

Economics

# IN FOCUS

February 6, 2024

## La crise de l’habitation est une crise de planification

by Benjamin Tal [benjamin.tal@cibc.com](mailto:benjamin.tal@cibc.com)

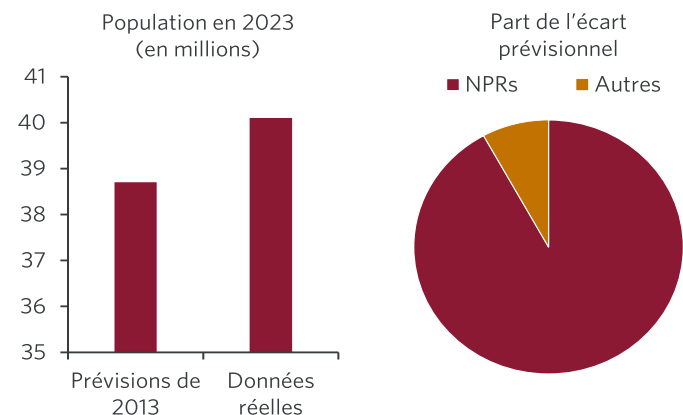
La conjoncture récessionniste actuelle sur le marché canadien de l’habitation ne suffira pas à enrayer la crise d’abordabilité à laquelle les acheteurs et les locataires sont actuellement confrontés. Après des années de demi-mesures, tous les ordres de gouvernement sont résolument décidés à s’attaquer au problème. Le récent plafonnement du nombre d’étudiants étrangers représente un pas en avant, mais c’est insuffisant. La pénurie de logements est en grande partie due à un problème de planification, les objectifs officiels de planification étant nettement inférieurs à la croissance réelle de la population. Il est impossible de construire un nombre suffisant de logements pour répondre à une croissance démographique que l’on ne peut pas prévoir.

### Les municipalités ne peuvent pas planifier au-delà du plan

La planification pour répondre à la croissance future de la demande de logements est un processus fastidieux. Il faut une dizaine d’années aux municipalités pour trouver, viabiliser et attribuer des terrains à des fins d’habitation, puis pour les vendre à l’encan aux promoteurs afin qu’ils construisent et vendent des logements. Par conséquent, une offre de logements adéquate nécessite des prévisions exactes de la croissance démographique. Si cette dernière a été sous-estimée ou n’a pas été anticipée, comment les gouvernements et le secteur peuvent-ils planifier en conséquence?

Lorsque Statistique Canada et la Société canadienne d’hypothèques et de logement (SCHL) ont fait des prévisions sur la population et la demande de logements il y a 10 ans, les deux organismes prévoyaient que la population canadienne atteindrait 38,7 millions de personnes en 2024. Ils avaient tort. La réalité : les municipalités doivent gérer 1,4 million de personnes de plus que prévu. Au total, cela représente une insuffisance de près de trois années de construction de logements. Plus de 90 % de cet écart prévisionnel est attribuable aux résidents non permanents (RNP) (Graphique).

Graphique: Une erreur de taille



Source: Statistics Canada, CIBC

Ça ne s’arrête pas là. Les dernières prévisions démographiques publiées par Statistique Canada en août 2022 sont déjà inférieures aux chiffres réels.

Les prévisions pour 2023 visaient une population de 39,4 millions d’habitants, soit 700 000 personnes de moins que la population actuelle (à la fin du deuxième trimestre 2023). Les prévisions de 2022 indiquaient une population moyenne de 42,8 millions de personnes en 2030. Compte tenu de la population et des tendances actuelles, même le scénario d’une forte croissance démographique de l’agence (44,15 millions de personnes) serait nettement inférieur à la population réelle d’ici la fin de la décennie.

Comme nous l’avons indiqué dans nos précédentes recherches, au-delà des chiffres démographiques de base, les RNP présentent de façon disproportionnée des besoins élevés en matière de logement, avec un ratio ménages/personne

plus élevé que la moyenne des prévisions. Les prévisions des ménages sont d'autant plus faussées.

