

Recherche en action



Comprendre le filtrage : stratégie à long terme concernant les logements neufs et l'abordabilité du logement

Les écarts dans l'offre de logements au Canada constituent un obstacle important à la lutte contre la crise de l'abordabilité. Mais comment la construction de logements peut-elle améliorer l'abordabilité pour un large éventail de personnes au Canada?

- En comblant les écarts dans l'offre de logements, il est possible d'améliorer l'abordabilité pour beaucoup de gens au Canada, et pas seulement pour ceux qui occupent des logements neufs.
- La construction de logements accroît le parc de logements global et mène à un processus connu sous le nom de « filtrage ».
- Le filtrage est la transition progressive des logements, des ménages à revenu plus élevé aux ménages à revenu plus faible, à mesure que d'autres logements sont construits.

Le processus de filtrage fonctionne au Canada

De nouvelles recherches¹ de la SCHL et des études internationales démontrent que le filtrage est un moyen d'élargir l'offre de logements abordables.

- La recherche de la SCHL tente de déterminer quel type d'offre de logements améliore le plus l'abordabilité et le bien-être. Selon les constatations, la construction de logements à coût moyen ou d'un ensemble équilibré de logements de divers coûts est le moyen le plus efficace d'améliorer l'abordabilité et le bien-être.
- Une combinaison équilibrée de logements neufs favorise l'abordabilité et réduit les compromis négatifs (comme l'émigration des familles à faible revenu).

¹ Deux projets de recherche ont été menés au nom de la SCHL par Amy Hongfei Sun, de l'Université Queen's, et par Tom Davidoff et Tsur Somerville, de l'Université de la Colombie-Britannique.

- Ces types de logements neufs soutiennent le processus de filtrage, qui permet à un plus grand nombre de ménages à faible revenu d'accéder à des logements adéquats étant donné que des unités se libèrent sur le marché de l'habitation
- La recherche de la SCHL indique aussi que les loyers ont tendance à diminuer de 5 % dans les 4 premières années suivant la construction d'un immeuble (après rajustement en fonction de l'inflation). La baisse des loyers atteint presque 20 % lorsque les logements ont été construits il y a près de 20 ans.
 - À mesure que les immeubles vieillissent, ils deviennent généralement plus abordables pour les familles à faible revenu.

La construction continue de logements est essentielle :

- Les nouveaux ensembles résidentiels d'aujourd'hui permettront de libérer des logements existants.
- Au fil du temps, les logements neufs d'aujourd'hui deviendront les options abordables de demain.

Cette transition garantira un équilibre durable dans l'offre de logements au Canada.

Comment le filtrage permet-il d'offrir plus de logements abordables?

Chaînes d'inoccupation

Des chaînes d'inoccupation se produisent lorsque des ménages ayant des revenus relativement élevés emménagent dans des logements neufs (voir la figure 1). Ces ménages libèrent leur ancien logement pour des ménages dont le revenu est plus faible. Lorsque ces ménages à faible revenu emménagent dans les logements nouvellement vacants, ils libèrent à leur tour leurs anciens logements.

Notre recherche explore l'incidence de la construction de logements de différents coûts sur le processus de filtrage à Toronto. Grâce aux chaînes d'inoccupation, les logements neufs ont une incidence sur le bien-être des ménages, l'abordabilité du logement et les commodités locales.

L'étude conclut que la meilleure stratégie consiste à construire des logements à coût moyen ou une combinaison équilibrée de logements à coût faible, moyen et élevé. En effet, les logements sont ainsi plus abordables et la plupart des types de ménages en bénéficient. De plus, la construction de ces types de logements réduit la probabilité que des familles à faible revenu quittent leur ville.

