

Jean-François Perrault
PVP et économiste en chef
Études économiques de la Banque Scotia
416.866.4214
jean-francois.perrault@scotiabank.com

Le Recensement confirme que les progrès dans l'offre de logements restent vagues

- Le Recensement de Statistique Canada confirme que l'offre de logements n'a pas suivi la croissance de la population dans la période de 2016-2021.
- En faisant appel aux estimations de la population de Statistique Canada, et non aux dénombrements de la population du Recensement, qui sous-évaluent de plus d'un million de personnes le nombre de résidents, le ratio des logements par rapport à la population a plongé dans la période de 2016-2021. Cette affirmation se vérifie à l'échelle nationale, ainsi que dans la plupart des provinces et dans la majorité des 20 premières régions métropolitaines de recensement.

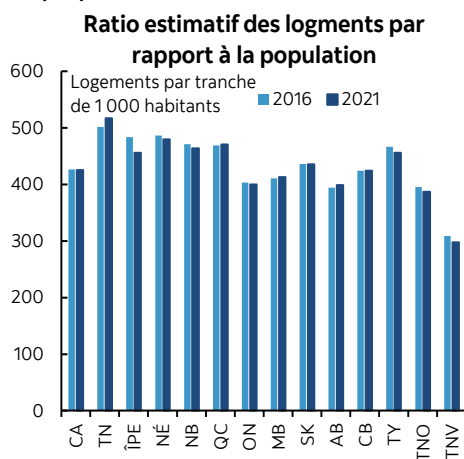
Pour accroître l'abordabilité des logements, il faut essentiellement mieux harmoniser l'aménagement des logements avec la population. Si certains commentateurs ont fait observer que le Recensement est la preuve que la situation s'améliore un peu, une analyse plus circonstanciée des chiffres laisse entendre le contraire. Même si on a comptabilisé le rythme le plus lent dans la croissance de la population depuis 1972, le Recensement nous apprend que le déséquilibre entre l'offre et la demande de logements s'est aggravé d'un océan à l'autre, dans la plupart des provinces comme dans les 20 premières régions métropolitaines de recensement. Il ne semble donc pas qu'il y ait de progrès.

Le choix de l'estimation de la croissance de la population est la clé de cette évaluation. [Comme l'explique Statistique Canada](#), le dénombrement de la population dans le Recensement sous-estime chroniquement la population de un million de résidents environ. Les estimations de population de Statistique Canada, qui sont distinctes du Recensement, tiennent compte de ce sous-dénombrement. Les estimations de la population sont aussi les seules qui sont publiées chaque mois, chaque trimestre et chaque année. C'est pourquoi nous avons fait appel à ce baromètre de la population dans nos travaux précédents sur la question et que nous continuons de croire qu'il représente ce qu'il y a de mieux comme point de départ dans cette analyse.

En faisant appel au Recensement de 2021 pour le nombre total d'habitations privées par rapport aux estimations de la population de 2016 et de 2021, le ratio des logements par rapport à la population a baissé marginalement dans l'ensemble du pays, ce qui veut dire qu'il n'y a pas eu de progrès dans le rapprochement de l'écart entre le nombre d'habitations et le nombre de résidents. Cette affirmation se vérifie aussi dans la plupart des provinces (graphique 1) et dans la majorité des 20 premières régions métropolitaines de recensement (graphique 2), ce qui contraste avec les inférences établies quand on fait appel aux dénombrements de population du Recensement, qui sont trompeurs à notre avis pour la raison indiquée ci-dessus.

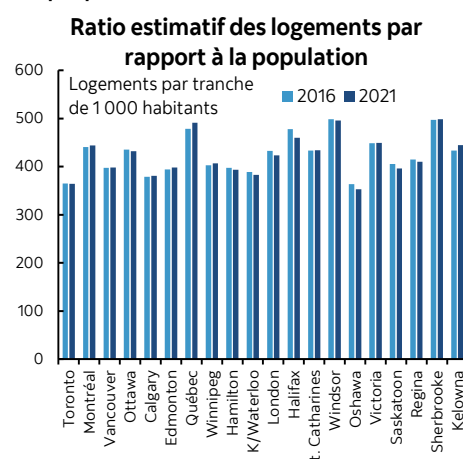
Nous continuons d'espérer que la priorité donnée par tous les gouvernements à l'accroissement de l'offre de logements permettra de mieux équilibrer dans le temps l'offre et la demande. Le Recensement le plus récent indique clairement qu'il y a encore des progrès à accomplir pour répondre aux besoins en logements des Canadiens et des Canadiennes.

Graphique 1



Sources : Études économiques de la Banque Scotia, Statistique Canada.

Graphique 2



Sources : Études économiques de la Banque Scotia, Statistique Canada.