On cite souvent l'estimation réalisée par la SCHL en septembre 2023 selon laquelle d'ici 2030 nous aurons besoin de 3,5 millions de logements supplémentaires en plus des logements dont la construction est déjà prévue. Toutefois, ce nombre est déjà obsolète. Cette prévision suppose une population de base de 38,9 millions de personnes, soit au moins 1,2 million de moins que la population officielle réelle.

Selon nos estimations, si la population de base n'est pas corrigée, les deux agences atteindront leurs prévisions actuelles pour 2030 d'ici 2026 ou avant. Cela signifie que les structures du programme d'entrée temporaire et les mécanismes de recrutement actuels, ainsi que les cibles de résidence permanente déjà annoncées, soutiendront probablement le nombre d'arrivées (environ un million par année ou plus) pendant une certaine période.

## Incidence de l'annonce sur le plafonnement des visas d'étudiants étrangers

Le plafond imposé sur les visas d'étudiants étrangers est peut-être l'initiative la plus importante des dernières années. Il infléchira certainement la trajectoire de croissance des RNP, ne serait-ce qu'à court terme. Beaucoup espèrent que ce plafond découragera un nombre accru d'étudiants, du moins à court terme, de venir au Canada pour y étudier, compte tenu des restrictions renforcées sur les visas de travail, et les incitera à quitter le Canada après avoir terminé leurs études collégiales ou de premier cycle. Mais ces hypothèses comportementales sont-elles correctes? Pouvons-nous planifier en fonction de ces dernières? Certains collègues s'emploient déjà à atténuer les répercussions de la nouvelle mesure sur leurs inscriptions pour 2024-2025.

Même si le plafond fonctionne comme prévu, la forte augmentation du nombre de RNP non étudiants maintiendrait la croissance démographique au Canada plus près de la croissance annualisée de 2 %. Cela représente environ 6 millions d'arrivants étrangers supplémentaires au cours des sept prochaines années.

Les hypothèses du scénario de forte croissance démographique de la SCHL sont nettement inférieures aux prévisions de croissance de 2 % à l'horizon 2030 (moins de 1,5 % par année sur sept ans). En outre, comme nous l'avons mentionné ci-dessus, elles se fondent sur une population de base inférieure de 1,2 million de personnes à la population réelle (selon les chiffres publiés par Statistique Canada pour le deuxième trimestre 2023).

## Et l'écart de l'offre de 3,5 millions de logements estimé par la SCHL à combler d'ici 2030? On devrait plutôt parler de 5 millions

Supposons une croissance annuelle moyenne de la population de 2 % d'ici 2030 et considérons la population réelle comme scénario de base : l'écart de l'offre de logements – en tenant compte des logements dont la construction est déjà prévue – serait supérieur d'au moins 1 million au scénario de forte croissance de la SCHL qui prévoyait un écart de 4 millions de logements. Il s'agit donc d'un écart de l'offre de logements d'environ 5 millions d'unités

Cette importante différence en matière de prévisions et de planification découle directement du fait qu'il n'existe actuellement pas de prévisions, d'objectifs, ni de plans de capacité crédibles à l'échelle des gouvernements pour les RNP, soit la population qui représente la grande majorité de l'écart de planification. Cette situation ne peut plus durer.

Des prévisions, une planification intégrée et des objectifs pertinents doivent être établis pour que toutes les approbations de visas permanents et temporaires aient un sens.

Le gouvernement dispose de plusieurs leviers, mais voici les deux ayant l'incidence la plus directe : 1) réglementer et planifier l'arrivée des RNP, comme l'a fait Immigration, Réfugiés et Citoyenneté Canada pour les résidents permanents dans son communiqué du 31 octobre 2023, et 2) s'assurer que les RNP sont pris en compte dans les prévisions de Statistique Canada et de la SCHL.

Une matrice complète des objectifs par type de demande et par année, comme c'est le cas pour les résidents permanents, est une étape essentielle pour aider à la planification à tous les niveaux, pour le ministère du Logement, les provinces et territoires, les municipalités, ainsi que pour le secteur de l'aménagement immobilier. Comme nous l'avons vu, les prévisions d'autres services gouvernementaux ne sont ni exactes ni actuelles par rapport aux données démographiques publiées couvrant les mêmes périodes, fait qui déconcerte les analystes et les décideurs. Un repérage transparent, opportun et approuvé est essentiel.

