

Effet de filtrage au Canada

Le prix est-il juste?



Résumé du numéro de Recherche en action

La construction résidentielle contribue-t-elle réellement à rendre le logement plus abordable? Certaines personnes s'inquiètent du fait que la plupart des logements neufs ont un loyer élevé et n'aident pas les ménages à faible revenu. Pour qu'un immeuble nouvellement construit améliore l'abordabilité, un processus appelé « filtrage » doit entrer en jeu. Le filtrage a lieu lorsqu'un ménage libère un logement relativement vieux et abordable en emménageant dans un logement plus neuf et souvent plus cher. La SCHL a mené une recherche pour nous aider à mieux comprendre ce processus.

Qu'est-ce qui a été étudié?

L'étude¹ réalisée explore deux principales façons dont la construction d'immeubles locatifs peut rendre les logements locatifs existants plus abordables au Canada :

- **Effet d'entraînement sur les loyers** : Les immeubles neufs peuvent influencer le loyer des immeubles plus vieux à proximité en changeant l'équilibre entre les logements disponibles et la demande.

– Nous avons exploré ce phénomène à Calgary et à Vancouver. À Calgary, les loyers moyens des immeubles à proximité ont diminué après la construction de logements, mais l'effet a été moins marqué à Vancouver. C'est peut-être parce que les analyses portaient sur les immeubles à proximité, et non sur les immeubles éloignés. La réduction des loyers attribuable à l'augmentation de l'offre pourrait en effet toucher un territoire plus vaste dans la région métropolitaine.

¹ Cette étude a été menée au nom de la SCHL par Tom Davidoff et Tsur Somerville, tous deux de l'Université de la Colombie-Britannique.

Principales constatations

1

Après la construction de logements, il y a de fortes chances que des unités deviennent inoccupées dans des secteurs plus abordables au moyen du processus de filtrage.

- Le filtrage est particulièrement efficace pour améliorer l'abordabilité dans des villes comme Winnipeg, Montréal et Québec. Les taux de réussite sont plus bas dans des secteurs de banlieue comme Oshawa, Barrie et Abbotsford-Mission.

2

Dans certaines villes, les loyers moyens des logements à proximité diminuent après la construction d'habitations. Toutefois, ces effets sont moins marqués dans d'autres villes. Par exemple, les loyers diminuent de 2 à 3 % à Calgary, tandis qu'ils demeurent à peu près les mêmes à Vancouver.

3

Ces résultats de recherche nous aident à mieux comprendre le fonctionnement du filtrage au Canada. Ils montrent que la construction résidentielle peut aider à rendre le logement plus abordable.

- **Chaînes d'innoculation** : Lorsqu'une personne emménage dans un logement neuf et relativement cher, elle laisse derrière elle un logement au loyer moins élevé. Il se crée ainsi une chaîne de déménagements qui libère progressivement des logements plus abordables.
 - Nos données indiquent clairement qu'il existe des chaînes d'innoculation au Canada, surtout dans les centres urbains.

Cette étude fait suite à des travaux antérieurs de la SCHL². Ceux-ci ont exploré l'incidence de la construction de logements de différents coûts sur le processus de filtrage, examiné d'importantes études internationales, et analysé la dépréciation des loyers tout au long du cycle de vie des immeubles.

Qu'est-ce que cela signifie?

Les données probantes montrent que la construction résidentielle peut profiter aux ménages à faible revenu, parfois au moyen de réductions directes des loyers, mais aussi en créant des **chaînes** de déménagements qui finissent par libérer des logements plus abordables. Ces chaînes sont complexes et peuvent être rompues par des ménages qui entrent sur le marché. Il est donc important de stimuler l'offre de logements neufs, car c'est l'une des stratégies qui permet d'améliorer l'abordabilité dans l'ensemble du marché.

« Lorsqu'un ménage s'installe dans un logement neuf, son logement précédent devient disponible pour un autre ménage. Une série de déménagements peut ainsi se déclencher dans l'ensemble du marché de l'habitation. À Vancouver et à Montréal, nous constatons que pour plus de 40 % des logements qui se libèrent grâce à une chaîne ayant commencé dans des immeubles neufs de secteurs à loyer élevé, la chaîne atteint des secteurs des gammes de prix inférieures après quatre déménagements. »

² <https://www.cmhc-schl.gc.ca/observateur-du-logement/2024/demandez-expert-filtrage-approche-pour-abordabilite>

Analyse sommaire

Qu'avons-nous constaté?

Effet d'entraînement sur les loyers

Sur les marchés de Calgary et de Vancouver, nous avons cherché à savoir si les loyers des immeubles existants situés dans un rayon de 150 à 250 mètres d'immeubles locatifs neufs avaient diminué par rapport aux loyers des immeubles plus éloignés.³ Voici ce que nous avons constaté au cours des cinq années qui ont suivi l'achèvement d'un immeuble :

- Après la construction de logements à Calgary, les loyers moyens des immeubles à proximité étaient inférieurs de 2 à 3 % à ceux des logements plus loin.
- Aucun effet aussi **général** n'a été observé à Vancouver. Toutefois, nous avons observé des effets plus marqués – jusqu'à 8 % de réduction à Vancouver – pour les immeubles à proximité dont les loyers étaient supérieurs au loyer médian. Ces logements sont susceptibles d'être en concurrence plus directe avec les logements neufs étant donné qu'ils se trouvent sur le même sous-marché.

