

Compte économique du logement, 1961 à 2021

Diffusé à 8 h 30, heure de l'Est dans *Le Quotidien*, le lundi 16 janvier 2023

Résumé

Le nombre total de logements résidentiels a atteint 16,4 millions d'unités en 2021, ce qui représente un stock d'une valeur de 3,3 billions de dollars. La forte croissance de l'investissement en logement en 2021 a entraîné une augmentation de 17,6 % du stock net d'actifs résidentiels du Canada, ce qui représente 21 % du patrimoine national. L'activité productive liée à l'investissement en logement résidentiel a été associée à plus de 1,3 million d'emplois et à 141,5 milliards de dollars de produit intérieur brut (PIB).

Stock en unités

Le nombre total de logements au Canada a augmenté de 5,7 % de 2016 à 2021 pour s'élever à 16,4 millions d'unités. Le nombre de logements en Ontario s'est accru de 334 000 par rapport à 2016 pour atteindre 6,0 millions en 2021; il s'agit de la plus forte augmentation au Canada. Venait ensuite le Québec, qui a enregistré une hausse de 192 000 au cours de la même période.

De 2016 à 2021, la croissance constante au chapitre des appartements, qui ont représenté 34,8 % du total des unités en 2021, a changé la composition des types de logements. Bien que le nombre de logements individuels non attenants ait augmenté de plus de 292 000 depuis 2016, la part de ce type de construction par rapport au total des logements a diminué pour passer de 53,5 % à 52,4 %. Le nombre de logements individuels non attenants par habitant a baissé dans toutes les provinces et tous les territoires, à l'exception de Terre-Neuve-et-Labrador, de l'Alberta et des Territoires du Nord-Ouest. Seuls Terre-Neuve-et-Labrador et les Territoires du Nord-Ouest ont enregistré des diminutions de leur population au cours de cette même période.

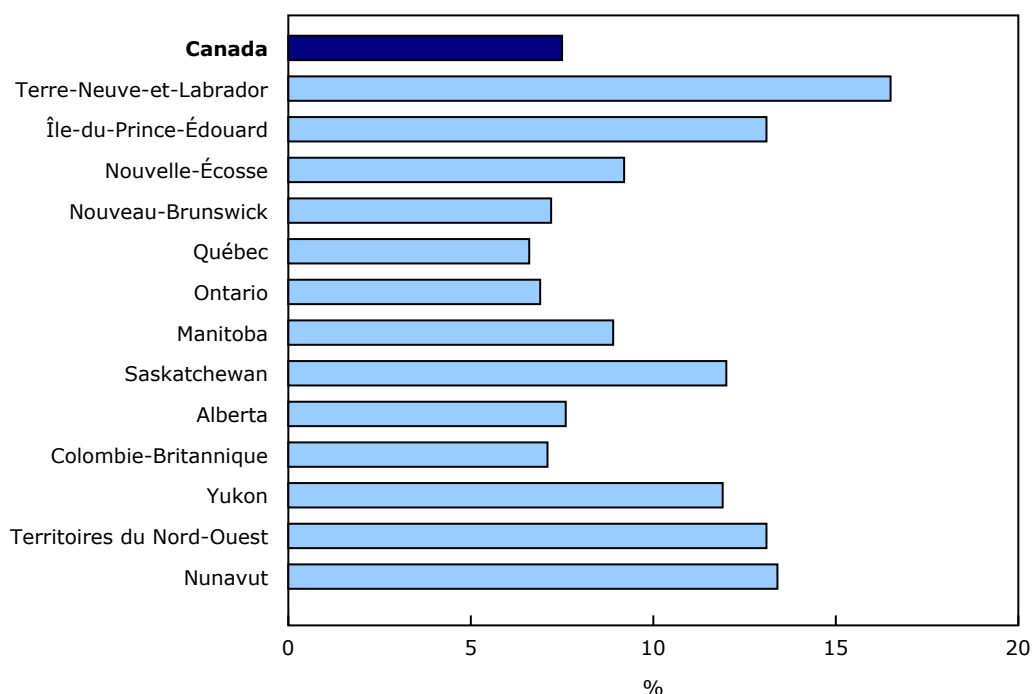
On comptait plus de 894 000 logements sociaux en 2021, ce qui représente 5,4 % du nombre total d'unités au Canada. La majorité (84,1 %) des unités au Nunavut étaient des logements sociaux, tandis que la plus faible proportion de logements sociaux a été observée à Terre-Neuve-et-Labrador (3,1 %).

Le nombre de logements occupés par leur propriétaire par habitant était le plus élevé dans le Canada atlantique, la plupart des provinces et des territoires ayant enregistré une diminution par rapport à 2016.

