BUREAU DU DIRECTEUR
PARLEMENTAIRE DU
BUDGET

OFFICE OF THE
PARLIAMENTARY
BUDGET OFFICER

CANADA

La formation de ménages et le parc de logements

Une perspective stock-flux

Ottawa, Canada
13 décembre 2016
www.pbo-dpb.gc.ca

Le directeur parlementaire du budget (DPB) est chargé de fournir des analyses indépendantes au Parlement sur l'état des finances publiques, les prévisions budgétaires du gouvernement et les tendances de l'économie nationale. À la demande d'un comité ou d'un parlementaire, il est tenu de faire une estimation des coûts de toute proposition concernant des questions qui relèvent de la compétence du Parlement.

Le présent rapport fournit une évaluation de la formation des ménages et du parc de logements au Canada et tente de mesurer le degré d'équilibre dans le secteur du logement, tant sur le plan des nouvelles unités d'habitation que de l'ensemble du parc de logements.

Le présent rapport a été préparé par le personnel du directeur parlementaire du budget. Vania Georgieva et Chris Matier ont rédigé le rapport. Mostafa Askari, Jason Jacques et Tim Scholz ont fourni leurs commentaires. Nancy Beauchamp et Jocelyne Scrim ont participé à la préparation du rapport aux fins de publication. Pour plus de renseignements, veuillez envoyer un message à pbo-dpb@parl.gc.ca.

Jean-Denis Fréchette
Directeur parlementaire du budget

Table des matières

Résumé **1**

1. Introduction **6**

2. Ménages et formation des ménages **8**

2.1. Décomposition de la formation des ménages 9
2.2. Formation des ménages et construction résidentielle 13

3. Parc de logements et taux d'inoccupation **15**

3.1. Parc de logements estimé de 2001 à 2015 15
3.2. Taux d'inoccupation total 17

4. Perspectives à moyen terme **21**

4.1. Perspectives de l'investissement résidentiel 21
4.2. Perspectives détaillées pour le secteur du logement 24

Références **26**

Notes **27**

Résumé

Points importants

Nous évaluons ici la formation des ménages et le parc de logements au Canada et tentons d'évaluer le degré d'équilibre dans le secteur du logement, tant sur le plan des nouvelles unités d'habitation que de l'ensemble du parc de logements. Notre évaluation, toutefois, se fonde sur des données et des indicateurs nationaux sur le logement, ce qui peut masquer des écarts importants entre les régions. L'évaluation du secteur du logement à l'échelle régionale, ou de la région métropolitaine de recensement (RMR), dépasse la portée de notre rapport.

- De 2012 à 2015, nous estimons qu'il s'est créé plus de ménages (nets) qu'il ne s'est construit de nouvelles unités d'habitation, renversant ainsi la tendance observée depuis 2001.
- Le renversement de cette tendance a certes contribué à réduire le taux d'inoccupation à l'échelle nationale, qui était très élevé, mais nous estimons qu'il existait toujours, en 2015, une offre excédentaire d'unités d'habitation.
- Le DPB, dans ses perspectives d'octobre 2016, intègre un facteur d'ajustement important à la part de l'investissement résidentiel dans l'économie, qui est causée par la baisse de la construction résidentielle.
- La faiblesse de l'investissement résidentiel, projetée dans les perspectives du DPB, correspond largement à la hausse des taux d'emprunt et à la décélération des prix des logements.
- D'après nos perspectives d'octobre 2016, nous prévoyons que le parc de logements retrouvera l'équilibre à moyen terme, à mesure que le taux d'inoccupation national se rapprochera de sa moyenne historique à long terme.

Nous tenons à signaler que nos estimations de 2012 à 2021 sur la formation des ménages correspondent seulement à la demande de nouveaux logements associée à la conjoncture démographique. L'ajout des effets comportementaux (par le truchement de changements aux taux de chefs de ménage selon le groupe d'âge) pourrait influencer nos estimations sur la formation des ménages et le taux d'inoccupation pendant cette période.

Ménage et formation de ménages

Comme dans le cadre des recensements, ménage s'entend d'une personne ou d'un groupe de personnes (autres que des résidents étrangers) occupant un logement privé et n'ayant pas de lieu habituel de résidence ailleurs au Canada. La formation des ménages représente le changement net dans le nombre de ménages.

Taux de chefs de ménage

Le taux de chefs de ménage s'entend du rapport entre le nombre de chefs de ménage ou de soutiens de ménage et la population âgée de 15 ans et plus.

Contexte

La part de l'investissement résidentiel dans l'économie canadienne a atteint un sommet inégalé de 7,7 % du produit intérieur brut (PIB), au deuxième trimestre de 2016. Dans son *Étude économique du Canada 2016*, l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE) a constaté que la part de l'investissement résidentiel dans le PIB du Canada était parmi les plus élevées des pays de l'OCDE et qu'elle « semble plus forte que ne peut le justifier la croissance démographique sous-jacente » [TRADUCTION].

Investissement résidentiel

La mesure, par Statistique Canada, de l'investissement en construction résidentielle comporte trois éléments : l'investissement en construction résidentielle neuve, l'investissement en rénovation et les coûts d'acquisition. De 2010 à 2015, la construction résidentielle neuve a représenté 44 % de l'investissement résidentiel.

La part de l'investissement résidentiel dans l'économie est certes utile pour donner une idée de l'activité sur le marché du logement, mais il faut adopter une perspective plus large pour évaluer les déséquilibres – le nombre d'unités d'habitation par rapport aux prix – dans ce secteur. Nous étudions, dans le présent rapport, le secteur du logement en adoptant une perspective stock-flux. Ainsi, nous examinons le « flux » de la construction résidentielle par rapport à son moteur fondamental, la formation des ménages, ainsi que dans le contexte du « stock » global d'unités d'habitation occupées et vacantes.

Malheureusement, il manque des données officielles sur le logement. Comme le soulignait une analyse de l'équipe du FMI, Statistique Canada a cessé de publier sa série sur le parc de logements en 2000. En outre, les estimations sur les ménages et les logements ne sont disponibles que tous cinq ans, au moment des recensements. Pour combler ces lacunes, nous avons évalué le nombre annuel de ménages de 1971 à 2015 et le parc de logements après 2000.

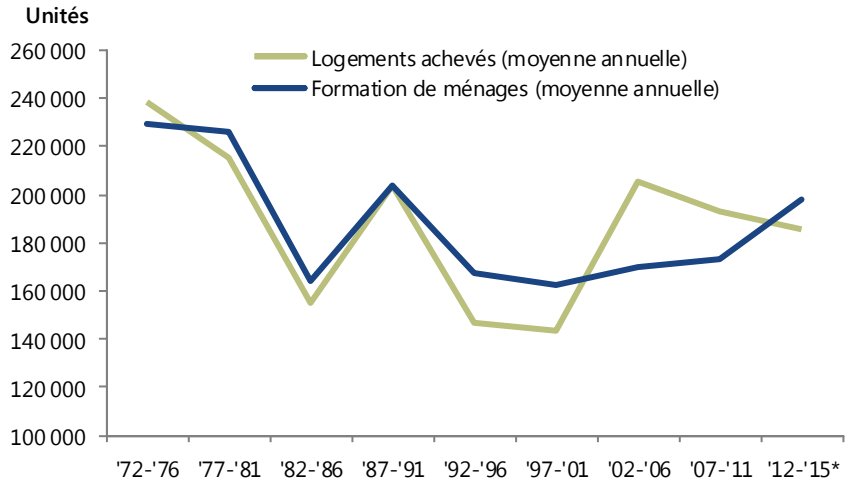
Formation des ménages et construction résidentielle

Dans le présent rapport, nous adoptons la définition de ménage retenue dans le cadre des recensements. Ménage s'entend d'une personne ou d'un groupe de personnes (autres que des résidents étrangers) occupant un logement privé et n'ayant pas de lieu habituel de résidence ailleurs au Canada. La formation des ménages représente le changement net dans le nombre de ménages.

La Figure 1 du Résumé montre que le nombre moyen annuel de logements achevés a suivi de près la formation des ménages de 1972 à 1991. Toutefois, de 1992 à 2001, le nombre de nouveaux ménages a dépassé le nombre de nouvelles constructions. Cette dynamique s'est inversée de 2002 à 2011, lorsque la construction de logements a grimpé en flèche.

Figure 1 du Résumé

Formation des ménages et logements achevés



Sources : Société canadienne d'hypothèques et de logement; Statistique Canada; et directeur parlementaire du budget.

Note : * La formation des ménages de 2012 à 2015 est estimée en supposant que les taux de chefs de ménage selon les groupes d'âge sont demeurés inchangés par rapport aux niveaux de 2011.

Selon notre évaluation du nombre de ménages en 2015, la formation des ménages a dépassé la construction de nouvelles unités d'habitation de 2012 à 2015, renversant ainsi la tendance observée depuis 2001.

Parc de logements et taux d'inoccupation

Taux d'inoccupation total

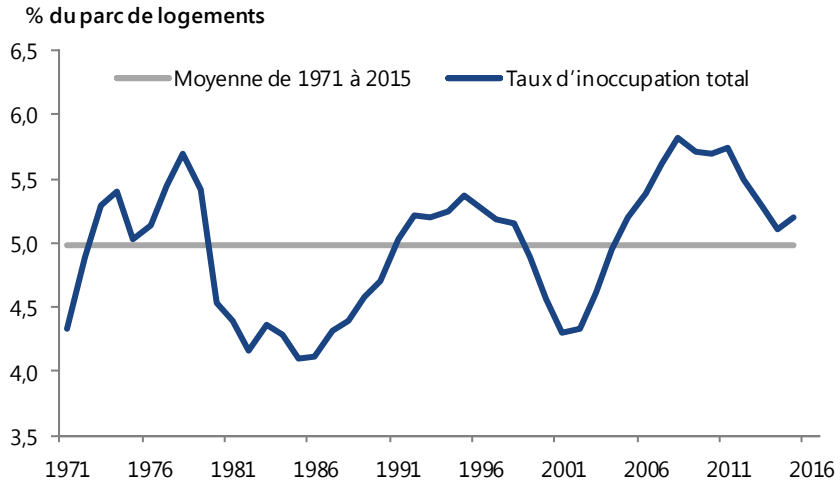
Le taux d'inoccupation total représente le nombre d'unités d'habitation vacantes à vendre ou à louer par rapport au nombre total d'unités occupées et vacantes.