Le présent rapport a été préparé par Études économiques Scotia à l'intention des clients de la Banque Scotia. Les opinions, estimations et prévisions qui y sont reproduites sont les nôtres en date des présentes et peuvent être modifiées sans préavis. Les renseignements et opinions que renferme ce rapport sont compilés ou établis à partir de sources jugées fiables; toutefois, nous ne déclarons ni ne garantissons pas, explicitement ou implicitement, qu'ils sont exacts ou complets. La Banque Scotia ainsi que ses dirigeants, administrateurs, partenaires, employés ou sociétés affiliées n'assument aucune responsabilité, de quelque nature que ce soit, en cas de perte directe ou consécutive découlant de la consultation de ce rapport ou de son contenu.

Ces rapports vous sont adressés à titre d'information exclusivement. Le présent rapport ne constitue pas et ne se veut pas une offre de vente ni une invitation à offrir d'acheter des instruments financiers; il ne doit pas non plus être réputé constituer une opinion quant à savoir si vous devriez effectuer un swap ou participer à une stratégie de négociation comportant un swap ou toute autre transaction. L'information reproduite dans ce rapport n'est pas destinée à constituer et ne constitue pas une recommandation de swap ou de stratégie de négociation comportant un swap au sens du Règlement 23.434 de la Commodity Futures Trading Commission des États-Unis et de l'Appendice A de ce règlement. Ce document n'est pas destiné à être adapté à vos besoins individuels ou à votre profil personnel et ne doit pas être considéré comme un « appel à agir » ou une suggestion vous incitant à conclure un swap ou une stratégie de négociation comportant un swap ou toute autre transaction. La Banque Scotia peut participer à des transactions selon des modalités qui ne concordent pas avec les avis exprimés dans ce rapport et peut détenir ou être en train de prendre ou de céder des positions visées dans ce rapport.

La Banque Scotia et ses sociétés affiliées ainsi que tous leurs dirigeants, administrateurs et employés peuvent périodiquement prendre des positions sur des monnaies, intervenir à titre de chefs de file, de cochefs de file ou de preneurs fermes d'un appel public à l'épargne ou agir à titre de mandants ou de placeurs pour des valeurs mobilières ou des produits dérivés, négocier ces valeurs et produits dérivés, en faire l'acquisition, ou agir à titre de teneurs de marché ou de conseillers, de courtiers, de banques d'affaires et/ou de maisons de courtage pour ces valeurs et produits dérivés. La Banque Scotia peut toucher une rémunération dans le cadre de ces interventions. Tous les produits et services de la Banque Scotia sont soumis aux conditions des ententes applicables et des règlements locaux. Les dirigeants, administrateurs et employés de la Banque Scotia et de ses sociétés affiliées peuvent siéger au conseil d'administration de sociétés.

Il se peut que les valeurs mobilières visées dans ce rapport ne conviennent pas à tous les investisseurs. La Banque Scotia recommande aux investisseurs d'évaluer indépendamment les émetteurs et les valeurs mobilières visés dans ce rapport et de faire appel à tous les conseillers qu'ils jugent nécessaire de consulter avant de faire des placements.

Le présent rapport et l'ensemble des renseignements, des opinions et des conclusions qu'il renferme sont protégés par des droits d'auteur. Il est interdit de les reproduire sans que la Banque Scotia donne d'abord expressément son accord par écrit.

^{MD} Marque déposée de La Banque de Nouvelle-Écosse.

La Banque Scotia, de pair avec l'appellation « Services bancaires et marchés mondiaux », est une dénomination commerciale désignant les activités mondiales exercées dans le secteur des services bancaires aux sociétés, des services bancaires de placement et des marchés financiers par La Banque de Nouvelle-Écosse et certaines de ses sociétés affiliées dans les pays où elles sont présentes, dont

Scotiabank Europe plc; Scotiabank (Ireland) Designated Activity Company; Scotiabank Inverlat S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, Scotia Inverlat Derivados S.A. de C.V., lesquelles sont toutes des membres du groupe de la Banque Scotia et des usagers autorisés de la marque Banque Scotia. La Banque de Nouvelle-Écosse est constituée au Canada sous le régime de la responsabilité limitée et ses activités sont autorisées et réglementées par le Bureau du surintendant des institutions financières du Canada. Au Royaume-Uni, les activités de La Banque de Nouvelle-Écosse sont autorisées par la Prudential Regulation Authority et assujetties à la réglementation de la Financial Conduct Authority et à la réglementation limitée de la Prudential Regulation Authority. Nous pouvons fournir sur demande les détails du périmètre de l'application, à La Banque de Nouvelle-Écosse, de la réglementation de la Prudential Regulation Authority du Royaume-Uni. Les activités de Scotiabank Europe plc sont autorisées par la Prudential Regulation Authority et réglementées par la Financial Conduct Authority et la Prudential Regulation Authority du Royaume-Uni.

Les activités de Scotiabank Inverlat, S.A., de Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., de Grupo Financiero Scotiabank Inverlat et de Scotia Derivados, S.A. de C.V. sont toutes autorisées et réglementées par les autorités financières du Mexique.

Les produits et les services ne sont pas tous offerts dans toutes les administrations. Les services décrits sont offerts dans les administrations dont les lois le permettent.