En 2021, à l'échelle nationale, le pourcentage de logements inoccupés s'est établi à 7,5 %; la proportion était de 8,4 % pour les appartements et de 7,2 % pour les maisons individuelles non attenantes. Toutefois, les taux d'inoccupation ont varié considérablement d'une province et d'un territoire à l'autre; le taux enregistré à Terre-Neuve-et-Labrador était plus du double de celui observé à l'échelle nationale, tandis que celui enregistré au Québec était le plus faible.



Graphique 1 Pourcentage de logements inoccupés, 2021



Source(s) : Le compte économique du logement (1901).

Investissement et stock

L'investissement total en logement résidentiel a augmenté de 30,9 % en 2021 par rapport à 2020 pour atteindre 248,7 milliards de dollars en valeur nominale. L'investissement a progressé de plus de 25 % dans chaque province et territoire, à l'exception des Territoires du Nord-Ouest (+18,3 %) et du Nunavut (+1,0 %). La forte croissance de l'investissement a entraîné une augmentation de 17,6 % du stock net d'actifs immobiliers du Canada, ce qui représente 21 % du patrimoine national.

L'investissement dans tous les types de logements a affiché une forte croissance en 2021. Les logements individuels non attenants (+42,2 %) ont enregistré la plus forte hausse, tandis que les logements jumelés (+21,4 %) ont enregistré la plus faible croissance au cours de la période visée.

En dollars constants (2012 = 100), l'investissement s'est accru de 17,4 % en 2021 pour s'élever à 174,4 milliards de dollars. Le stock net d'actifs immobiliers a augmenté de 3,2 % pour se chiffrer à 2,3 billions de dollars.

Le compte économique du logement a permis d'isoler l'investissement en logement social en fonction des secteurs des administrations publiques et des institutions sans but lucratif au service des ménages (ISBLSM). Cet investissement comprenait la production de nouveaux logements et la rénovation de logements existants. Cela différait du soutien continu des administrations publiques et des institutions sans but lucratif pour les services de logement social, comme les subventions locatives. Les estimations liées au soutien continu pour les services de logement social (dépenses de consommation individuelle des administrations publiques et des ISBLSM en matière de logement, d'eau, d'électricité, de gaz et d'autres combustibles), étiquetées « Transferts sociaux en nature », se trouvent dans le tableau 1, de même que les estimations de l'investissement en actifs immobiliers selon le type.

Tableau 1
Investissement selon le type de logement et les transferts sociaux en nature, Canada, en millions de dollars

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
	millions de dollars					
Investissement en logement privé	153 016	163 551	165 227	166 835	183 731	240 912
Investissement en logement social	4 631	4 970	5 314	5 469	6 261	7 815
Transferts sociaux en nature	5 926	6 242	6 514	6 774	7 324	7 918

Source(s) : Le compte économique du logement (1901).

Durée de vie utile restante

À l'échelle nationale, le ratio de la durée de vie utile restante des actifs immobiliers est passé de 58,7 % en 2020 à 58,9 %. De légères baisses ont été observées à Terre-Neuve-et-Labrador, en Saskatchewan, en Alberta, en Colombie-Britannique, dans les Territoires du Nord-Ouest et au Nunavut. Le ratio de la durée de vie utile restante a augmenté dans tous les types de logements, sauf les logements individuels non attenants.

Répercussions économiques

Le PIB attribué à la production d'actifs immobiliers s'est élevé à 141,5 milliards de dollars en 2021, en hausse par rapport à 110,3 milliards de dollars en 2020. Plus de 1,3 million d'emplois étaient associés à la production d'actifs immobiliers en 2021.

Tableau 2
Répercussions économiques de l'investissement en actifs immobiliers, Canada, diverses années

	2011	2016	2021
	milliards de dollars		
Valeur ajoutée	74,3	92,2	141,5
Rémunération des employés	42,4	51,5	80,3
	nombre		
Nombre d'emplois (en milliers)	838	908	1 343
Heures travaillées (en millions)	1 533	1 705	2 508

Source(s) : Le compte économique du logement (1901).

Note aux lecteurs

Le compte économique du logement est un ensemble d'énoncés statistiques qui consignent les répercussions macroéconomiques liées à la production de logements au Canada. Le compte est organisé à l'aide d'un cadre statistique conforme au Système de comptabilité nationale du Canada. Les estimations de l'investissement, du stock net, de l'amortissement, de l'âge moyen et de la durée de vie utile restante sont offertes par province et territoire. Des estimations de la contribution économique de l'investissement découlant de la production d'actifs immobiliers sont également accessibles et sont mesurées en fonction de la valeur ajoutée associée, de la rémunération des employés et du nombre d'emplois. Les données sont offertes à une fréquence annuelle, de la période de référence de 1961 à 2021, selon le secteur institutionnel, le type de logement et le mode d'occupation. Les données sont offertes sur demande.

La proportion de logements selon le type de logement (social ou privé) est fondée sur les données sur le type de construction fournies par la base de données du Registre statistique des immeubles de 2021 et la Base de données nationale sur les logements sociaux et abordables de 2021. Cette proportion est donc un aperçu de la répartition des logements résidentiels en 2021, selon qu'il s'agit d'un logement privé ou social.