L'évaluation des nouvelles constructions par rapport à la formation des ménages permet de mesurer les déséquilibres dans le « flux », tandis que la prise en compte du taux d'inoccupation total (c'est-à-dire le nombre d'unités vacantes à vendre ou à louer par rapport à l'ensemble du parc de logements) offre une perspective sur le « stock ».

La Figure 2 du Résumé montre que, à l'échelle nationale, le taux d'inoccupation total est demeuré élevé au lendemain de la crise financière mondiale, de 2009 à 2011, alors que la construction de logements ralentissait et s'alignait sur la formation des ménages. En 2012, le taux d'inoccupation a commencé à enregistrer une forte baisse, se rapprochant de sa moyenne historique à long terme de 5 %, tandis que la construction de logements demeurait faible et le rythme de la formation de ménages s'accélérait.

Figure 2 du Résumé

Taux d'inoccupation total de 1971 à 2015



Sources : Statistique Canada et directeur parlementaire du budget.

Note : Le taux d'inoccupation total comprend les unités d'habitation à vendre et à louer.

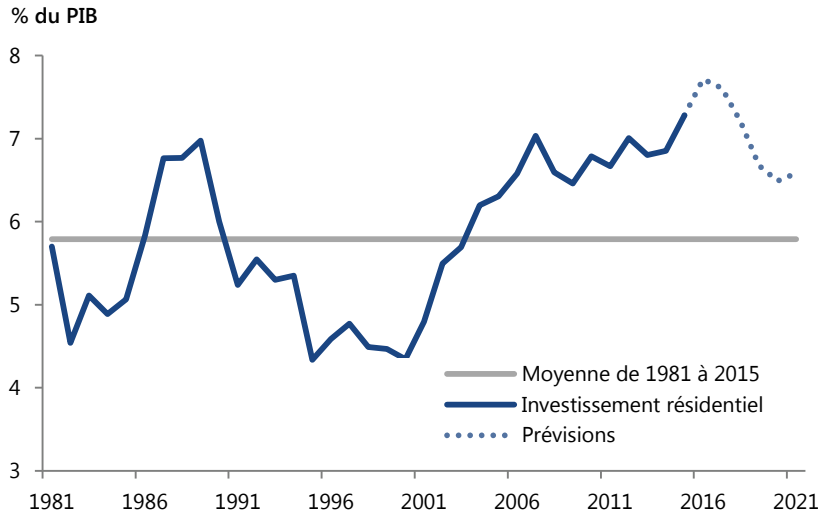
Par rapport à sa moyenne historique à long terme, le taux d'inoccupation que nous avons évalué en 2015 (5,2 %) donne à penser qu'il existait toujours une offre excédentaire de logements au pays. Ainsi, les données et nos estimations laissent entendre que le déséquilibre observé entre les flux de la formation des ménages et des logements achevés de 2012 à 2015 a permis de réduire l'offre excédentaire dans l'ensemble du parc de logements.

Perspectives à moyen terme

Selon les *Perspectives économiques et financières* publiées par le DPB en octobre 2016, la part de l'investissement résidentiel dans l'économie canadienne devrait chuter de son niveau de 7,7 % en 2016 à 6,5 % du PIB en 2020 (Figure 3 du Résumé). Le déclin prévu s'explique principalement par la faiblesse des volumes de l'investissement résidentiel, qui est attribuable à la hausse des taux d'emprunt et à la décélération des prix des logements.

Figure 3 du Résumé

Investissement résidentiel dans l'économie canadienne



Sources : Statistique Canada et directeur parlementaire du budget.

Note : Les prévisions portent sur la période allant de 2016 à 2021.

D'après ses perspectives d'octobre 2016 relativement à l'investissement résidentiel, le DPB prévoit que 198 800 nouvelles unités d'habitation seront construites en 2017 et que ce nombre devrait diminuer à près de 170 900 unités en moyenne de 2019 à 2021. Le nombre de nouveaux ménages (net) devrait quant à lui passer de 173 500 en 2015 à 188 500 en 2016, avant de connaître une baisse à 172 500 d'ici 2021, ce qui correspond au nombre de logements achevés.

Nous prévoyons que le taux d'inoccupation total demeura près de 5,2 % jusqu'en 2018, alors que les ajouts nets au parc de logements suivront le nombre de ménages formés. Toutefois, comme la construction résidentielle ralentira en 2019 et en 2020, le taux d'inoccupation total diminuera – même si la formation des ménages ralentit – se rapprochant de sa moyenne historique à long terme de 5 % d'ici 2021.

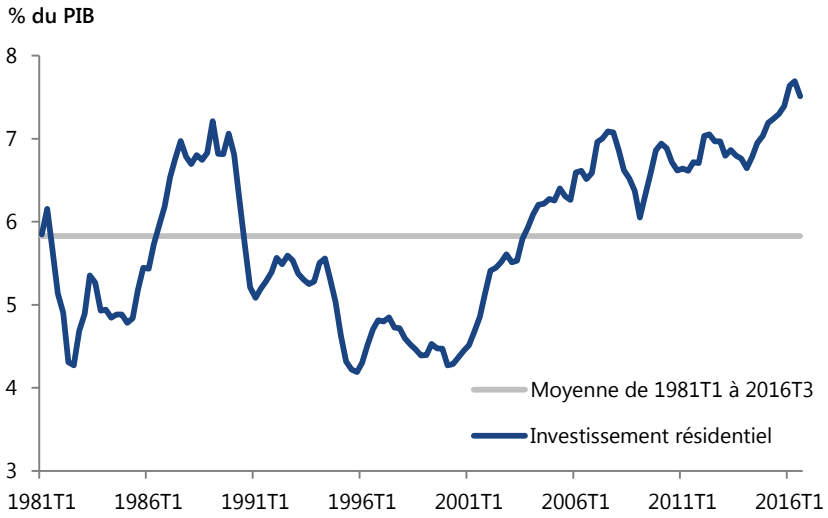
Ainsi, d'après les perspectives d'octobre 2016 du DPB, nous prévoyons que le parc de logements se rééquilibrera à moyen terme.

1. Introduction

La part de l'investissement résidentiel dans l'économie canadienne a atteint un sommet inégalé de 7,7 % du produit intérieur brut (PIB), au deuxième trimestre de 2016 (Figure 1-1)[1]. Dans son *Étude économique du Canada 2016*, l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE) a constaté que la part de l'investissement résidentiel dans le PIB du Canada était parmi les plus élevées des pays de l'OCDE et qu'elle « semble plus forte que ne peut le justifier la croissance démographique sous-jacente[2] » [TRADUCTION]. En outre, en 2013, une analyse[3] de l'équipe du Fonds monétaire international (FMI) a conclu que :

> la dernière fois que le ratio entre l'investissement résidentiel et le PIB a atteint 7 %, le secteur canadien du logement a traversé une longue période de stagnation. Les prix des logements et l'activité dans le secteur de la construction se situant actuellement à un sommet historique, un rajustement devrait se produire dans les prochaines années.

Figure 1-1 Part de l'investissement résidentiel dans l'économie



Sources : Statistique Canada et directeur parlementaire du budget.

Depuis le début des années 2000, la part de l'investissement résidentiel dans l'économie a augmenté de 3,25 points de pourcentage du PIB en raison de la hausse des prix et de l'augmentation du « volume » (c'est-à-dire le niveau rajusté en fonction de l'inflation) de l'investissement[4]. La part de l'investissement résidentiel dans l'économie est demeurée supérieure à la moyenne historique à long terme de 5,8 % du PIB depuis la fin de 2003.

La hausse des niveaux de l'activité résidentielle déjà élevés suscite des craintes quant aux risques de construction excessive et d'offre excédentaire d'unités d'habitation. L'analyse réalisée par l'équipe du FMI en 2015 a déterminé qu'à la fin de 2013, le marché canadien du logement était en situation d'offre excédentaire de près de 0,5 % du parc de logements[5]. Depuis le début de 2014, l'augmentation du volume des investissements résidentiels est supérieure aux gains relatifs au PIB réel, ce qui donne à penser que le secteur du logement souffre de nouveau de déséquilibres.

Investissement résidentiel

La mesure, par Statistique Canada, de l'investissement en construction résidentielle comporte trois éléments : l'investissement en construction résidentielle neuve, l'investissement en rénovation et les coûts d'acquisition. De 2010 à 2015, la construction résidentielle neuve a représenté 44 % de l'investissement résidentiel.

La part de l'investissement résidentiel dans l'économie est certes utile pour donner une idée de l'activité sur le marché du logement, mais il faut adopter une perspective plus large pour évaluer les déséquilibres – le nombre d'unités d'habitation par rapport aux prix – dans ce secteur. Nous étudions, dans le présent rapport, le secteur du logement en adoptant une perspective stock-flux. Ainsi, nous examinons le « flux » de la construction résidentielle par rapport à son moteur fondamental, la formation des ménages, ainsi que dans le contexte du « stock » global d'unités d'habitation occupées et vacantes.

Notre évaluation, toutefois, se fonde sur des données et des indicateurs nationaux sur le logement, ce qui peut masquer des écarts importants entre les régions. L'évaluation du secteur du logement à l'échelle régionale, ou de la région métropolitaine de recensement (RMR), dépasse la portée de notre rapport. Cela dit, nous en fournissons une vue d'ensemble de 2016 à 2021 en nous fondant sur les *Perspectives économiques et financières* publiées par le DPB en octobre 2016.

Malheureusement, il manque des données officielles sur le logement. Comme le soulignait une analyse de l'équipe du FMI, Statistique Canada a cessé de publier sa série sur le parc immobilier en 2000. En outre, les estimations sur les ménages et les logements ne sont disponibles que tous les cinq ans, au moment des recensements. Par conséquent, pour combler ces lacunes, nous avons estimé le nombre annuel de ménages de 1971 à 2015 et le parc de logements après 2000.

