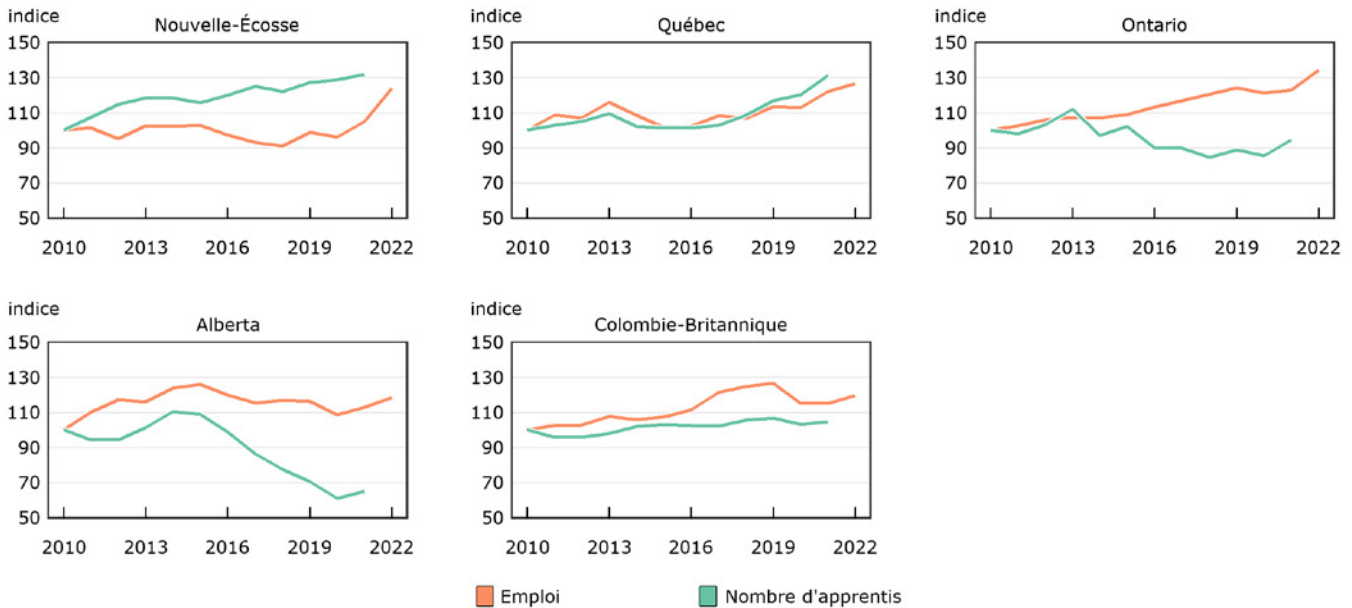
Source : Statistique Canada, tableau 18-10-0276-01.

3.4 Déterminants de l'offre de logements sur le marché du travail

L'offre de logements est en partie influencée par le marché du travail dans le secteur de la construction. La disponibilité de la main-d'œuvre (travailleurs actuels et apprentis dans les métiers de la construction) et le niveau des salaires dans le secteur de la construction revêtent une importance particulière.

En ce qui concerne le nombre de travailleurs, le graphique 6 montre que, de 2010 à 2022, le taux de croissance de l'emploi dans la construction a été le plus élevé en Ontario (+34,3 %) et au Québec (+26,7 %). Quant à la formation, le nombre d'apprentis est généralement demeuré stable (en Colombie-Britannique et en Ontario), ou a même diminué (-35,1 % en Alberta) entre 2010 et 2021, sauf en Nouvelle-Écosse et au Québec (où on a signalé une hausse de 31,9 % et de 31,2 %, respectivement).

Graphique 6
Emploi et nombre d'apprentis dans les métiers de la construction, 2010 à 2022, selon la province



Source : Statistique Canada, tableaux 37-10-0219-01 et 14-10-0023-01.

Dans l'ensemble, ces variations du nombre de travailleurs et d'apprentis n'ont pas suffi à répondre à la demande de main-d'œuvre dans l'industrie de la construction : les taux d'emplois vacants dans les métiers de la construction ont rapidement augmenté dans toutes les provinces depuis la pandémie de COVID-19, une tendance qui s'est même amorcée plus tôt au Québec (voir le graphique 7 plus bas). Bien que les pénuries de main-d'œuvre touchent tous les secteurs, les taux d'emplois vacants ont enregistré de plus fortes hausses dans le secteur de la construction par rapport aux autres secteurs de l'économie.²²