1

Remarque : Pour rédiger le présent article, nous avons recueilli les commentaires de Henry Lotin, dirigeant de la firme Integrative Trade and Economics.

## Contacts:

Avery Shenfeld  
[avery.shenfeld@cibc.com](mailto:avery.shenfeld@cibc.com)

Benjamin Tal  
[benjamin.tal@cibc.com](mailto:benjamin.tal@cibc.com)

Andrew Grantham  
[andrew.grantham@cibc.com](mailto:andrew.grantham@cibc.com)

Ali Jaffery  
[ali.jaffery@cibc.com](mailto:ali.jaffery@cibc.com)

Katherine Judge  
[katherine.judge@cibc.com](mailto:katherine.judge@cibc.com)

CIBC Capital Markets  
PO Box 500  
161 Bay Street, Brookfield Place  
Toronto, Canada, M5J 2S8  
[Bloomberg @ CIBC](#)

[economics.cibccm.com](http://economics.cibccm.com)

CIBC World Markets Inc., CIBC World Markets Corp., CIBC World Markets Plc., CIBC Australia Limited and certain other corporate banking and capital markets activities of Canadian Imperial Bank of Commerce operate under the brand name CIBC Capital Markets.

This report is issued and approved for distribution by (a) in Canada, CIBC World Markets Inc., a member of the Investment Industry Regulatory Organization of Canada, the Toronto Stock Exchange, the TSX Venture Exchange and a Member of the Canadian Investor Protection Fund, (b) in the United Kingdom, CIBC World Markets plc, which is regulated by the Financial Services Authority, and (c) in Australia, CIBC Australia Limited, a member of the Australian Stock Exchange and regulated by the ASIC (collectively, "CIBC") and (d) in the United States either by (i) CIBC World Markets Inc. for distribution only to U.S. Major Institutional Investors ("MII") (as such term is defined in SEC Rule 15a-6) or (ii) CIBC World Markets Corp., a member of the Financial Industry Regulatory Authority. U.S. MIIs receiving this report from CIBC World Markets Inc. (the Canadian broker-dealer) are required to effect transactions (other than negotiating their terms) in securities discussed in the report through CIBC World Markets Corp. (the U.S. broker-dealer).

This report is provided, for informational purposes only, to institutional investor and retail clients of CIBC World Markets Inc. in Canada, and does not constitute an offer or solicitation to buy or sell any securities discussed herein in any jurisdiction where such offer or solicitation would be prohibited. This document and any of the products and information contained herein are not intended for the use of private investors in the United Kingdom. Such investors will not be able to enter into agreements or purchase products mentioned herein from CIBC World Markets plc. The comments and views expressed in this document are meant for the general interests of wholesale clients of CIBC Australia Limited.

This report does not take into account the investment objectives, financial situation or specific needs of any particular client of CIBC. Before making an investment decision on the basis of any information contained in this report, the recipient should consider whether such information is appropriate given the recipient's particular investment needs, objectives and financial circumstances. CIBC suggests that, prior to acting on any information contained herein, you contact one of our client advisers in your jurisdiction to discuss your particular circumstances. Since the levels and bases of taxation can change, any reference in this report to the impact of taxation should not be construed as offering tax advice; as with any transaction having potential tax implications, clients should consult with their own tax advisors. Past performance is not a guarantee of future results.

The information and any statistical data contained herein were obtained from sources that we believe to be reliable, but we do not represent that they are accurate or complete, and they should not be relied upon as such. All estimates and opinions expressed herein constitute judgments as of the date of this report and are subject to change without notice. This report may provide addresses of, or contain hyperlinks to, Internet web sites. CIBC has not reviewed the linked Internet web site of any third party and takes no responsibility for the contents thereof. Each such address or hyperlink is provided solely for the recipient's convenience and information, and the content of linked third-party web sites is not in any way incorporated into this document. Recipients who choose to access such third-party web sites or follow such hyperlinks do so at their own risk.

© 2024 CIBC World Markets Inc. All rights reserved. Unauthorized use, distribution, duplication or disclosure without the prior written permission of CIBC World Markets Inc. is prohibited by law and may result in prosecution.

The CIBC logo and "CIBC Capital Markets" are trademarks of CIBC, used under license.