Structure du rapport

La section 2 du rapport présente l'évaluation des ménages et de la formation des ménages et établit un lien avec les logements achevés. Ensuite, la section 3 expose les évaluations de Statistique Canada sur le parc de logements après 2000 et sur le taux d'inoccupation total des unités d'habitation. Enfin, dans la section 4, nous évaluons les perspectives à moyen terme de la formation des ménages et du taux d'inoccupation d'après les *Perspectives économiques et financières* publiées par le DPB en octobre 2016.

2. Ménages et formation des ménages

Ménages et formation des ménages

Comme dans le cadre des recensements, ménage s'entend d'une personne ou d'un groupe de personnes (autres que des résidents étrangers) occupant un logement privé et n'ayant pas de lieu habituel de résidence ailleurs au Canada. La formation des ménages représente le changement net dans le nombre de ménages.

Dans le présent rapport, nous adoptons la définition de ménage retenue dans le cadre des recensements. Ménage s'entend d'une personne ou d'un groupe de personnes (autres que des résidents étrangers) occupant un logement privé et n'ayant pas de lieu habituel de résidence ailleurs au Canada. La formation des ménages représente le changement net dans le nombre de ménages. Elle est un facteur déterminant de la demande de nouvelles unités d'habitation et est étroitement liée à la construction résidentielle.

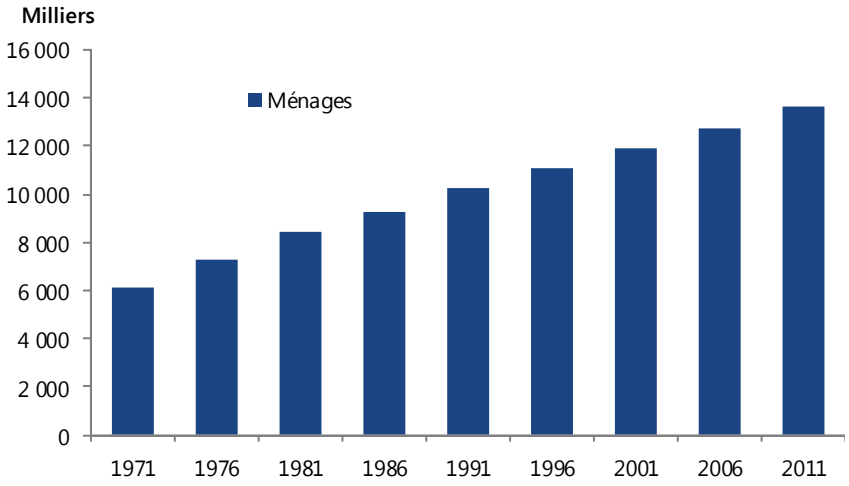
Lorsque nous effectuons des estimations historiques du nombre de ménages, nous prenons appui sur d'autres études auxquelles nous apportons des ajustements afin de tenir compte du sous-dénombrement des recensements. Ainsi, nous multiplions le taux de chefs de ménage fondé sur les données du recensement (c'est-à-dire le rapport entre le nombre de chefs de ménage ou de soutiens de ménage et la population âgée de 15 ans et plus) par les prévisions démographiques rajustées en fonction des sous-dénombrements. Les taux de chefs de ménage des provinces et des territoires (combinés) ont été calculés pour six groupes d'âge (15-24, 25-34, 35-44, 45-54, 55-64, 65+). À l'échelle nationale, le nombre estimé de ménages regroupe les données des provinces, des territoires et des groupes d'âge.

Taux de chefs de ménage

Le taux de chefs de ménage s'entend du rapport entre le nombre de chefs de ménage ou de soutiens de ménage et la population âgée de 15 ans et plus.

La Figure 2-1 présente notre estimation du nombre de ménages pour les années de recensement allant de 1971 à 2011. Nous estimons que le nombre de ménages au Canada a plus que doublé au cours de cette période de 40 ans, passant de 6,2 millions à 13,6 millions[6].

Figure 2-1 Nombre de ménages au Canada

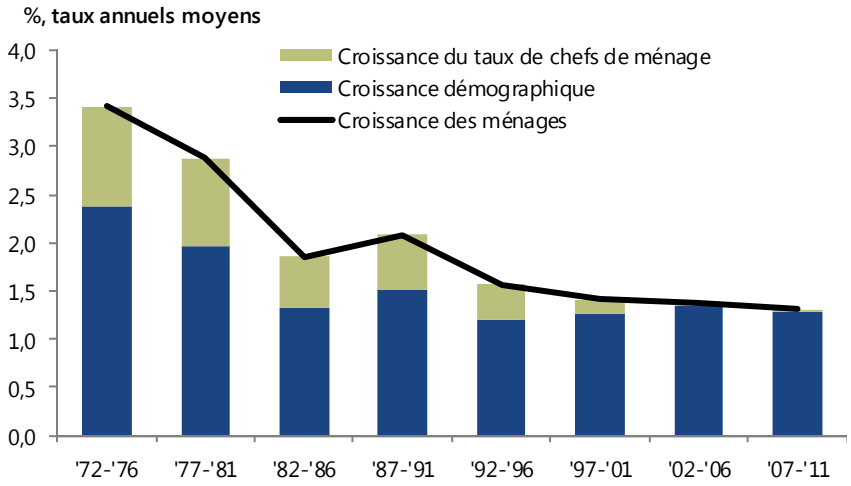


Sources : Statistique Canada et directeur parlementaire du budget.

2.1. Décomposition de la formation des ménages

Suivant Paciorek (2013), nous avons décomposé la croissance du nombre de ménages selon l'accroissement démographique (population âgée de 15 ans et plus) et la croissance du taux de chefs de ménage. La Figure 2-2 montre que la croissance du nombre de ménages a connu une baisse, passant de 3,4 % (230 000) par année, en moyenne, de 1972 à 1976 à 1,3 % (174 000) par année, en moyenne, de 2007 à 2011. La diminution de la croissance du nombre de ménages pendant cette période découle de déclins semblables de près de 1 point de pourcentage au chapitre de l'accroissement démographique et de la croissance du taux de chefs de ménage.

Figure 2-2 Décomposition de la croissance des ménages

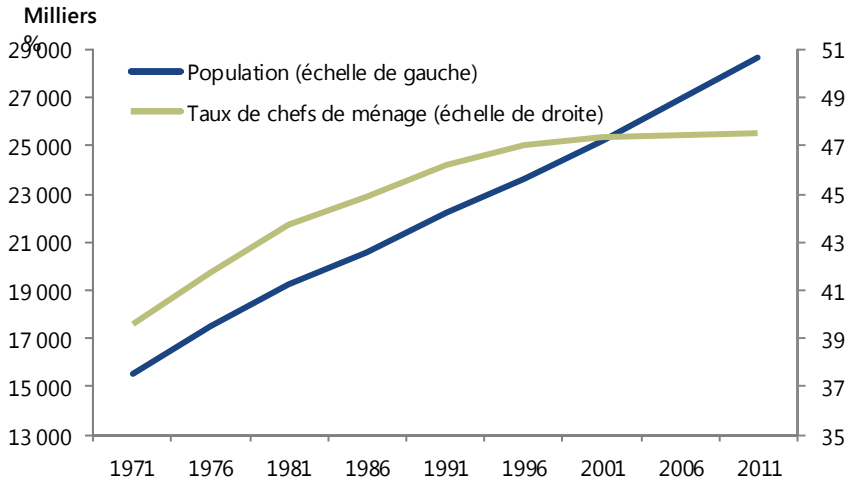


Sources : Statistique Canada et directeur parlementaire du budget.

Note : Une décomposition logarithmique de la croissance du nombre de ménages est effectuée. Les taux de croissance représentent l'évolution des logarithmes naturels.

En outre, depuis 2001, la croissance du nombre de ménages est presque exclusivement attribuable à l'accroissement démographique, le taux de chefs de ménage national, ou global, s'étant stabilisé pendant cette période (Figure 2-3).

Figure 2-3 Population et taux de chefs de ménage



Sources : Statistique Canada et directeur parlementaire du budget.

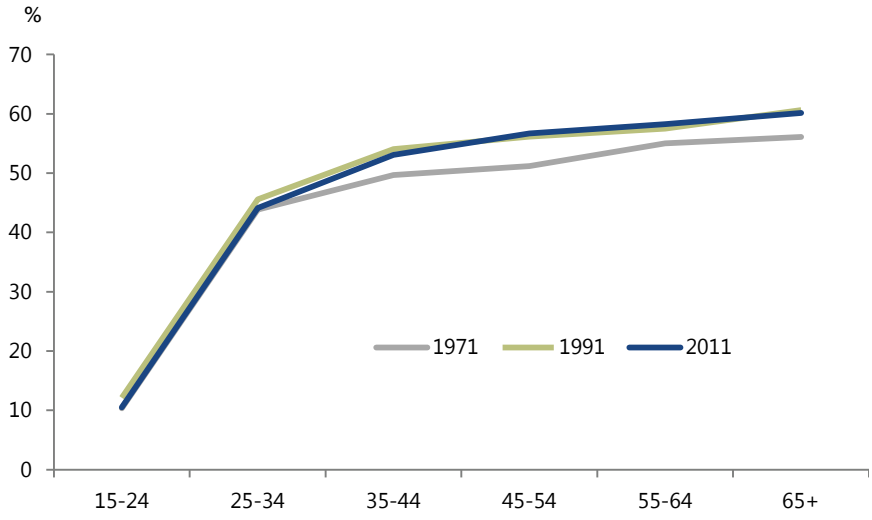
La diminution de la contribution attribuable à l'accroissement de la population dans les années 1980 correspond au déclin marqué du taux de fertilité après le baby-boom (1946-1966). Toutefois, la contribution réduite, voire négligeable, attribuable à la croissance du taux de chefs de ménage tient à des facteurs compensatoires. Toujours suivant Paciorek (2013), il est d'abord utile, pour examiner ces facteurs, de représenter le taux de chefs de ménage global comme étant la somme pondérée des taux de chefs de ménage selon l'âge, où les pondérations correspondent aux parts de la population pour un groupe d'âge donné.

$$TCG_t = \sum_{i=i}^{n} \left(\frac{Pop_{i,t}}{Pop_t}\right) \cdot TCG_{i,t}$$

TCG_t représente le taux de chefs de ménage global au temps t; $TCG_{i,t}$ représente le taux de chefs de ménage pour le groupe d'âge i au temps t; Pop_t représente la population âgée de 15 ans et plus au temps t; $Pop_{i,t}$ représente la population du groupe d'âge i au temps t.