Des estimations du stock de logements en unités ont été établies dans le cadre du compte économique du logement. Ce stock en unités est un concept lié au logement et est fondé sur les chiffres des logements du Recensement de la population. Les concepts utilisés dans les estimations relatives au stock de logements en unités par type de logement, mode d'occupation et occupation sont fondés sur le Recensement de la population. Les définitions de ces concepts et de plusieurs autres se trouvent dans le Dictionnaire du recensement, dans lequel les logements désignent un ensemble distinct de pièces d'habitation, auquel on a accès par une entrée privée soit à partir de l'extérieur de l'immeuble, soit à partir d'un hall, d'un foyer, d'un vestibule ou d'un escalier commun situé à l'intérieur de l'immeuble. Il faut qu'on puisse emprunter l'entrée menant au logement sans passer par les pièces d'habitation d'une autre personne ou d'un autre groupe de personnes. Le concept de logement est différent du concept de propriété résidentielle, car une propriété peut contenir plusieurs logements. Des renseignements sur les propriétés résidentielles se trouvent dans le Programme de la statistique du logement canadien (PSLC). Le compte économique du logement s'appuie sur le PSLC comme intrant. Plus précisément, le PSLC est fusionné avec les données du Registre statistique des immeubles pour obtenir la répartition du secteur en fonction du code du Système de classification des industries de l'Amérique du Nord. Les données de six provinces (Terre-Neuve-et-Labrador, Nouvelle-Écosse, Nouveau-Brunswick, Ontario, Manitoba et Colombie-Britannique) et des trois territoires sont utilisées pour obtenir la répartition moyenne du secteur entre le logement non social et le logement social. Les estimations des stocks en unités seront disponibles sur demande.

Le ratio de la durée de vie utile restante permet d'avoir des renseignements sur la relation entre le moment et l'âge moyen des investissements en actifs immobiliers et la durée de vie utile prévue qui leur est associée, ce qui fournit des renseignements supplémentaires sur le stock d'actifs immobiliers du Canada.

La contribution économique découlant de la production d'actifs immobiliers grâce à l'investissement est présentée sous forme de valeur ajoutée (produit intérieur brut), de rémunération des employés, du nombre d'heures travaillées et du nombre d'emplois. La contribution est calculée sur le plan de l'effet direct et de l'effet indirect. L'effet direct est simplement l'effet sur l'industrie productrice elle-même, sans émettre l'hypothèse que ces nouvelles dépenses auront des répercussions. Les effets indirects des dépenses initiales commencent lorsque les entreprises qui reçoivent la première commande achètent des matières premières et des fournitures supplémentaires auprès d'autres entreprises qui, ayant reçu leurs propres nouvelles commandes, accroissent elles aussi leurs activités de production. L'effet indirect découle des mesures que prennent les entreprises pour s'adapter à la demande supplémentaire en plus et en sus de celles prises dans le contexte de l'effet direct.

Les variables de la contribution économique sont estimées au moyen des multiplicateurs les plus récents accessibles dans le tableau des ressources et des emplois. Étant donné que les paramètres structuraux utilisés pour calculer les multiplicateurs varient peu au fil du temps, les multiplicateurs des tableaux des ressources et des emplois sont généralement utilisés au-delà de l'année de référence pour mesurer les effets sur les variables cibles pour des périodes futures.

Correction

Les estimations de ce communiqué pour l'investissement, le stock net, la durée de vie utile et le modèle d'impact économique ont été corrigées pour tenir compte d'une erreur dans la distribution des logements par secteur.

Définitions, source de données et méthodes : numéro d'enquête 1901.

L'article « [Ratios de la durée de vie utile restante du stock de capital non résidentiel](#) », qui fait partie de la publication *Comptes des revenus et dépenses, série technique (13-604-M)*, est accessible.

Le portail [Statistiques des comptes économiques](#), accessible sous l'onglet *Sujets* du site Web de Statistique Canada, dresse un portrait à jour des économies provinciales et nationale et de leur structure.

Le « [Dictionnaire, Recensement de la population, 2021](#) », qui fait partie de la publication *Dictionnaire du recensement (98-301-X)*, est accessible.

Le produit *Les nouveautés en matière de comptes économiques canadiens (13-605-X)* est accessible.

Le *Guide de l'utilisateur : Système canadien des comptes macroéconomiques (13-606-G)* est également accessible.

Le *Guide méthodologique : Système canadien des comptes macroéconomiques (13-607-X)* est également accessible.

Pour obtenir plus de renseignements ou pour en savoir davantage sur les concepts, les méthodes et la qualité des données, communiquez avec nous au 514-283-8300 ou composez sans frais le 1-800-263-1136 (infostats@statcan.gc.ca), ou communiquez avec les Relations avec les médias (statcan.mediahotline-ligneinfomedias.statcan@statcan.gc.ca).