Ces résultats inégaux ne sont peut-être pas si surprenants. En effet, les analyses supposent que les locataires qui veulent déménager cherchent seulement un logement à proximité, par exemple dans le même quadrilatère, plutôt que dans l'ensemble de la région métropolitaine. D'autres travaux de recherche pourraient se pencher sur les écarts dans des marchés plus vastes.

Chaînes d'inoccupation

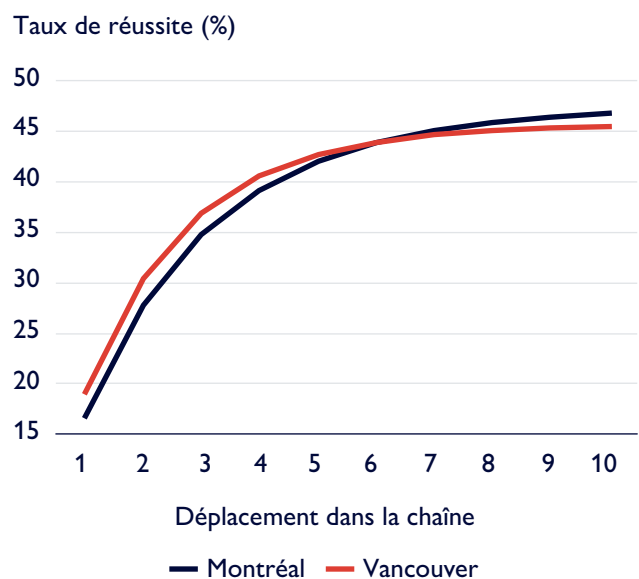
La deuxième partie de l'analyse porte sur les *chaînes d'inoccupation*. Ce mécanisme tient compte du fait que, lorsqu'un nouveau logement est construit, de nombreuses personnes qui y emménagent arrivent d'autres secteurs de la même région métropolitaine. Les anciens logements locatifs de ces personnes sont ensuite occupés par d'autres ménages ayant aussi déménagé, ce qui libère des logements supplémentaires le long de la chaîne.

La question centrale est la suivante : dans quelle mesure est-il probable qu'un logement dont le loyer est relativement abordable soit libéré à l'issue de ce processus? Si les personnes qui déménagent ont tendance à provenir de l'extérieur de la région métropolitaine ou viennent de former un nouveau ménage, la chaîne peut être rompue avant qu'un logement abordable ne devienne disponible.

Des études menées aux États-Unis et en Finlande (Mast, 2021; Bratu, Harjunen, et Saarimaa, 2023) ont montré que la construction résidentielle entraîne bel et bien des logements vacants dans des secteurs plus abordables.⁴

Nous constatons que les chaînes d'inoccupation au Canada sont semblables à celles des États-Unis et de la Finlande. À Vancouver, la probabilité que la chaîne atteigne un logement à moindre coût est de 40 % après cinq déménagements. À Montréal, la probabilité est de 40 % après quatre déménagements et de près de 49 % après neuf déménagements. Ces résultats sont présentés à la figure 1.

Figure 1 : Probabilité que la chaîne d'inoccupation atteigne les logements locatifs dans un secteur plus abordable



Remarques : Les lignes de Montréal (bleu) et de Vancouver (rouge) montrent la probabilité qu'une chaîne d'inoccupation atteigne un logement d'un quartier (défini comme un secteur de recensement) dont le loyer médian se situe dans le quartile inférieur de tous les quartiers de la région métropolitaine de recensement (RMR).

Le tableau 1 présente une analyse approfondie de la probabilité qu'un logement inoccupé dans un quartier à loyer élevé libère, au moyen d'une chaîne de déménagements dans la même RMR, un logement dans un quartier à loyer inférieur après plusieurs déménagements.⁵

³ Ces logements refléteraient un choix d'emplacement semblable.

⁴ Mast (2021) a constaté que la construction de 100 logements dans un secteur à revenu élevé libère environ 40 logements dans des quartiers à faible revenu dans un délai de deux à cinq ans. Bratu, Harjunen, et Saarimaa (2023) ont montré qu'il y a 29 % de probabilité qu'un appartement neuf au centre d'Helsinki déclenche une chaîne d'inoccupation qui se termine dans un secteur à faible revenu.

⁵ La figure 1 montre que la probabilité se stabilise plus ou moins à Montréal et à Vancouver vers le cinquième déménagement.