L'étude des taux de chefs de ménage selon les groupes d'âge permet d'illustrer leur schéma de cycle de vie (Figure 2-4). Lewis (2008) observe que les jeunes sont plus enclins à cohabiter et donc moins enclins à former des ménages par rapport aux personnes plus âgées. Selon lui, ces dernières ont « souvent atteint un certain degré d'autonomie, notamment sur le plan financier ».

Figure 2-4 Taux de chefs de ménage par groupe d'âge



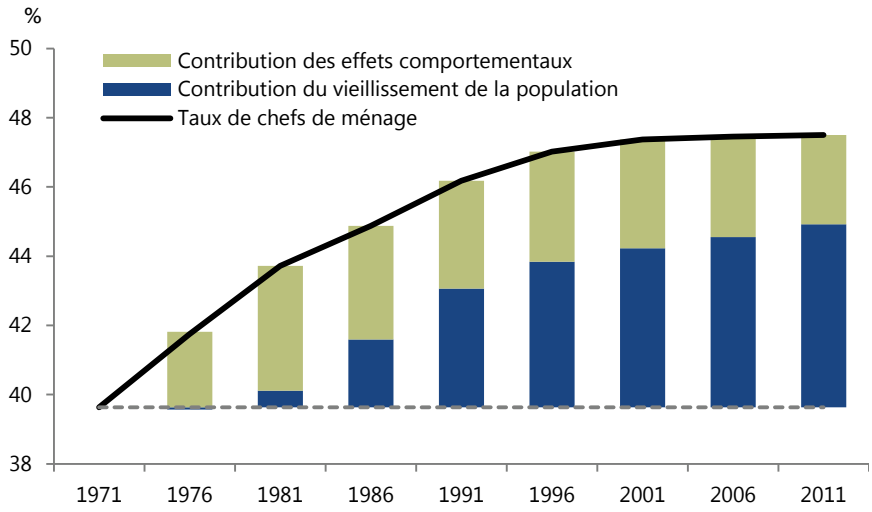
Sources : Statistique Canada et directeur parlementaire du budget.

Compte tenu de ce schéma de cycle de vie et toutes choses étant égales, le taux de chefs ménage global augmente à mesure que la part des groupes plus âgés dans la population augmente. C'est ce que nous appelons l'« effet démographique » dans l'évaluation des fluctuations du taux de chefs de

ménage global. Toutefois, les taux de chefs de ménage selon le groupe d'âge peuvent aussi fluctuer et influencer le taux de chefs de ménage global. Paciorek (2013) parle alors d'« effet comportemental ». Comme Lewis (2013) le fait observer, les effets comportementaux peuvent englober divers facteurs économiques, comme le chômage, les taux d'intérêt et la croissance des revenus, ainsi que des facteurs sociaux, comme l'attitude à l'égard du mariage et du divorce[7].

La Figure 2-5 présente notre évaluation de la contribution des effets démographiques et comportementaux à l'évolution du taux de chefs de ménage global de 1971 à 2011[8]. Depuis 1976, le vieillissement de la population a accru la pression sur le taux de chefs de ménage global, comptant pour près des deux tiers de l'augmentation observée de 1971 à 2011.

Figure 2-5 Contribution à l'évolution du taux de chefs de ménage global depuis 1971



Sources : Statistique Canada et directeur parlementaire du budget.

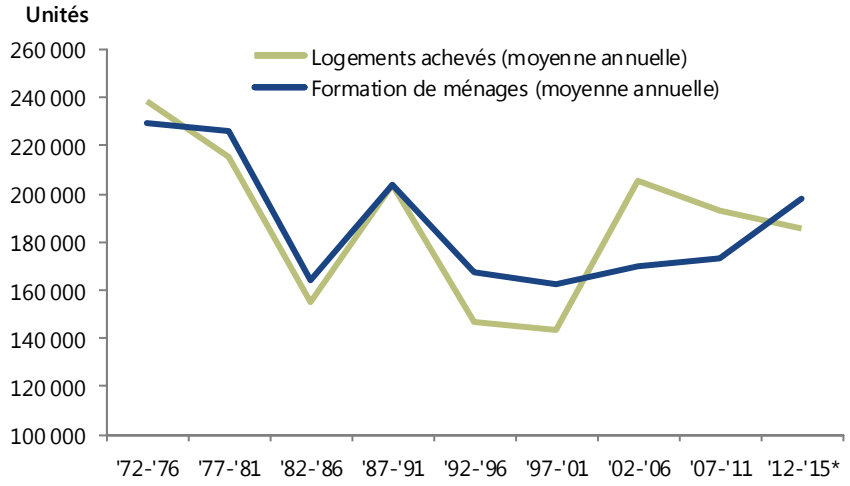
Toutefois, de 2001 à 2011, les effets comportementaux ont servi à compenser la pression accrue exercée par le vieillissement de la population, stabilisant le taux de chefs de ménage global à près de 47,5 %. Lewis (2013) a aussi constaté que pendant la même période, chaque catégorie d'âge était, dans l'ensemble, moins encline à former un ménage. Il fait remarquer que les jeunes avaient un peu plus tendance à habiter chez leurs parents en 2011 que leurs pairs d'âge comparable en 2001.

2.2. Formation des ménages et construction résidentielle

Comme Lin (2016) et d'autres l'ont souligné, la tendance à l'égard de la formation des ménages est étroitement liée à celle de la construction résidentielle, puisque « le parc résidentiel doit s'accroître pour accueillir le nombre grandissant de ménages ». La formation des ménages est donc un point de repère utile pour mesurer l'activité dans le secteur de la construction résidentielle.

La Figure 2-6 montre que le nombre moyen annuel de logements achevés a suivi de près le nombre de ménages formés de 1972 à 1991. Toutefois, de 1992 à 2001, le nombre de nouveaux ménages a dépassé le nombre de nouvelles constructions. Cette dynamique s'est inversée de 2002 à 2011, lorsque la construction de logements a grimpé en flèche. Lewis (2013) fait observer qu'il est difficile d'expliquer de façon concluante l'écart entre la production d'habitations et la formation de ménages de 2002 à 2011. Cela dit, il indique que pendant cette période, le nombre d'habitations au Canada non occupées par des résidents habituels (c'est-à-dire les résidences vacantes et secondaires) s'est accru d'un chiffre qui correspond à peu près à la différence entre le nombre d'habitations achevées et le nombre de ménages créés durant cette période.

Figure 2-6 Formation des ménages et logements achevés



Sources : Société canadienne d'hypothèques et de logement; Statistique Canada; et directeur parlementaire du budget.

Note : La formation des ménages de 2012 à 2015 est estimée en supposant que les taux de chefs de ménage selon le groupe d'âge sont demeurés inchangés par rapport à ceux de 2011.

Pour examiner l'évolution potentielle de la situation depuis 2011 et en l'absence des données du Recensement de 2016, nous avons estimé le

nombre de ménages formés en supposant que les taux de chefs de ménage selon le groupe d'âge étaient demeurés les mêmes qu'en 2011. En conséquence, de 2012 à 2015, la formation des ménages s'explique seulement par les facteurs démographiques (c'est-à-dire l'accroissement démographique et le vieillissement de la population).

Selon nos prévisions démographiques, la construction excessive de logements par rapport au nombre de ménages créés a cessé de 2012 à 2015; en effet, la construction résidentielle a ralenti, à 185 700 unités, et la formation de ménages a augmenté, à 198 400 nouveaux ménages (nets). Certes, un déséquilibre demeure entre la formation de ménages et la construction résidentielle de 2012 à 2015, mais l'écart est plus petit (en termes absolus) par rapport à celui de 1991.

Tout comme la formation (nette) de ménages représente le « flux » du « stock » de ménages, les logements achevés représentent le principal flux du parc de logements. Dans la section qui suit, nous étudierons le parc de logements. Grâce à notre estimation des ménages et du parc de logements, nous pourrons ensuite évaluer les déséquilibres dans le secteur du logement du point de vue des stocks.

3. Parc de logements et taux d'inoccupation

Comme Reynaud (2015) le constate, l'une des lacunes que présentent les indicateurs publics liés au logement est l'absence de données (annuelles) sur le parc de logements après 2000. Cette absence de données s'explique par le fait que Statistique Canada a cessé de produire le Tableau 030-0001 (« Stock domiciliaire, unités de logement selon le type de logement et le mode d'occupation, données annuelles »)[9].