Dans l'ensemble, la construction de logements à faible coût réduit le filtrage

Construire uniquement des logements à faible coût n'est pas la solution optimale. Cette stratégie profite principalement aux ménages à faible revenu. En revanche, elle diminue le bien-être des ménages à revenu élevé, car les salaires locaux peuvent diminuer et des taxes foncières moindres entraînent une diminution des commodités. Par conséquent, de nombreuses familles ayant fait des études postsecondaires quittent la région, ce qui réduit davantage les commodités. Dans ce cas, seulement quelques ménages à faible revenu emménagent dans de meilleurs logements.

Construire uniquement des logements à coût élevé n'est pas non plus la solution optimale. Ce type d'offre améliore les commodités, mais a peu d'effet positif sur l'abordabilité et le bien-être des ménages à faible revenu.

Figure 1 : Les logements neufs stimulent les chaînes d'inoccupation



La recherche examine également la quantité de nouveaux logements nécessaire pour rendre les logements plus abordables et empêcher les familles à faible revenu de quitter si les prix augmentent subitement. Selon l'étude, bien que diverses stratégies axées sur l'offre aient des répercussions différentes sur le nombre de logements et leur qualité, aucune d'elles ne peut foncièrement rendre les logements abordables tout en maintenant leur qualité. On constate le délicat équilibre que les politiques sur le logement doivent atteindre.

Outre l'analyse de la SCHL, deux études récentes sur les chaînes d'inoccupation examinent ce phénomène aux États-Unis et en Finlande. Elles offrent des données probantes à l'appui du filtrage.

Des recherches menées aux États-Unis (Mast, 2023)² montrent que pour chaque tranche de 100 logements neufs dans les quartiers où le revenu est supérieur à la médiane, 70 logements vacants seraient générés dans les quartiers où le revenu est inférieur à la médiane. Selon les estimations, il faudrait de deux à cinq ans pour que ces effets de filtrage se manifestent complètement, mais ils commencent à se manifester avec les deux premiers déménagements.

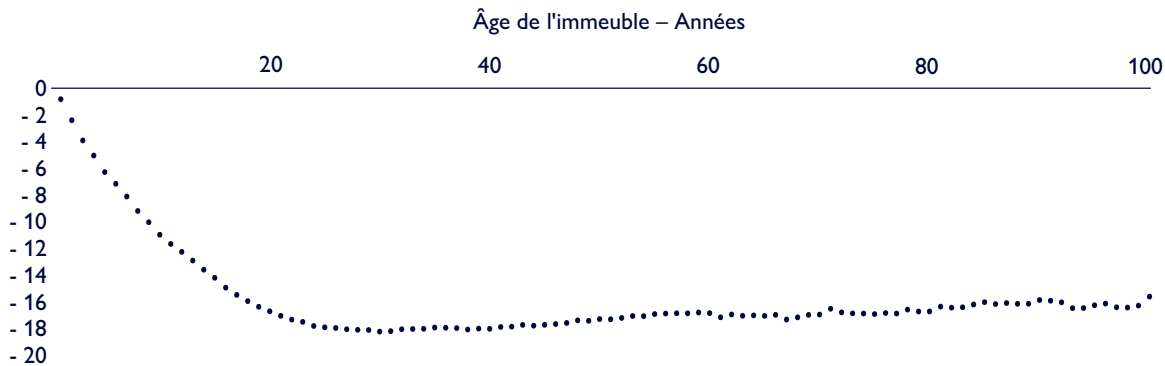
À partir de données finlandaises, Bratu et coll. (2021)³ ont constaté que 60 % des chaînes d'inoccupation qui commencent par un logement neuf ont atteint des ménages se situant dans la moitié inférieure de la distribution des revenus.

Dépréciation

Au fil du temps, les logements neufs d'hier sont devenus les logements abordables d'aujourd'hui. Les logements que nous construisons maintenant évolueront au fil du temps et deviendront les logements abordables sur lesquels les générations futures compteront.