Tableau 1 : Probabilité qu'un logement inoccupé dans un secteur à loyer élevé libère un logement dans un secteur à loyer modique

RMR	Probabilité
Abbotsford-Mission	18 %
Barrie	20 %
Belleville	36 %
Brantford	31 %
Calgary	42 %
Edmonton	37 %
Grand Sudbury	44 %
Guelph	29 %
Halifax	33 %
Hamilton	26 %
Kelowna	24 %
Kingston	22 %
Kitchener-Cambridge-Waterloo	27 %
Lethbridge	34 %
London	35 %
Moncton	31 %
Montréal	49 %
Oshawa	21 %
Ottawa-Gatineau	29 %
Peterborough	28 %
Québec	49 %
Regina	41 %
Saguenay	41 %
Saint John	48 %
Saskatoon	41 %
Sherbrooke	43 %
St. Catharines-Niagara	44 %
St. John's	49 %
Thunder Bay	43 %
Toronto	36 %
Trois-Rivières	33 %
Vancouver	46 %
Victoria	35 %
Windsor	49 %
Winnipeg	51 %

Remarques : Selon les calculs effectués par SCHL.

Le tableau 1 donne de nombreux renseignements intéressants à propos du taux de réussite du filtrage dans les RMR du Canada :

- Les taux de filtrage sont plus élevés dans des RMR comme Winnipeg (51 %), Montréal (49 %) et Québec (49 %).
- Les taux de filtrage sont plus faibles dans des RMR comme Abbotsford-Mission (18 %), Barrie (20 %) et Oshawa (21 %).

Les chaînes d'inoccupation peuvent être perturbées si les personnes qui emménagent dans l'un des logements inoccupés arrivent d'un autre marché. C'est peut-être pour cette raison que les taux de filtrage sont plus faibles dans des RMR comme Oshawa, où la chaîne peut être rompue par des personnes qui arrivent de grands marchés voisins, par exemple Toronto.

Cette étude fournit des estimations inédites du processus de la chaîne d'inoccupation au Canada.

Ce que cela signifie pour le secteur de l'habitation

La question de savoir si la construction résidentielle bénéficie aux ménages à faible revenu fait l'objet de débats en ce moment. Il est donc particulièrement important de comprendre le processus de filtrage en vue d'orienter les politiques sur le logement.

Nos constatations appuient la construction de logements dans les secteurs très recherchés, car cette nouvelle offre peut améliorer indirectement l'abordabilité dans l'ensemble du marché de l'habitation. Nous constatons des effets de filtrage importants par le biais de la dépréciation des immeubles et des chaînes d'inoccupation, deux mécanismes où l'offre de logements neufs a des effets favorables sur l'abordabilité. De plus, nous observons certains effets d'entraînement, mais pas toujours universels, sur les loyers à proximité des immeubles d'appartements neufs. Cependant, cette constatation ne signifie pas que les logements neufs n'ont pas d'effet sur les loyers des logements existants. C'est plutôt signe que la grande partie de cet effet se fait sentir sur un territoire plus vaste.

Lectures complémentaires

https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sf/project/archive/research_6/filtrage_fr.pdf

Bibliographie

BRATU, Cristina, Oskari Harjunen et Tuukka Saarimaa (2023). « City-wide effects of new housing supply: Evidence from moving chains. » *Journal of Urban Economics*. URL : <https://doi.org/10.1016/>

MAST, Evan (2021). « The Effect of New Market-Rate Housing Construction on the Low-Income Housing Market. » *Journal of Urban Economics*. URL : <https://doi.org/10.1016/j.jue.2021.103383>.



Équipe de recherche

John Baker
spécialiste principale, Recherche

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 SCHL joue un rôle essentiel de facilitateur national pour promouvoir la stabilité et la durabilité du système de financement de l'habitation du Canada. Nos produits d'assurance prêt hypothécaire favorisent l'accès à la propriété ainsi que la création et la préservation de logements locatifs. Nos recherches et nos données contribuent à orienter les politiques sur le logement. Nous facilitons la coopération entre tous les ordres de gouvernement, le secteur privé et le secteur sans but lucratif. Ce faisant, nous contribuons à faire progresser l'abordabilité et la compatibilité climatique du logement, ainsi que l'équité en matière de logement. Nous appuyons activement le gouvernement du Canada dans la réalisation de son engagement de rendre le logement plus abordable.

Suivez-nous sur [LinkedIn](#), [YouTube](#), [Instagram](#), [X](#) et [Facebook](#).

© 2026, 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.

70965_20260105-002A

Texte de remplacement et données pour figures

Figure 1 : Probabilité que la chaîne d'inoccupation atteigne les logements locatifs dans un secteur plus abordable

Déplacement dans la chaîne	Montréal (%)	Vancouver (%)
1	16,8958	19,2369
2	27,7657	30,3936
3	34,7227	36,8292
4	39,1565	40,5209
5	42,0504	42,6731
6	43,9211	43,9138
7	45,1167	44,6237
8	45,8861	45,0377
9	46,3867	45,2684
10	46,7048	45,407