3.1. Parc de logements estimé de 2001 à 2015

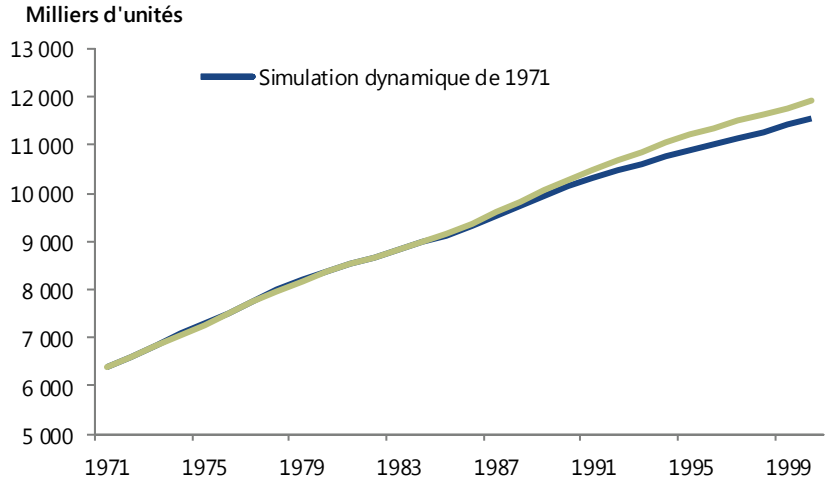
Un peu comme Reynaud (2015) l'a fait, nous avons estimé le parc de logements annuel après 2000 en extrapolant le nombre d'unités à partir des flux annuels de logements achevés, transformés[10] (c'est-à-dire les « unités additionnelles de logements créées à partir d'anciens immeubles non résidentiels ou d'autres types[11] d'immeubles résidentiels ») et démolis. L'équation suivante décrit l'évolution du parc de logements :

$$\textbf{Parc de logements}_t = \textbf{Parc de logements}_{t-1} + \textbf{Logements achevés}_t + \textbf{Logements transformés}_t - \textbf{Logements démolis}_t$$

Toutefois, avant d'effectuer des estimations pour la période allant de 2001 à 2015, il est utile de vérifier le fonctionnement de cette approche en simulant, grâce à cette équation, l'évolution du parc de logements de 1971 à 2000 et en comparant les résultats ainsi obtenus aux données observées pendant cette période.

La Figure 3-1 compare les résultats de la simulation aux données de Statistique Canada. La série simulée du parc de logements, à savoir les logements unifamiliaux et les logements multiples, suit étroitement les données observées jusqu'à environ 1987, après quoi elle s'en écarte quelque peu jusqu'en 1994. Bien que les résultats de la série simulée soient inférieurs aux données observées de 1994 à 2000, l'écart est relativement stable, s'établissant en moyenne à près de 3 %. C'est en présumant que cet écart demeure stable que l'on peut extrapoler le parc de logements à partir des données observées en 2000.

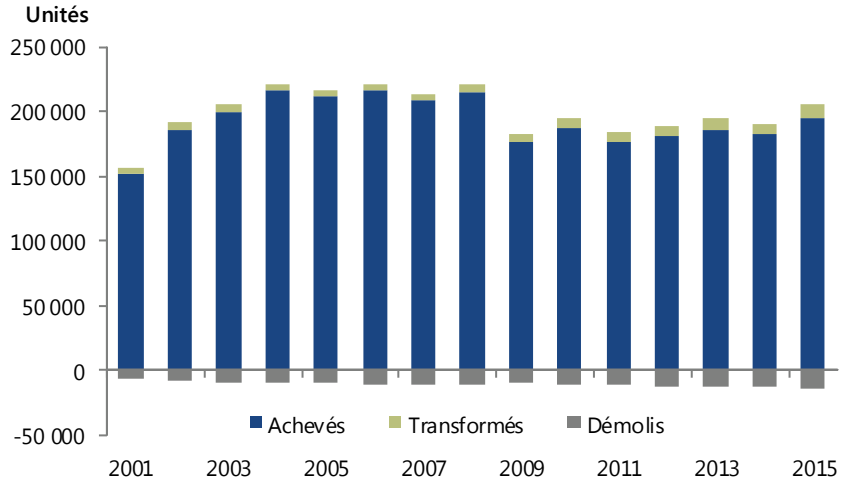
Figure 3-1 Parc de logements simulé par opposition aux données observées



Sources : Statistique Canada et directeur parlementaire du budget.

D'après notre extrapolation, nous estimons que le parc de logements a augmenté de près de 2,8 millions d'unités, passant de 11,9 millions d'unités en 2000 à 14,7 millions d'unités en 2015[12]. La Figure 3-2 montre la contribution au parc de logements des flux annuels liés aux logements achevés, transformés et démolis. Il n'est pas étonnant que les logements achevés soient la source la plus importante des ajouts au parc de logements, les démolitions neutralisant de loin les augmentations attribuables aux transformations.

Figure 3-2 Contributions au parc de logements



Sources : Société canadienne d'hypothèques et de logement; Statistique Canada; et directeur parlementaire du budget.

3.2. Taux d'inoccupation total

Taux d'inoccupation total

Le taux d'inoccupation total représente le nombre d'unités d'habitation vacantes à vendre ou à louer par rapport au nombre total d'unités occupées et vacantes.

L'ancienne série de Statistique Canada sur le parc de logements comprenait aussi une ventilation selon le mode d'occupation, c'est-à-dire selon que le logement est occupé ou vacant. Les unités vacantes comprennent les unités à vendre ou à louer. On obtient le taux d'inoccupation total en calculant le nombre d'unités vacantes par rapport au parc de logements. Comme le CBO (2008) le fait observer, le taux d'inoccupation :

> « est une mesure clé de l'équilibre entre l'offre et la demande sur le marché du logement. Un taux d'inoccupation faible montre que la demande est excédentaire, ce qui stimule la construction. En revanche, un taux d'inoccupation élevé montre que l'offre est excédentaire, ce qui ralentit la construction » [TRADUCTION].

Ainsi, l'évaluation de la construction résidentielle par rapport à la formation des ménages permet de mesurer les déséquilibres dans le « flux », tandis que la prise en compte du taux d'inoccupation total offre une perspective sur le « stock ». Par exemple, toutes choses étant égales, s'il y avait plus de nouvelles constructions que de nouveaux ménages, il pourrait y avoir une construction excessive de logements. Toutefois, le potentiel de construction excessive serait diminué si tel était le cas dans le contexte d'un taux d'inoccupation relativement faible.

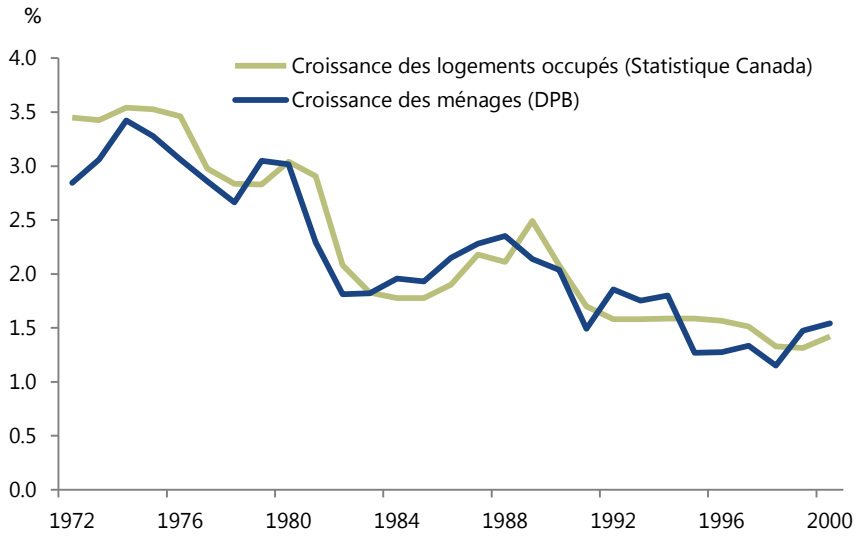
Pour déterminer s'il existe des conditions de construction excessive sur le marché du logement, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) recourt au taux d'inoccupation des logements locatifs et au nombre de logements en copropriété achevés et invendus par tranche de 10 000 habitants[13]. Bien que ces indicateurs puissent aussi exprimer des déséquilibres dans le marché du logement, ils ne sont pas aussi exhaustifs que le taux d'inoccupation total. Par exemple, le taux d'inoccupation des logements locatifs exclut les unités à vendre, et le nombre d'unités achevées, mais invendues représente seulement les unités construites récemment et constitue ainsi une mesure fondée sur le flux.

En raison de l'absence de données annuelles après 2000, il est aussi nécessaire d'estimer le nombre de logements vacants pour produire une mesure du taux d'inoccupation total (c'est-à-dire les unités à vendre et à louer). Compte tenu de notre estimation du parc de logements de 2001 à 2015, nous calculons le nombre de logements vacants de façon résiduelle en soustrayant le nombre estimé de logements occupés du parc de logements.

Puisque, par définition, un ménage doit occuper un logement privé, nous extrapolons le nombre d'unités occupées après 2000 à l'aide de l'estimation annuelle de la croissance du nombre de ménages[14]. Pour estimer le nombre annuel de ménages, nous interpolons d'abord les taux de chefs de ménage entre les années de recensement, puis les multiplions par les prévisions démographiques annuelles de Statistique Canada.

La Figure 3-3 montre le lien étroit entre notre estimation de la croissance annuelle du nombre de ménages et la croissance des logements occupés calculée à partir de l'ancienne série de Statistique Canada portant sur la période allant de 1972 à 2000. Même imparfaite, la corrélation entre les deux séries est très élevée. En outre, sur une base annuelle, les deux séries augmentent approximativement au même rythme pendant cette période. Sur un horizon plus récent, leurs taux de croissance annuels moyens sont les mêmes; par exemple, de 1986 à 2000, la croissance des deux séries s'est établie à 1,7 % en moyenne.

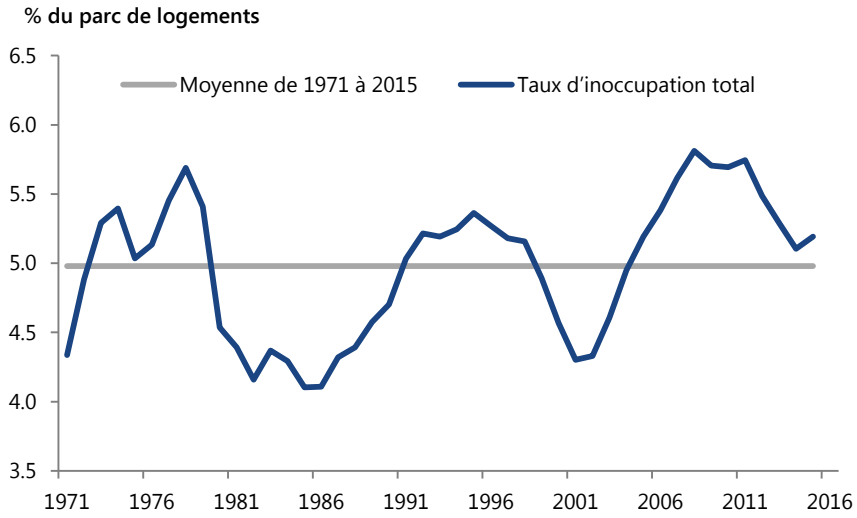
Figure 3-3 Croissance annuelle des logements occupés et des ménages



Sources : Statistique Canada et directeur parlementaire du budget.

