

Programme de la statistique du logement canadien, 2021

Diffusé à 8 h 30, heure de l'Est dans *Le Quotidien*, le mardi 13 juin 2023

Aujourd'hui, le Programme de la statistique du logement canadien (PSLC) publie des données sur les propriétés résidentielles pour l'année de référence 2021. Ces données fournissent des détails sur l'ensemble des terrains et des structures qui servent aux fins de logements privés dans les provinces et les territoires couverts par le programme.

Faits saillants

De 2019 à 2021, la croissance du parc immobilier (+3,5 %) a dépassé l'accroissement démographique (+1,3 %) dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Toronto. De même, à Vancouver, le parc immobilier s'est accru à un rythme plus rapide (+3,6 %) que l'ensemble de la population (+2,1 %).

L'Ontario a enregistré la plus importante baisse du nombre de terrains résidentiels vacants (-6 680) parmi les provinces et territoires couverts.

Les nouveaux appartements en copropriété ont grandement contribué à la croissance du parc immobilier à Vancouver et ceux-ci sont de plus en plus petits.

Charlottetown (3,5 %) s'est classée au deuxième rang des plus hauts taux de propriétés appartenant à des non-résidents dans les zones urbaines canadiennes, derrière Vancouver (4,3 %).

Le présent communiqué souligne l'inclusion de trois nouvelles provinces dans le PSLC, soit l'Île-du-Prince-Édouard, la Saskatchewan et l'Alberta, ce qui étend la couverture du programme à l'ensemble des provinces et territoires du Canada, à l'exception du Québec.

La croissance du parc immobilier a dépassé l'accroissement démographique à Toronto et à Vancouver

Les prix des logements et l'abordabilité font partie des principales préoccupations de la population canadienne. Le présent communiqué apporte de nouvelles précisions sur les composantes clés de l'offre de logements en fournissant des renseignements détaillés sur les types et le nombre de propriétés qui ont été ajoutées au parc immobilier (c.-à-d. toutes les propriétés résidentielles, à l'exception des terrains vacants) dans l'ensemble du pays.

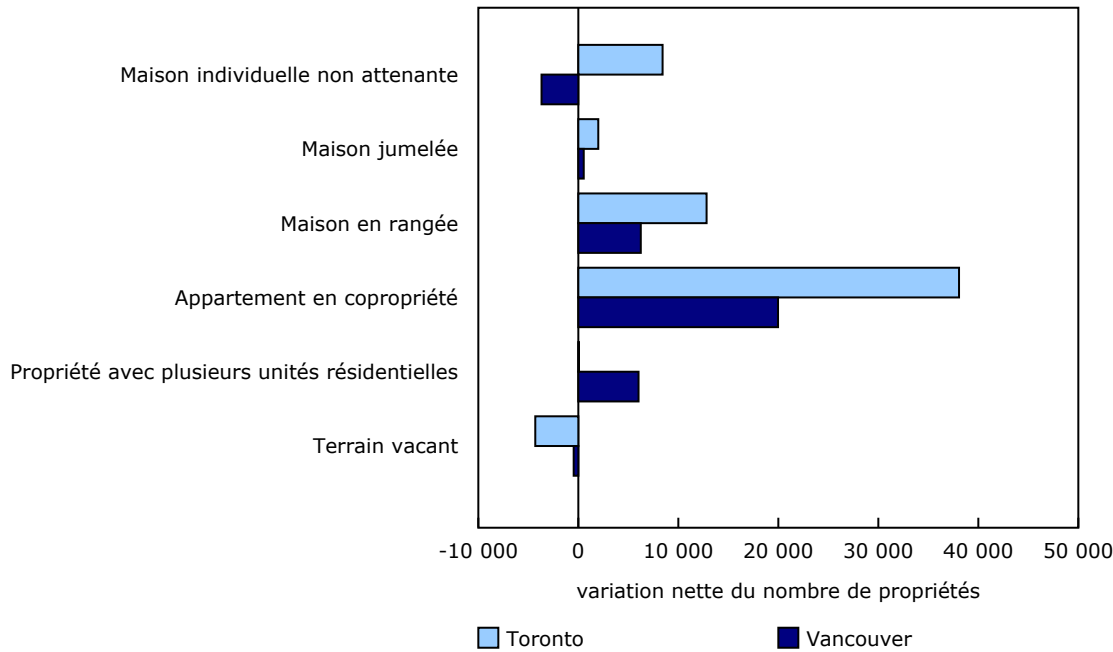
De 2019 à 2021, la [population des régions métropolitaines de recensement de Toronto \(+1,3 %\) et de Vancouver \(+2,1 %\)](#) a augmenté. Pendant cette période, le parc immobilier s'est accru de 3,5 % (+61 320 propriétés) à Toronto et de 3,6 % (+28 085) à Vancouver. Plus de la moitié de cette croissance est attribuée aux appartements en copropriété. À Toronto, 38 070 appartements en copropriété ont été ajoutés pendant cette période et le nombre net de nouvelles maisons en rangée (+12 825) a dépassé le nombre net de nouvelles maisons individuelles non attenantes (+8 425) dans la RMR. Une tendance semblable a été observée à Vancouver : 6 245 nouvelles maisons en rangée et une réduction nette du nombre de maisons individuelles de 3 680. Toutefois, alors que la croissance de la population et celle du parc immobilier sont des indicateurs de l'offre et de la demande, elles ne déterminent pas seules les prix des logements dans ces RMR. D'autres facteurs, comme les revenus, les conditions macroéconomiques et les pénuries de logements préexistantes, jouent également un rôle important.