La recherche de la SCHL montre la variation estimée des loyers corrigés de l'inflation par rapport à un immeuble neuf (figure 2). Les loyers ont tendance à diminuer rapidement après la construction. Ils baissent d'un peu moins de 20 % à l'approche des 20 ans de l'immeuble. On constate que l'abordabilité peut s'améliorer au fil du temps.

Figure 2 : Forte baisse des loyers en fonction de l'âge de l'immeuble d'après les estimations



Dépréciation des loyers – Échelle nationale

Remarque : Les loyers estimatifs corrigés de l'inflation par rapport à ceux demandés dans un immeuble neuf sont indiqués en selon l'âge de l'immeuble. Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs), de 1989 à 2021. Les autres contrôles comprennent les caractéristiques fixes d'un immeuble et les tendances du marché propres au quartier.

² <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0094119021000656>

³ https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=3929243

Les études existantes, ainsi que les constatations ci-dessus, indiquent que la dépréciation entraîne une offre de logements plus abordables.

Une étude américaine (Rosenthal, 2014)⁴ a révélé que chaque année qu'un immeuble vieillit, sa valeur réelle diminue de 0,3 % et les loyers diminuent de 0,7 %. Elle a également montré que les nouveaux locataires d'un logement ont tendance à être moins bien nantis et à avoir un revenu inférieur de 3 % à celui des locataires précédents. Dans le cas des logements occupés par le propriétaire, le revenu diminue de 0,5 % lorsqu'un nouveau ménage y emménage. Ces données indiquent qu'au fil du temps, les logements de construction récente deviendront les logements abordables de demain.

Une autre étude de Liu et coll. (2022)⁵ montre une tendance semblable, les propriétaires-occupants ayant un revenu inférieur de 0,5 % pour chaque année d'âge de leur immeuble.

Au Canada, les données du Recensement de 2021 révèlent que le revenu moyen des ménages était 30 % plus élevé dans les habitations neuves que dans les habitations construites entre 1961 et 1970.

Effets d'entraînement

La construction de logements peut aussi avoir une incidence importante sur l'abordabilité des logements à proximité. Dans un marché où l'offre dépasse la demande ou dans lequel la concurrence entre les propriétaires-bailleurs est forte, l'offre accrue peut entraîner un gel ou même une réduction des loyers, car les propriétaires-bailleurs s'adaptent pour attirer des locataires et maintenir l'occupation. Cependant, la documentation internationale dans ce domaine est plutôt peu concluante. La SCHL mène actuellement des recherches pour examiner le contexte canadien.

Une étude menée aux États-Unis a démontré une baisse de 5 à 7 % des loyers des immeubles existants à proximité d'un ensemble résidentiel nouvellement achevé (Asquith et coll., 2021)⁶. Toutefois, Singh (2020)⁷ a constaté une hausse des loyers à proximité d'un immeuble neuf lorsque la construction a été réalisée dans une région où les terrains vacants abondent.

D'autres études montrent que les effets d'entraînement peuvent varier entre les zones où les loyers sont élevés et celles où ils sont faibles. L'une de ces études indique que les loyers ont diminué dans les immeubles à loyer élevé, mais qu'ils ont augmenté dans les immeubles à faible loyer. Ils finissent ainsi par s'équilibrer (Damiano et Frenier, 2020)⁸.

⁴ <https://www.aeaweb.org/articles?id=10.1257/aer.104.2.687>

⁵ <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0166046221001186>

⁶ https://www.researchgate.net/publication/351431291_Local_Effects_of_Large_New_Apartment_Buildings_in_Low-Income_Areas

⁷ <https://ideas.repec.org/p/jmp/jm2020/psi856.html>

⁸ <https://www.cura.umn.edu/research/build-baby-build-housing-submarkets-and-effects-new-construction-existing-rents>

Comment en sommes-nous arrivés à ces constatations?

Les constatations de ce numéro de Recherche en action sont appuyées par deux analyses distinctes de la SCHL.