Grâce à notre estimation du parc de logements et des unités occupés, nous pouvons appliquer le taux d'inoccupation de Statistique Canada après 2000. La Figure 3-4 montre que le taux d'inoccupation total a chuté de 4,6 % en 2000 à un creux presque record de 4,3 % en 2001, avant d'atteindre un sommet de 5,8 % en 2008 au moment où il y avait plus de nouvelles constructions que de nouveaux ménages. Le taux d'inoccupation est demeuré élevé au lendemain de la crise financière mondiale, de 2009 à 2011, alors que la construction résidentielle a ralenti et s'est alignée sur la formation de ménages. En 2012, le taux d'inoccupation a commencé à décliner de façon marquée, se rapprochant de sa moyenne historique à long terme (1971-2015) de 5 %, alors que la construction résidentielle est demeurée faible et que le rythme de formation des ménages s'est accéléré.

Figure 3-4 Taux d'inoccupation total de 1971 à 2015



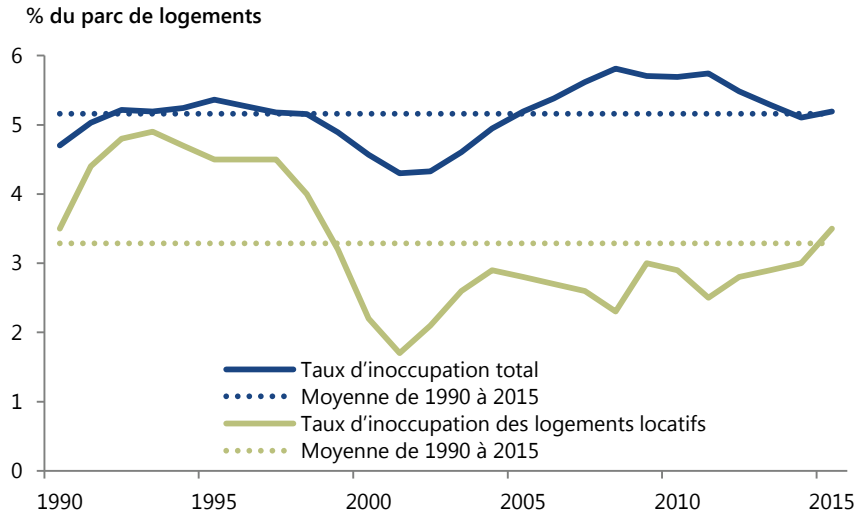
Sources : Statistique Canada et directeur parlementaire du budget.

Comme Reynaud (2015) le fait observer, « la différence entre le taux d'inoccupation et sa moyenne historique est une mesure du déséquilibre dans le parc de logements[15] » [TRADUCTION]. Par rapport à sa moyenne historique à long terme (5 %), le taux d'inoccupation que nous avons estimé en 2015 (5,2 %) donne à penser qu'il existait toujours une offre excédentaire de logements. Ainsi, les données et nos estimations laissent entendre que le déséquilibre observé entre les flux de la formation des ménages et des logements achevés de 2012 à 2015 a permis de réduire l'offre excédentaire dans l'ensemble du parc de logements.

Nous tenons toutefois à signaler que nos estimations de 2012 à 2015 sur la formation des ménages correspondent seulement à la demande de nouveaux logements associée à la conjoncture démographique. L'ajout des effets comportementaux (c'est-à-dire les changements aux taux de chefs de ménage selon le groupe d'âge) pourrait influencer nos estimations relatives à la formation des ménages et le taux d'inoccupation total pendant cette période.

Il est aussi intéressant de comparer nos estimations du taux d'inoccupation total au taux d'inoccupation des logements locatifs que la SCHL a commencé à publier en 1990. La Figure 3-5 montre que l'écart entre les deux s'est creusé après 1998. De 1990 à 1998, le taux d'inoccupation total était supérieur de 0,7 point de pourcentage, en moyenne, au taux d'inoccupation des logements locatifs; il l'était de 2,5 points de pourcentage en moyenne après 1998.

Figure 3-5 Taux d'inoccupation total et des logements locatifs



Sources : Société canadienne d'hypothèques et de logement; Statistique Canada; et directeur parlementaire du budget.

Depuis 2005, dans l'ensemble, le taux d'inoccupation total a dépassé sa moyenne historique (1990-2015), tandis que le taux d'inoccupation des logements locatifs est demeuré sous la sienne. Cela laisse entendre que, pendant la majeure partie de cette période, il y avait un excédent de logements à vendre, mais aussi une demande excédentaire de logements à louer. Toutefois, en 2015, les deux taux d'inoccupation sont revenus à leur moyenne à long terme, ce qui permet de penser que le nombre d'unités à vendre et le nombre d'unités à louer avaient presque atteint un point d'équilibre.

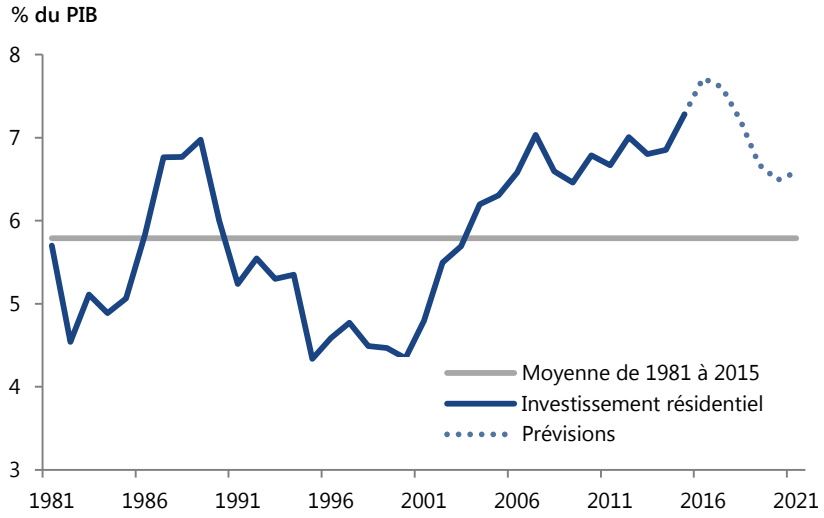
4. Perspectives à moyen terme

Les plus récentes données et nos estimations laissent entendre qu'il existait toujours une offre excédentaire d'unités d'habitation en 2015. Compte tenu des récentes préoccupations exprimées sur le niveau élevé de l'investissement résidentiel dans l'économie canadienne, il est utile d'évaluer les perspectives à moyen terme de ce type d'investissement et du parc de logements.

4.1. Perspectives de l'investissement résidentiel

Selon les *Perspectives économiques et financières* d'octobre 2016 publiées par le DPB[16], la part de l'investissement résidentiel dans l'économie canadienne devrait chuter de son niveau de 7,7 % du PIB en 2016 à 6,5 % du PIB en 2020 (Figure 4-1). Le déclin prévu s'explique principalement par la faiblesse des volumes d'investissement résidentiel par rapport au PIB réel et non par la faiblesse des prix de l'investissement résidentiel.

Figure 4-1 Perspectives à moyen terme de l'investissement résidentiel



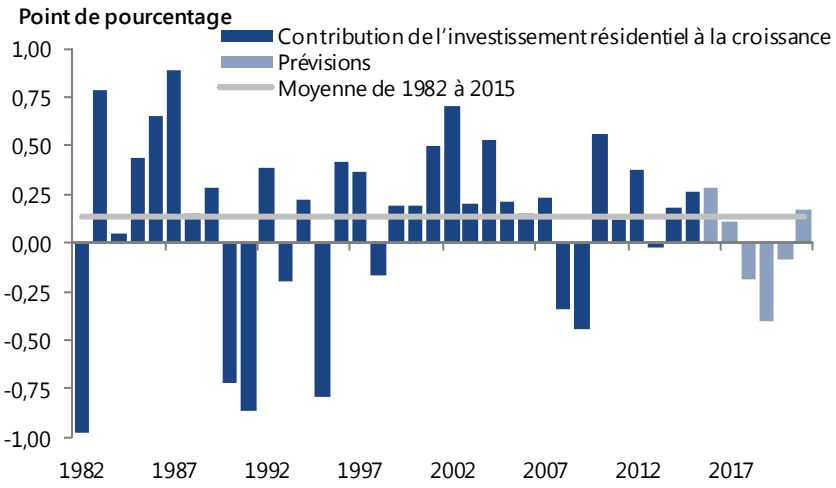
Sources : Statistique Canada et directeur parlementaire du budget.

Note : Les prévisions portent sur la période allant de 2016 à 2021.

En fait, selon les perspectives économiques et financières d'octobre 2016 du DPB, le niveau de l'investissement résidentiel (sur le plan du volume) devrait, d'ici la fin de 2019, être presque 8 % inférieur au niveau atteint au deuxième trimestre de 2016. Pour mettre cet ajustement en contexte, il est utile d'examiner la contribution de l'investissement résidentiel à la croissance du

PIB réel dans le temps et par rapport aux prévisions (Figure 4-2). La faiblesse de l'investissement résidentiel de 2018 à 2020, prévue dans les perspectives économiques et financières du DPB, se compare en grande partie à l'effondrement de ce type d'investissement observé en 2008 et en 2009, pendant la crise financière mondiale. Or, contrairement à la reprise observée en 2010, nous ne prévoyons pas de reprise semblable en 2021.