Même si Toronto et Vancouver ont enregistré des taux de croissance du parc immobilier semblables, des différences considérables ont été observées, en particulier pour les propriétés avec plusieurs unités résidentielles, qui sont une source importante pour l'offre de logements locatifs. Toronto a enregistré une augmentation nette de 55 propriétés de ce type de 2019 à 2021, tandis que Vancouver a enregistré une augmentation nette de 6 020 propriétés. Un [communiqué précédent du PSLC](#) a révélé que, dans certains marchés urbains, comme Toronto, la densification a donné lieu à un nombre plus élevé de grandes constructions immobilières (comme les immeubles et les tours d'appartements locatifs). Dans d'autres marchés, comme celui de Vancouver, des formes de



densité plus concentrée ont été observées, comme des maisons individuelles non attenantes comportant des logements secondaires ou des unités à l'arrière, des duplex ou des triplex. Par conséquent, le nombre modeste de ces nouvelles propriétés à Toronto n'est pas proportionnel au nombre de logements ajoutés au parc immobilier.

Graphique 1
De 2019 à 2021, les variations du nombre de maisons individuelles non attenantes et de propriétés avec plusieurs unités résidentielles étaient différentes à Toronto et à Vancouver



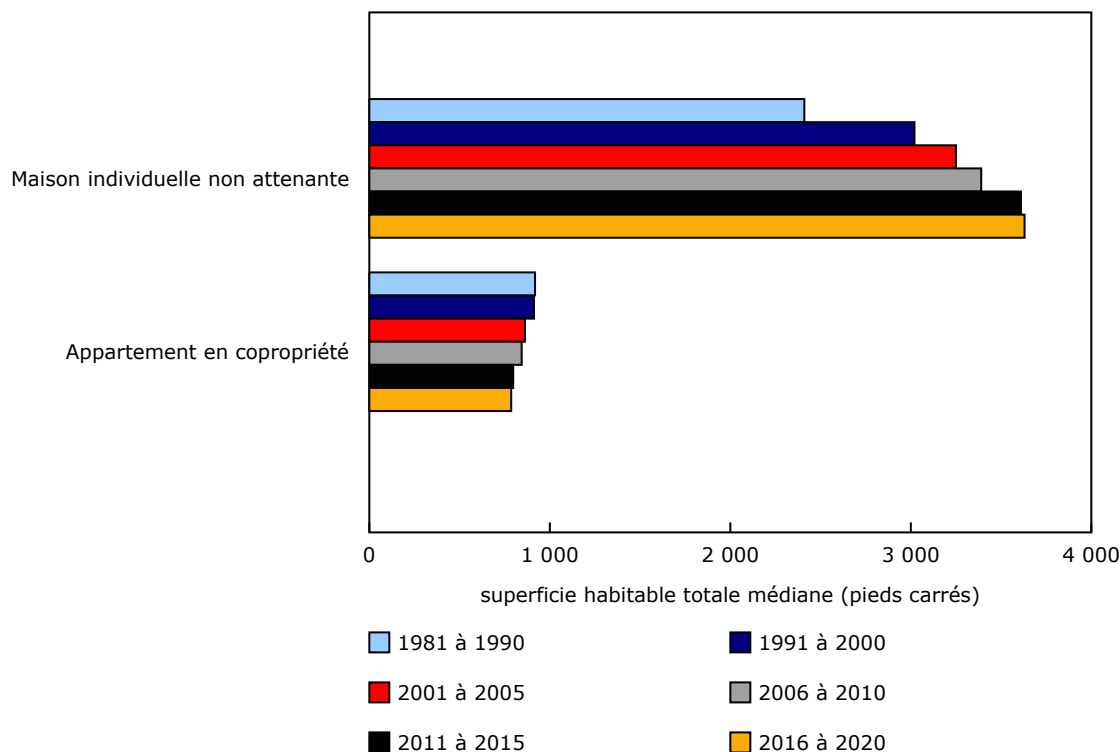
Source(s) : Programme de la statistique du logement canadien (5257) et tableau 46-10-0027-01.