La première analyse adopte le modèle utilisé par Nathanson (2020)⁹, mais avec les données du Recensement de 2016 pour Toronto. Elle examine comment les différents types d'immeubles neufs influent sur le bien-être des gens, les prix des habitations et les installations du quartier. Elle explore également l'incidence de la construction résidentielle sur les personnes qui déménagent dans la ville et cherche à déterminer si elle aide les familles à faible revenu à trouver de meilleurs logements.

Pour comprendre les effets des logements neufs, elle prend en compte quatre scénarios : i) ne construire que des logements à faible coût, ii) ne construire que des logements à coût moyen, iii) ne construire que des logements à coût élevé et iv) construire une combinaison équilibrée des trois types de logements.

L'analyse de la dépréciation des loyers a été effectuée à l'aide de l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL. Un modèle de profilage des loyers corrigés de l'inflation à l'échelle nationale a ainsi été déterminé. Le modèle tient compte de l'âge de l'immeuble, des caractéristiques fixes de l'immeuble et des tendances du marché propres au quartier.

⁹ <https://bfi.uchicago.edu/wp-content/uploads/TrickleDownHousingEconomics.pdf>

Rapports complets

Évaluer les effets de l'augmentation de l'offre de logements au Canada : un modèle de tri avec des ménages hétérogènes

https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sf/project/archive/research_6/filtering-report-for-hkc.pdf

Filtrage : offre de logements neufs et moyens de parvenir à l'abordabilité

[https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sf/project/archive/research_6/understanding-filtering-research-report_fr-\(002\).pdf](https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sf/project/archive/research_6/understanding-filtering-research-report_fr-(002).pdf)



Pour en savoir plus

Asquith, Brian J, Evan Mast et Davin Reed (2021). "Local Effects of Large New Apartment Buildings in Low-Income Areas". Dans : *The Review of Economics and Statistics*, p. 1–46. URL : https://doi.org/10.1162/rest_a_01055.

Bratu, Cristina, Oskari Harjunen et Tuukka Saarimaa (2021). City-wide effects of new housing supply: Evidence from moving chains, Document de travail, VATT Institute for Economic Research.

Damiano, Anthony et Chris Frenier (2020). Build Baby Build?: Housing Submarkets and the Effects of New Construction on Existing Rents, Document de travail, Université du Minnesota, Center for Urban Affairs.

Liu, Liyi, Doug McManus et Elias Yannopoulos (2022). "Geographic and Temporal Variation in Housing Filtering Rates". Dans : *Regional Science and Urban Economics*, numéro 93 (en anglais seulement). URL : <https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2021.103758>.

Mast, Evan (2023). "The Effect of New Market-Rate Housing Construction on the Low-Income Housing Market". Dans : *Journal of Urban Economics*. URL : <https://doi.org/10.1016/j.jue.2021.103383>.

Nathanson et Charles G. Trickle-down housing economics, 2018. Université Northwestern, 2020. Accessible à l'adresse : <TrickleDownHousingEconomics.pdf> (uchicago.edu)

Rosenthal, Stuart S. (2014). "Are Private Markets and Filtering a Viable Source of Low-Income Housing? Estimates from a 'Repeat Income' Model." Dans : *American Economic Review*, 104.2, p. 687–706.

Singh, Divya (janvier 2020). Do Property Tax Incentives for New Construction Spur Gentrification? Evidence from New York City. Document sur le marché du travail. URL : <https://ideas.repec.org/p/jmp/jm2020/psi856.html>.

Ressources supplémentaires



Recevez les derniers résultats directement dans votre boîte de réception

S'abonner

schl.ca/actualiteslogement

Pour plus de rapports sur le marché de l'habitation

Restez au courant

schl.ca/marchedelhabitation

La SCHL aide la population canadienne à répondre à ses besoins en matière de logement.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) aide la population canadienne à répondre à ses besoins en matière de logement depuis plus de 75 ans. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, la SCHL contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, vient en aide aux Canadiens dans le besoin et fournit des résultats de recherches et 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.