Figure 4-2 **Contribution de l'investissement résidentiel à la croissance du PIB réel**



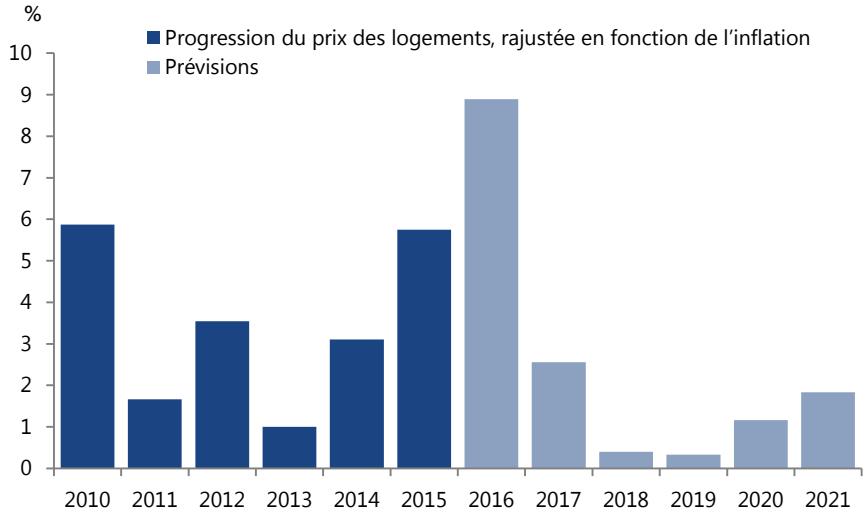
Sources : Statistique Canada et directeur parlementaire du budget.

Note : Les prévisions portent sur la période allant de 2016 à 2021.

La faiblesse prévue dans nos perspectives sur l'investissement résidentiel est grandement attribuable à la hausse des taux d'emprunt et à la décélération des prix des logements (Figure 4-3). Dans nos perspectives économiques et financières d'octobre, nous avons prévu que la progression des prix des logements, rajustée en fonction de l'inflation, diminuerait de tout juste un peu moins de 9 % en 2016 à 0,3 % en 2019.

Figure 4-3

Augmentation des prix des logements, rajustée en fonction de l'inflation



Sources : Teranet/Banque Nationale du Canada; Statistique Canada et directeur parlementaire du budget.

Note : La mesure, par le DPB, du prix des logements se fonde sur l'indice composite 11 Teranet/Banque Nationale du Canada. L'indice implicite du PIB est utilisé pour calculer le rajustement en fonction de l'inflation. Les prévisions portent sur la période allant de 2016 à 2021.

Dans ses perspectives d'octobre sur l'investissement résidentiel, le DPB a intégré les mesures d'investissement dans le logement du budget de 2016[17]. Il n'a toutefois pas tenu compte des répercussions des changements apportés par le gouvernement aux règles de l'assurance hypothécaire et aux propositions relatives à l'impôt sur le revenu, annoncés le 3 octobre 2016[18].

Bien que nous n'ayons pas réalisé une analyse approfondie de ces nouvelles mesures, nous estimons à l'heure actuelle que ces dernières peuvent modifier le moment du rajustement prévu de l'investissement résidentiel à court terme, mais qu'elles ne sont pas susceptibles de modifier significativement nos perspectives à moyen terme. Cela dit, selon la Banque du Canada, les effets des nouvelles mesures sont « très incertains », ce pourquoi elle a incorporé, dans ses perspectives d'octobre 2016, un choc de -0,3 % du PIB réel d'ici la fin de 2018[19].

Le Tableau 4-1 présente une comparaison entre les perspectives d'octobre 2016 du DPB en matière d'investissement résidentiel et celles de la Banque du Canada, qui tient compte des répercussions des mesures du gouvernement relatives au logement[20]. Dans l'ensemble, à court terme (de 2016 à 2018), les perspectives du DPB et de la Banque du Canada à l'égard de la contribution de l'investissement résidentiel à la croissance du PIB réel sont semblables.

Table 4-1 **Perspectives du DPB et de la Banque du Canada à l'égard de l'investissement résidentiel (contribution à la croissance du PIB réel)**

Point de pourcentage	Prévisions						
	2015	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**
DPB, octobre 2016	0,3	0,3	0,1	-0,2	-0,4	-0,1	0,2
Banque du Canada, octobre 2016	0,3	0,2	-0,2	0,1	-	-	-

Sources : Banque du Canada et directeur parlementaire du budget.

4.2. Perspectives détaillées pour le secteur du logement

Lorsqu'il a préparé ses *Perspectives économiques et financières*, le DPB n'a pas produit de prévisions détaillées sur le secteur du logement (c'est-à-dire des prévisions sur les logements achevés, les logements transformés, les logements démolis et le parc de logements). Ainsi, pour étudier l'évolution du secteur du logement à moyen terme, nous utilisons nos perspectives sur l'investissement résidentiel et établissons des prévisions sur les logements achevés et transformés[21]. Aussi, nous présumons que les démolitions demeureront à leurs niveaux actuels.

Nos perspectives à moyen terme sur la formation des ménages suivent la même démarche utilisée pour estimer le nombre de ménages après 2011, c'est-à-dire qu'elles prennent appui sur les prévisions démographiques et l'hypothèse selon laquelle les taux de chefs de ménage selon le groupe d'âge sont demeurés aux mêmes niveaux qu'en 2011[22]. Le Tableau 4-2 résume nos prévisions pour le secteur du logement, qui se fondent sur les perspectives d'octobre 2016 du DPB.

Tableau 4-2 **Perspectives détaillées pour le secteur du logement**

Unités, en milliers	Prévisions						
	2015	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**
Logements achevés	194,7	191,1	198,8	189,7	172,4	167,5	172,8
Logements transformés	10,3	10,1	10,5	10,0	9,1	8,8	9,1
Logements démolis	14,7	14,7	14,7	14,7	14,7	14,7	14,7
Formation de ménages	173,5	188,5	183,8	181,1	179,1	177,2	172,5

Sources : Société canadienne d'hypothèques et de logement; Statistique Canada; et directeur parlementaire du budget.

Suivant les perspectives d'octobre 2016 du DPB pour l'investissement résidentiel, nous prévoyons que le nombre de logements achevés augmentera à 198 800 unités en 2017, avant de diminuer à près de 170 900 unités, en moyenne, de 2019 à 2021.

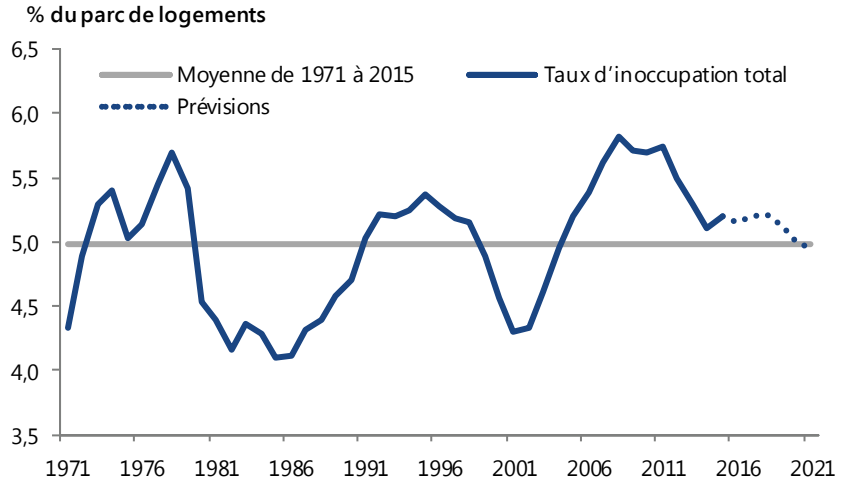
Le nombre de nouveaux ménages (nets) devrait quant à lui passer de 173 500 en 2015 à 188 500 en 2016, avant de connaître une baisse à 172 500 d'ici 2021, ce qui correspond au nombre de logements achevés. Nous tenons de nouveau à signaler que nos estimations sur la formation des ménages au cours de cette période correspondent seulement à la demande de nouveaux logements associée à la conjoncture démographique et qu'elles ne tiennent pas compte des effets comportementaux (c'est-à-dire, les changements aux taux de chefs de ménage selon le groupe d'âge).

L'évolution du parc de logements est déterminée par les flux de logements achevés, transformés et démolis (voir la section 3.1). Si l'on présume que les logements occupés augmentent au rythme de la formation des ménages, nous pouvons déterminer de façon résiduelle le nombre d'unités vacantes et le taux d'inoccupation pendant la période visée par les prévisions.

La Figure 4-4 présente nos prévisions sur le taux d'inoccupation total, d'après les *Perspectives économiques et financières* d'octobre 2016 du DPB. Nous prévoyons que le taux d'inoccupation total demeura près de 5,2 % jusqu'en 2018, alors que les ajouts nets au parc de logement (c'est-à-dire les logements achevés, plus les logements transformés, moins les logements démolis) suivront le nombre de ménages formés. Toutefois, comme la construction résidentielle ralentira en 2019 et en 2020, le taux d'inoccupation total diminuera – même si la formation des ménages ralentit – se rapprochant de sa moyenne historique à long terme de 5 %.

Ainsi, d'après les perspectives d'octobre 2016 du DPB, nous prévoyons que le parc de logements se rééquilibrera à moyen terme.

Figure 4-4 Perspectives à l'égard du taux d'inoccupation total



Sources : Statistique Canada et directeur parlementaire du budget.

Références

Congressional Budget Office, *The Outlook for Housing Starts, 2009 to 2012,* Washington, 2008. Document consultable au : https://www.cbo.gov/sites/default/files/110th-congress-2007-2008/reports/11-17-housingstarts.pdf [DISPONIBLE EN ANGLAIS SEULEMENT].

Gabay, R., *Série sur le logement selon les données du Recensement de 2006 : Numéro 1 — Facteurs démographiques et construction résidentielle,* Ottawa, 2008. Document consultable au : https://www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/pdf/65846.pdf.