À Vancouver, les maisons individuelles non attenantes sont de plus en plus grandes et les appartements en copropriété de plus en plus petits

Une tendance à la densification résidentielle dans la RMR de Vancouver peut être observée non seulement par la baisse du nombre de maisons individuelles non attenantes et la présence accrue de types de propriétés plus denses, mais également par la superficie habitable de ces propriétés. Les données publiées aujourd'hui indiquent que les appartements en copropriété plus récents (ceux construits en 2016 ou plus tard) sont 13,8 % plus petits que ceux construits dans les années 1990. Bien que les appartements en copropriété soient de plus en plus petits, les maisons individuelles non attenantes plus récentes deviennent plus grandes; leur superficie habitable moyenne est d'environ 3 600 pieds carrés, ce qui représente la plus grande superficie dans l'ensemble des RMR couvertes par le programme.

Graphique 2

Les nouvelles maisons individuelles non attenantes à Vancouver sont de plus en plus grandes, alors que les nouvelles copropriétés sont de plus en plus petites



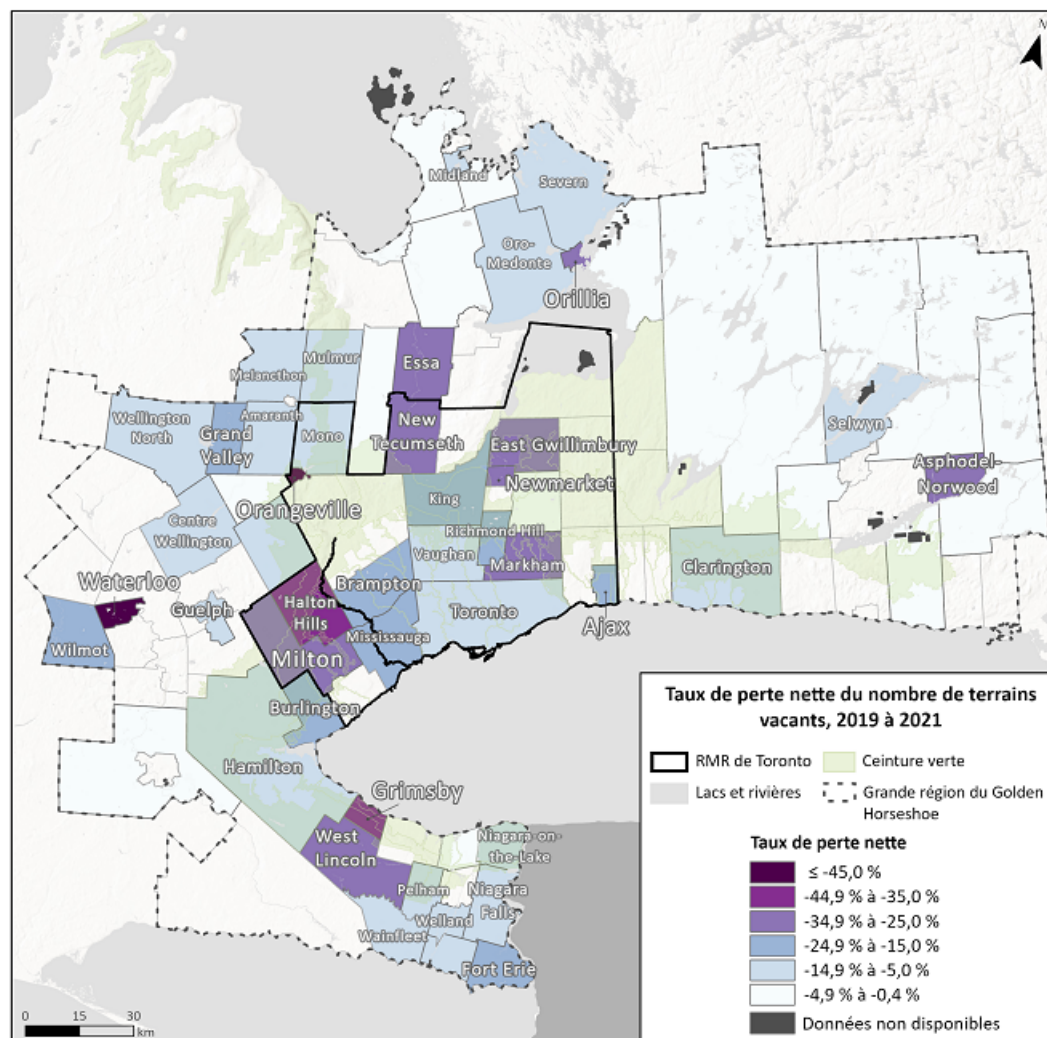
Source(s) : Programme de la statistique du logement canadien (5257) et tableau 46-10-0053-01.