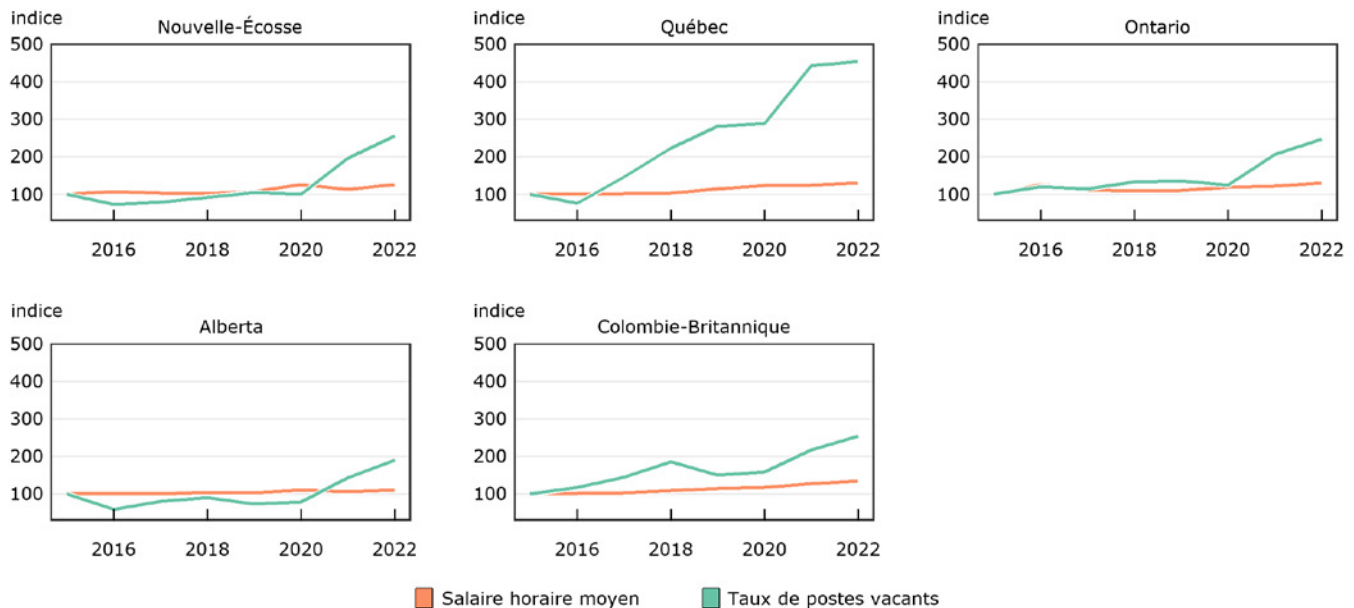
Malgré l'augmentation rapide du taux d'emplois vacants, les salaires offerts aux travailleurs de la construction ont augmenté moins de 2015 à 2022 que les salaires dans les autres secteurs de l'économie, sauf en Nouvelle-Écosse.²³ Les salaires dans le secteur de la construction peuvent être plus lents à s'adapter aux taux de vacances, car, dans plusieurs provinces, ils sont fixés par des conventions collectives qui ne sont renégociées que périodiquement.²⁴

22. Voir les chiffres pour l'ensemble de l'économie et par secteur dans le [tableau 14-10-0326-01](#) de Statistique Canada.

23. Idem.

24. Les salaires déclarés dans ces sources de données devraient également être moins dynamiques, car aucune information n'est recueillie sur les travailleurs indépendants de la construction, dont les taux horaires peuvent être plus flexibles que ceux des travailleurs de la construction employés par des organisations.

Graphique 7 Salaire horaire moyen et taux de postes vacants dans le secteur de la construction, 2015 à 2022, selon la province



Source : Statistique Canada, tableau 14-10-0326-01.

4 Conclusion

L'évolution observée des prix du logement est le résultat des changements signalés dans la demande et l'offre de logements. Par conséquent, les relations brutes entre ces coûts et chacun des indicateurs examinés dans cet article doivent être interprétées comme des corrélations et non comme des relations de cause à effet.

On peut constater qu'il existe une corrélation positive (mais faible) entre l'évolution des prix et le nombre de nouveaux logements autorisés dans les permis de bâtir, ce qui démontre pourquoi il est déconseillé de faire une simple analyse causale. Toutefois, cette constatation ne sous-entend pas nécessairement qu'une augmentation des activités de construction entraîne une hausse des prix. Elle reflète plutôt le fait que, même si l'augmentation de l'offre de logements devrait (toutes choses égales par ailleurs) ralentir la croissance des prix, les nouveaux projets sont généralement lancés là où il y a une demande. En d'autres mots, les propriétaires et les constructeurs ne demandent (et les municipalités n'approuvent) généralement des projets de construction que lorsque la demande de logements est déjà élevée. Cela peut induire une corrélation positive entre les prix de l'immobilier et le nombre de nouvelles autorisations.

Pour déduire les relations de cause à effet, les indicateurs présentés dans cet article devraient alimenter des modèles quantitatifs d'équilibre général ou économétriques plus élaborés des marchés locaux du logement, en gardant à l'esprit que les principaux facteurs de l'évolution des prix du logement peuvent changer d'une ville à l'autre et d'une période à l'autre (Saiz, 2010; Paciorek, 2013; Accetturo *et coll.*, 2021).

La série d'indicateurs présentés dans cet article fournit à toute personne intéressée par l'analyse de l'offre de logements des outils permettant de décrire les conditions locales relatives au processus d'offre de logements. Nous espérons que cela facilitera la recherche en cours sur l'abordabilité du logement.