Communiquez avec nous par téléphone, au **1-800-668-2642**, ou par télécopieur, au **1-800-245-9274**.

© 2024, 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.

70417 20240510-004A

Annexe A : Glossaire

Le **filtrage** est la transition progressive des logements, des ménages à revenu élevé aux ménages à faible revenu, à mesure que d'autres logements sont construits.

Le **bien-être des ménages** fait référence à la satisfaction et au bonheur que procure la consommation de biens et de services. Le bien-être s'accroît avec l'augmentation des salaires et des commodités et il diminue lorsque les prix des habitations augmentent.

Les **commodités** sont des caractéristiques du logement qui déterminent sa valeur, à l'exclusion de la structure physique et de la composante terrain de l'habitation.

Le **coût et la qualité d'un logement** forment un concept multidimensionnel qui renvoie à l'état physique d'une habitation, à sa taille et aux commodités offertes ainsi qu'à l'environnement social dans lequel elle se trouve.

- **Les logements à faible coût** représentent le 20e centile de la répartition de la valeur des logements.
- **Les logements à coût moyen** représentent le 50e centile de la répartition de la valeur des logements.
- **Les logements à coût élevé** représentent le 80e centile de la répartition de la valeur des logements.
- **La combinaison équilibrée des logements** fait référence à une proportion égale de logements à coût faible, moyen et élevé.

Texte de remplacement et données pour les figures

Dépréciation

Figure 2 : Forte baisse des loyers en fonction de l'âge de l'immeuble d'après les estimations

Âge de l'immeuble	Dépréciation des loyers (%)
1	- 0,916
2	- 2,489
3	- 4,001
4	- 5,132
5	- 6,371
6	- 7,248
7	- 8,196
8	- 9,280
9	- 10,121
10	- 11,058
11	- 11,745
12	- 12,338
13	- 12,989
14	- 13,673
15	- 14,279
16	- 15,018
17	- 15,558
18	- 16,025
19	- 16,450
20	- 16,789
21	- 17,126
22	- 17,407
23	- 17,577
24	- 17,885
25	- 17,983
26	- 18,033
27	- 18,128
28	- 18,171
29	- 18,187
30	- 18,306
31	- 18,271
32	- 18,128
33	- 18,110
34	- 18,096

Âge de l'immeuble	Dépréciation des loyers (%)
35	- 18,000
36	- 18,018
37	- 18,042
38	- 18,147
39	- 18,081
40	- 18,098
41	- 17,959
42	- 17,934
43	- 17,803
44	- 17,863
45	- 17,795
46	- 17,739
47	- 17,659
48	- 17,463
49	- 17,499
50	- 17,367
51	- 17,383
52	- 17,283
53	- 17,139
54	- 17,149
55	- 16,993
56	- 16,954
57	- 16,930
58	- 16,936
59	- 16,879
60	- 16,923
61	- 17,236
62	- 17,023
63	- 17,120
64	- 17,093
65	- 17,130
66	- 17,053
67	- 17,402
68	- 17,238
69	- 17,055
70	- 17,028
71	- 16,594
72	- 16,866
73	- 16,942
74	- 16,955
75	- 16,995
76	- 16,914

Âge de l'immeuble	Dépréciation des loyers (%)
77	- 16,953
78	- 16,662
79	- 16,801
80	- 16,797
81	- 16,436
82	- 16,512
83	- 16,484
84	- 16,277
85	- 16,102
86	- 16,244
87	- 16,168
88	- 16,228
89	- 16,224
90	- 15,943
91	- 15,997
92	- 16,116
93	- 16,550
94	- 16,543
95	- 16,333
96	- 16,210
97	- 16,485
98	- 16,508
99	- 16,361
100	- 15,688

Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs), de 1989 à 2021. Les autres contrôles comprennent les caractéristiques fixes d'un immeuble et les tendances du marché propres au quartier.