Gabay, R., *Série sur les conditions de logement selon les données du Recensement de 2011 et de l'Enquête nationale auprès des ménages, Numéro 4 : Le parc de logements privés, 2006-2011*, Ottawa, 2015. Document consultable au : https://www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/pdf/68324.pdf.

Lewis, R., *Série sur le logement selon les données du Recensement de 2006 : Numéro 1 — Facteurs démographiques et construction résidentielle*, Ottawa, 2008. Document consultable au : https://www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/pdf/65846.pdf.

Lewis, R., *Série sur les conditions de logement selon les données du Recensement de 2011 et de l'Enquête nationale auprès des ménages : numéro 1, Facteurs démographiques et construction résidentielle, 1971-2011*, Ottawa, 2013. Document consultable au : https://www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/pdf/67973.pdf.

Lin, M., *Projections à long terme de la croissance des ménages – mise à jour 2015*, Ottawa, 2016. Document consultable au : https://www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/pdf/68533.pdf.

Organisation de coopération et de développement économiques, *Étude économique du Canada 2016*, Paris, 2016. Document consultable au : http://www.oecd.org/fr/eco/etudes/Canada-synthese-OCDE-etude-economique-2016.pdf.

Paciorek, A., *The Long and the Short of Household Formation*. Federal Reserve Board, Finance and Economics Discussion Series, Washington, 2013. Document consultable au : https://www.federalreserve.gov/pubs/feds/2013/201326/201326pap.pdf [DISPONIBLE EN ANGLAIS SEULEMENT].

Reynaud, J., *Is there an excess supply of housing in Canada?*, Canada 2012 IMF Article IV Consultation Selected Issues, Washington, 2013. Document consultable au : https://www.imf.org/external/pubs/ft/scr/2013/cr1340.pdf [DISPONIBLE EN ANGLAIS SEULEMENT].

Reynaud, J., *Gauging Housing Supply in Canada: A Stock Approach,* Document de travail du FMI WP/15/128, Washington, 2015. Document consultable au : https://www.imf.org/external/pubs/ft/wp/2015/wp15128.pdf [DISPONIBLE EN ANGLAIS SEULEMENT].

Notes

1. La mesure, par Statistique Canada, de l'investissement en construction résidentielle comporte trois éléments : l'investissement en construction résidentielle neuve, l'investissement en rénovation et les coûts d'acquisition, qui comprennent « la taxe de vente, les frais de développement de terrain et les services, ainsi que les frais d'étude de dossier pour fins d'assurance hypothécaire et la prime s'y rattachant ». Voir : http://www23.statcan.gc.ca/imdb/p2SV_f.pl?Function=getSurvey&SDDS=5016&lang=en&db=imdb&adm=8&dis=2.
2. Une synthèse de l'étude économique du Canada par l'OCDE se trouve ici : http://www.oecd.org/fr/eco/etudes/Canada-synthese-OCDE-etude-economique-2016.pdf.
3. Voir le document produit en février 2013 sur les consultations de 2012 sur l'article IV avec le Canada, consultable au : http://www.imf.org/external/pubs/ft/scr/2013/cr1341.pdf [DISPONIBLE EN ANGLAIS SEULEMENT].
4. Une décomposition logarithmique de l'augmentation de la part nominale de l'investissement résidentiel dans l'économie du premier trimestre de 2000 au troisième trimestre de 2016 montre des contributions de taille semblable du prix relatif de l'investissement résidentiel (c'est-à-dire le prix de l'investissement résidentiel par rapport à l'indice de prix du PIB) et du volume de l'investissement résidentiel par rapport au PIB réel.
5. Voir Document de travail du FMI WP/15/128, *Gauging Housing Supply in Canada: A Stock Approach*, par Julien Reynaud. Document consultable au : https://www.imf.org/external/pubs/ft/wp/2015/wp15128.pdf [DISPONIBLE EN ANGLAIS SEULEMENT].
6. Notre estimation du nombre de ménages formés dans les années de recensement de 1971 à 2011 est très proche de celle de la SCHL, présentée par Lin (2016). Les différences s'expliquent probablement par le nombre de groupes d'âge utilisés dans le rajustement des sous-dénombrements des recensements.
7. Voir la *Série sur les conditions de logement selon les données du Recensement de 2011 et de l'Enquête nationale auprès des ménages : numéro 1 Facteurs démographiques et construction résidentielle, 1971-2011*. Disponible au : https://www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/pdf/67973.pdf.
8. Notre décomposition des effets démographiques et comportementaux diffère de celle de Paciorek (2013). Pour calculer l'effet démographique, nous projetons le taux de chefs de ménage global à partir de 1971 en supposant que la part de la population (pondérée) selon les groupes d'âge demeure celle de 1971. La différence entre le taux de chefs de ménage global observé et le taux projeté représente la contribution (non rajustée) de l'effet

démographique. La contribution de l'effet comportemental est calculée de la même façon (les taux de chefs de ménage selon le groupe d'âge sont maintenus à leurs niveaux de 1971). Pour veiller à ce que les contributions combinées équivaillent à l'augmentation observée du taux de chefs de ménage, les contributions non rajustées sont échelonnées de sorte que leurs contributions relatives (en pourcentage) soient maintenues.

9. Comme Gabay (2015) le fait observer, Statistique Canada publie les données de recensement de l'ensemble des logements privés, ce qui donne une idée du parc de logements privés. Toutefois, ces données ne fournissent un aperçu du parc de logements que tous les cinq ans. En outre, Gabay (2015) fait état des préoccupations de l'organisme à l'égard de la qualité des données « sur les logements inoccupés et sur les logements occupés exclusivement par des résidents étrangers ou temporaires ».

10. À l'instar de Reynaud (2015), nous présumons que les transformations se sont produites au cours d'une année.

11. Cette définition provient de la description donnée par Statistique Canada à l'expression investissement résidentiel. Disponible au : http://www23.statcan.gc.ca/imdb/p2SV_f.pl?Function=getSurvey&SDDS=5016&lang=en&db=imdb&adm=8&dis=2.

12. Nous semblons certes utiliser les mêmes données et la même méthodologie que Reynaud (2015) pour estimer le parc de logements et le taux d'inoccupation après 2000, mais nous obtenons des résultats différents. Malheureusement, nous ne sommes pas en mesure de concilier les différences, puisque l'auteur ne peut nous fournir ses données et ses calculs sous-jacents.

13. La SCHL publie une *Évaluation du marché de l'habitation* chaque trimestre, qui vise à « déterminer la présence de signes de conditions problématiques sur le marché de l'habitation national et sur celui de 15 régions métropolitaines de recensement (RMR) ». La plus récente évaluation (quatrième trimestre de 2016) se trouve ici : https://www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/esub/68458/68458_2016_Q04.pdf?fr=1480533421295.

14. Nous utilisons la *croissance* annuelle du nombre de ménages et non le *nombre* de ménages pour extrapoler le nombre de logements occupés après 2000, car il existe des différences importantes entre le nombre de ménages et le nombre de logements occupés de 1971 à 2000, différences que nous ne sommes pas en mesure de concilier.

15. Reynaud (2015) estime certes l'offre excédentaire de logements en fonction de la moyenne historique du taux d'inoccupation, mais il réalise aussi une analyse par modèle en vue d'intégrer d'autres déterminants de l'activité dans le secteur de la construction et d'effectuer une estimation économétrique du déséquilibre existant dans le parc de logements. Il soutient en outre que la mesure du déséquilibre dans le parc de logements fondée sur la moyenne historique à long terme du taux d'inoccupation ne correspond qu'aux facteurs démographiques et ne tient pas compte de l'influence d'autres déterminants dans l'activité réalisée dans le secteur de la construction.

16. Disponible au : http://www.pbo-dpb.gc.ca/web/default/files/Documents/Reports/2016/EFO%20October%2016/EFO_OCT2016_FR.pdf.

17. Ces mesures s'élevaient à 1,359 milliard $ en 2016-2017 et s'élèveront à 0,966 milliard $ en 2017-2018. Voir le Tableau A2.2 du budget de 2016 : http://www.budget.gc.ca/2016/docs/plan/budget2016-fr.pdf.

18. Le Document d'information technique de Finances Canada se trouve ici : http://www.fin.gc.ca/n16/data/16-117_2-fra.asp.

19. Voir la déclaration préliminaire du gouverneur de la Banque du Canada suivant la publication du *Rapport sur la politique monétaire* en octobre 2016 : http://www.banqueducanada.ca/wp-content/uploads/2016/10/declaration-preliminaire-191016.pdf.

20. Voir le Tableau 2 du *Rapport sur la politique monétaire* d'octobre 2016 de la Banque du Canada : http://www.banqueducanada.ca/wp-content/uploads/2016/10/rpm-2016-10-19.pdf.

21. Nous y arrivons en utilisant un modèle de régression qui établit un lien entre la croissance du nombre de logements achevés et transformés (combinés) et la croissance des volumes de l'investissement résidentiel (à l'exclusion des coûts de transfert de propriété). Suivant nos perspectives d'octobre 2016 sur les volumes de l'investissement résidentiel (à l'exclusion des coûts de transfert de propriété), nous avons donc effectué des prévisions de la croissance du nombre de logements achevés et transformés de 2016 à 2021 à l'aide de ce modèle. À titre d'exemple, pour faire une distinction entre les logements achevés et les logements transformés, nous présumons que la part des logements transformés dans le nombre total de logements combinés demeura à son niveau de 2015, soit 5 %. Dans notre cadre stock-flux, en ce qui concerne les ajouts au parc de logements, la distinction entre les logements achevés et les logements transformés n'est pas pertinente.

22. Les projections démographiques se fondent sur les *Projections démographiques pour le Canada (2013 à 2063), les provinces et les territoires (2013 à 2038)* de Statistique Canada : http://www.statcan.gc.ca/pub/91-520-x/91-520-x2014001-fra.pdf. Leur mise à jour a permis d'y intégrer les prévisions démographiques actuelles pour 2015. Après 2015, les groupes d'âge et de sexe (par province et territoire), pour une année donnée, sont extrapolés à l'aide des projections de Statistique Canada.