La baisse du nombre de terrains résidentiels vacants est plus importante en Ontario

Les terrains vacants sont un élément clé de la construction d'immeubles résidentiels et, par conséquent, un facteur déterminant de l'offre immobilière et de l'abordabilité des logements. De 2019 à 2021, une réduction du nombre de terrains résidentiels vacants disponibles a été observée dans certaines provinces, en particulier en Ontario (-6 680). Cette tendance peut être expliquée par plusieurs facteurs, y compris les nouvelles constructions résidentielles et les regroupements (plusieurs terrains résidentiels vacants adjacents qui sont regroupés en une seule parcelle).

Quant aux RMR, Toronto a affiché une plus forte diminution de terrains résidentiels vacants comparativement à toutes les autres RMR observées; dans cette RMR, la baisse globale a été de 11,8 % (-4 305) de 2019 à 2021. Parmi les plus fortes diminutions figurent East Gwillimbury (-1 190; -34,8 %), Brampton (-680; -16,5 %), Markham (-490; -26,5 %) et Toronto (-480; -9,5 %).

Carte 1 – Dans la grande région de Golden Horseshoe, Orangeville, Waterloo et Halton Hills ont connu les plus forts taux de pertes liées aux terrains vacants



Source : Tableau 46-10-0053-01; Province de l'Ontario, Données Ouvertes, 2022.

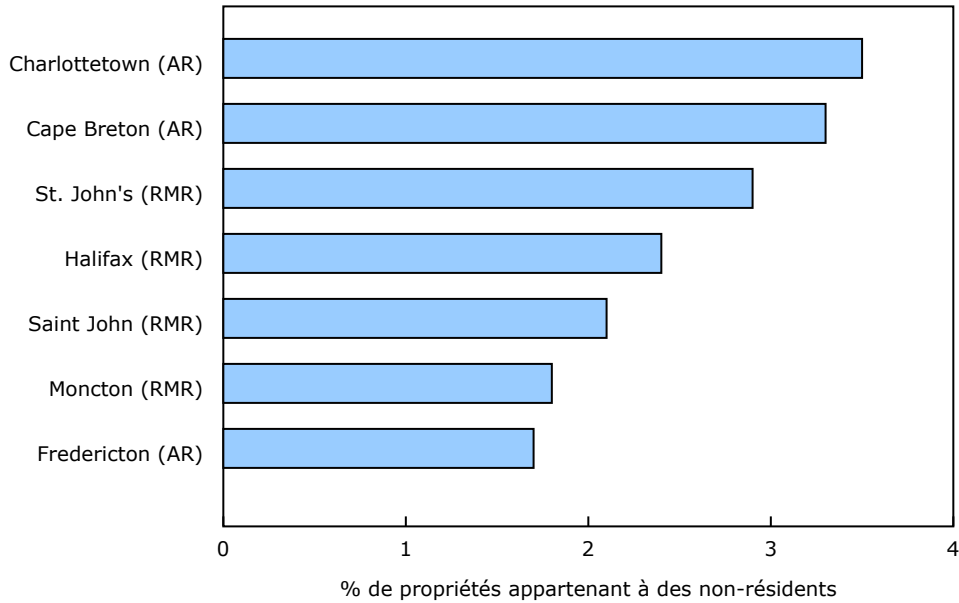
Charlottetown affiche le plus haut taux de propriétés appartenant à des non-résidents parmi les plus grandes villes du Canada atlantique

Les demandes en logement impliquent différents types de propriétaires, de particuliers désirant acheter leur première maison en tant que résidence principale jusqu'aux [investisseurs qui achètent des propriétés à des fins lucratives ou récréatives](#). La publication d'aujourd'hui fournit des renseignements sur les propriétés appartenant à des non-résidents du Canada, ainsi que sur les propriétaires hors province.