Références

- Accetturo, A, Lamorgese, A. R., Mocetti, S., & Pellegrino, D. (2021). [Housing supply elasticity and growth: evidence from Italian cities](#). *Journal of Economic Geography*, 21(3), 367-396.
- Banque du Canada. (2022). [Marché de l'immobilier : Définitions, graphiques et données](#). <https://www.banqueducanada.ca/taux/indicateurs/pressions-capacite-inflation/marche-immobilier-definitions>
- Brooks, L., and Lutz, B., 2016. "From Today's City to Tomorrow's City: An Empirical Investigation of Urban Land Assembly." *American Economic Journal: Economic Policy*, 8(3), 69-105.
- Société Canadienne d'hypothèques et de logement (2022). [Perspectives du marché de l'habitation, printemps 2022 : Canada et ses grands marchés](#). https://epdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/archive/housing_markets/perspectives_du_marche_de_l_habitation_canada/housing-market-outlook-spring-2022-fr.pdf
- Fontaine, J., & Gordon, J., (2023). [Investisseurs en immobilier résidentiel et propriétés d'investissement en 2022](#). *Statistiques sur le logement au Canada*. Statistique Canada. Produit n°. 46280001 au catalogue de Statistique Canada. <https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/46-28-0001/2023001/article/00001-fra.htm>
- Hilber, C., & Schöni, O., 2022. [Housing Policy and Affordable Housing](#). In *LSE Centre for Economic Performance: Occasional Papers* 56. <https://cep.lse.ac.uk/pubs/download/occasional/op056.pdf>
- Meyer-Robinson, R., (2022). [Fluctuations des prix tout au long de la chaîne d'approvisionnement : bois d'œuvre de résineux](#). *Série analytique des prix*. Statistique Canada. Produit n°. 62F0014M au catalogue de Statistique Canada. <https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/62f0014m/62f0014m2022011-fra.htm>
- Morissette, R., (2022). [Réponses des employeurs aux pénuries de main-d'œuvre](#). *Rapports économiques et sociaux* 2(7). Statistique Canada. Produit n°. 36-28-0001 au catalogue de Statistique Canada. <https://doi.org/10.25318/36280001202200700001-fra>
- Murphy, A., (2018). [A dynamic model of housing supply](#). *American Economic Journal: Economic Policy* 10(4), 243-267. <https://www.aeaweb.org/articles?id=10.1257/pol.20150297>
- Murray, C. K., (2020). [Time is money: How landbanking constrains housing supply](#). *Journal of Housing Economics* 49. <https://osf.io/hym43/>
- Paciorek, A. (2013). [Supply constraints and housing market dynamics](#). *Journal of Urban Economics* 77, 11-26. <https://www.federalreserve.gov/pubs/feds/2012/201201/201201pap.pdf>
- Saiz, A. (2010). [The Geographic Determinants of Housing Supply](#). *The Quarterly Journal of Economics* 125(3), 1253-1296. <https://localinannarbor.com/wp-content/uploads/2020/07/the-quarterly-journal-of-economics-2010-saiz-1253-96.pdf>

Annexe A Informations concernant les sources de données

Nom	Lien	Géographies	Fréquence	Première disponibilité
Indice des prix de la construction de bâtiments (IPCB)	https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=1810027601&request_locale=fr	RMR	Trimestrielle	T1 1981
Indice des prix des produits industriels (IPPI)	https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=1810026601&request_locale=fr	Canada	Mensuelle	janvier 1956
Indice des prix des appartements en copropriété neufs (IPACN)	https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=1810027301&request_locale=fr	RMR	Trimestrielle	T1 2017
Indice des prix des logements neufs (IPLN)	https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=1810020501&request_locale=fr	Canada, région géographique, province/ territoire, RMR, Agglomération de recensement	Mensuelle	janvier 1981
Indice de prix de maison Teranet – Banque Nationale (IPM-TB)	https://indiceprixdemaison.ca/	11 RMRs	Mensuelle	juin 1990
Enquête sur les logements locatifs (ELL)	https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=3410013301&request_locale=fr	RMR, Agglomération de recensement, Subdivision de recensement	Annuelle	1987
Investissement en construction de bâtiments (ICB)	https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=3410017501&request_locale=fr	Canada, province/ territoire, RMR, Agglomération de recensement	Mensuelle	janvier 2010
Permis de bâtir	https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=3410006601&request_locale=fr	Canada, province/ territoire, RMR, Agglomération de recensement	Mensuelle	janvier 2011
Mises en chantier	https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=3410015601&request_locale=fr	Canada, province/ territoire, RMR	Mensuelle	janvier 1990
Apprentis	https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=3710021901&request_locale=fr	Canada, région géographique, province/ territoire	Annuelle	1991
Emploi	https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=1410002301&request_locale=fr	Canada, province/ territoire	Annuelle	1976
Taux de postes vacants et Salaire horaire moyen	https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=1410032601&request_locale=fr	Canada, province/ territoire	Trimestrielle	T1 2015