Parmi les quatre provinces de l'Atlantique, Charlottetown (3,5 %) avait la plus forte proportion de propriétés détenues par des non-résidents du Canada en 2021. Son taux se classait au deuxième rang des plus hauts taux de propriétés appartenant à des non-résidents parmi toutes les RMR et les agglomérations de recensement (AR) actuellement couvertes par le PSLC. En 2021, les taux de propriétés appartenant à des non-résidents se sont maintenus à Vancouver (4,3 %) et à Toronto (2,6 %).

Outre les nouveaux renseignements sur les non-résidents du Canada qui possèdent des propriétés dans les provinces de l'Atlantique, les données du PSLC montrent que 3,8 % des propriétés à Charlottetown étaient détenues par des propriétaires qui habitent à l'extérieur de la province, mais tout de même à l'intérieur du Canada. Ces taux se chiffraient à 2,2 % à Saint John, à 1,9 % à Halifax et à 1,6 % à St. John's. À titre comparatif, les taux de propriété hors province étaient de 0,2 % à Toronto et de 0,8 % à Vancouver.

Graphique 3
Parmi les provinces de l'Atlantique, Charlottetown affiche le plus haut taux de propriétés appartenant à des non-résidents



Note(s) : AR = agglomération de recensement; RMR = région métropolitaine de recensement.
Source(s) : Programme de la statistique du logement canadien (5257) et tableau 46-10-0054-01.

Note aux lecteurs

Le Programme de la statistique du logement canadien (PSLC) couvre actuellement toutes les provinces et tous les territoires au Canada, à l'exception du Québec.

L'unité d'analyse pour le présent communiqué représente les propriétés résidentielles plutôt que les logements.

Les données pour Terre-Neuve-et-Labrador et les Territoires du Nord-Ouest ne sont pas disponibles à l'échelle provinciale ou territoriale.

Les données sur l'usage de la propriété, la résidence de la propriété et la participation à la résidence ne sont pas disponibles pour la Saskatchewan et l'Alberta.

Les données par type de propriétés ne sont pas disponibles pour Terre-Neuve-et-Labrador ou les Territoires du Nord-Ouest. Les données sur l'usage de la propriété ne sont pas non plus disponibles à l'extérieur des régions métropolitaines de recensement et des agglomérations de recensement, ou pour les propriétés construites récemment (peu importe la région).

Les données sur la superficie habitable ne sont pas disponibles pour tous les types de propriétés à l'Île-du-Prince-Édouard, et elles ne sont pas disponibles pour les maisons mobiles en Nouvelle-Écosse et en Colombie-Britannique.

Pour l'année de référence 2021, une révision de la classification des types de propriétés en Nouvelle-Écosse et au Manitoba a été effectuée. Par conséquent, il est conseillé aux utilisateurs de limiter les comparaisons entre les types de propriétés de 2020 à 2021.

En Ontario, les valeurs de l'évaluation foncière des propriétés construites depuis la dernière année d'évaluation (2016) ne sont pas disponibles.

Limites géographiques

Dans le cadre du PSLC, on diffuse des données fondées sur les limites géographiques de la Classification géographique type de 2016.

La base de données du PSLC ne contient pas de renseignements sur les propriétés résidentielles situées dans les réserves.

Définitions

Un **parc immobilier** désigne toutes les propriétés résidentielles dans une région géographique donnée, à l'exception des terrains vacants.

Un **type de propriété** désigne les caractéristiques du logement ou de la propriété, sur laquelle il peut y avoir une ou plusieurs structures résidentielles. Les types de propriété comprennent les maisons individuelles non attenantes, les maisons jumelées, les maisons en rangée, les appartements en copropriété, les maisons mobiles, les autres types de propriétés, les propriétés avec plusieurs unités résidentielles et les terrains vacants.

Les **terrains vacants** comprennent les terrains vacants destinés à un usage résidentiel.

Tableaux disponibles : [46-10-0023-01](#), [46-10-0027-01](#), [46-10-0053-01](#) et [46-10-0054-01](#).

Définitions, source de données et méthodes : numéro d'enquête [5257](#).

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).