

## POINT DE VUE ÉCONOMIQUE

# Lorsque le rêve canadien devient inabordable : l'émergence du locataire permanent

Par Kari Norman, économiste senior

### FAITS SAILLANTS

- ▶ Toronto et Vancouver ressemblent de plus en plus à d'autres villes mondiales, avec une abordabilité des logements et des taux de propriété qui s'écartent nettement des normes nationales.
- ▶ Restaurer un accès généralisé à la propriété dans ces villes peut maintenant sembler hors de portée, compte tenu de l'ampleur des ajustements de revenus, de prix ou de taux d'intérêt qui seraient nécessaires pour rendre ces marchés à nouveau abordables.
- ▶ La polarisation des revenus dans les villes mondiales affaiblit l'accès à la propriété; la location à long terme n'est alors plus réservée aux ménages à faible revenu et s'étend aussi à la classe moyenne professionnelle.
- ▶ Les marchés locatifs de Toronto et de Vancouver sont mal adaptés aux besoins des familles, avec des taux inhabituellement élevés de ménages vivant dans un logement inadéquat en raison d'une pénurie d'unités adaptées aux familles.
- ▶ À mesure que la location à long terme devient structurelle, le mode d'occupation du logement – c'est-à-dire le fait, pour un ménage, d'être propriétaire ou locataire de son logement – joue un rôle croissant dans les trajectoires de richesse et soulève des questions quant aux cadres politiques conçus pour favoriser la propriété.

**Au Canada, la réussite de la classe moyenne a longtemps été définie par l'accès à la propriété.** Un enseignant, une personne de métier ou un professionnel en milieu de carrière pouvait raisonnablement aspirer à acheter une maison avec accès direct au sol – comme une maison individuelle ou une maison de ville – à une distance raisonnable de son lieu de travail.

**Aujourd'hui, ce modèle est sous pression – mais pas uniformément à travers le pays.** À Toronto et à Vancouver, la location n'est peut-être plus un passage temporaire sur le chemin de la propriété. Pour un nombre croissant de familles, il peut s'agir d'un mode de vie à long terme, parfois permanent, alimenté par les prix élevés des propriétés par rapport aux revenus. Ces villes semblent converger vers un mode

d'occupation du logement déjà bien établi à Londres, à New York et à Sydney, et dans d'autres villes mondiales servant de centres de commande pour l'économie planétaire.

**Le Québec offre un contrepoint intéressant.** Malgré des prix des propriétés nettement inférieurs à ceux de l'Ontario et de la Colombie-Britannique, la province affiche le plus faible taux de propriété au Canada. Cet écart n'est pas principalement lié à l'abordabilité, mais reflète plutôt une relation culturelle et institutionnelle différente avec la location. Examiner en quoi le Québec est différent, et si Montréal se rapproche du modèle de Toronto (ou vice-versa), permet de distinguer les caractéristiques structurelles du système de logement au Canada de celles qui sont propres à chaque ville.

**NOTE :** La majorité des hyperliens sont disponibles en anglais seulement.

Desjardins, Études économiques : 514 281-2336 ou 1 866 866-7000, poste 5552336 • [desjardins.economie@desjardins.com](mailto:desjardins.economie@desjardins.com) • [desjardins.com/economie](https://desjardins.com/economie)

**NOTE AUX LECTEURS :** Pour respecter l'usage recommandé par l'Office québécois de la langue française (OQLF), nous employons dans les textes et les tableaux les symboles k, M et G pour désigner respectivement les milliers, les millions et les milliards. **MISE EN GARDE :** Ce document s'appuie sur des informations publiques, obtenues de sources jugées fiables. Le Mouvement Desjardins ne garantit d'aucune manière que ces informations sont exactes ou complètes. Ce document est communiqué à titre informatif uniquement et ne constitue pas une offre ou une sollicitation d'achat ou de vente. En aucun cas, il ne peut être considéré comme un engagement du Mouvement Desjardins et celui-ci n'est pas responsable des conséquences d'une quelconque décision prise à partir des renseignements contenus dans le présent document. Les prix et les taux présentés sont indicatifs seulement parce qu'ils peuvent varier en tout temps, en fonction des conditions de marchés. Les rendements passés ne garantissent pas les performances futures, et les Études économiques n'assument aucune prestation de conseil en matière d'investissement. Les opinions et les prévisions figurant dans le document sont, sauf indication contraire, celles des auteurs et ne représentent pas la position officielle du Mouvement Desjardins. Copyright © 2026, Mouvement Desjardins. Tous droits réservés.

## Les villes mondiales sont soumises à des règles différentes

**Le concept de « ville mondiale » aide à expliquer pourquoi les marchés de l’habitation de certaines villes semblent s’écarter des normes du pays qui les abrite.**

La [sociologue Saskia Sassen](#) a introduit le terme en 1991 pour décrire les villes qui fonctionnent comme des centres de commande de l’économie mondiale, et qui concentrent les services financiers, les sièges sociaux des entreprises, l’expertise juridique et professionnelle et les flux de capitaux internationaux. L’une des particularités des villes mondiales est qu’elles se découpent partiellement de leur contexte économique national. Leur marché du travail, leur distribution des revenus et leur dynamique de logement ressemblent davantage à ceux des autres villes mondiales plutôt qu’à ceux de leur propre pays.

**Toronto et Vancouver présentent plusieurs de ces caractéristiques.** Les mesures de la connectivité mondiale placent systématiquement Toronto dans les villes mondiales de second rang, avec Francfort, Chicago et Milan, en raison de son rôle dans la finance internationale, les services professionnels et la gestion des entreprises. Vancouver se classe plus loin pour ces mesures, mais démontre tout de même une intégration significative. Le [Globalization and World Cities Research Network](#) (GaWC), qui catégorise les villes en fonction de leur concentration de secteurs de services avancés, classe Toronto comme un nœud mondial hautement intégré, et Vancouver comme une ville modérément connectée (tableau 1). L’indice des villes mondiales (Global City Index) de [Brand Finance](#), qui intègre des paramètres liés à l’environnement commercial, à la gouvernance, à l’éducation et à la qualité de vie, place Toronto bien au-devant des autres villes canadiennes. Vancouver et Montréal figurent plus loin derrière, mais y sont toujours considérées comme des villes mondiales.

**Tableau 1**  
Toronto figure parmi les principales villes mondiales

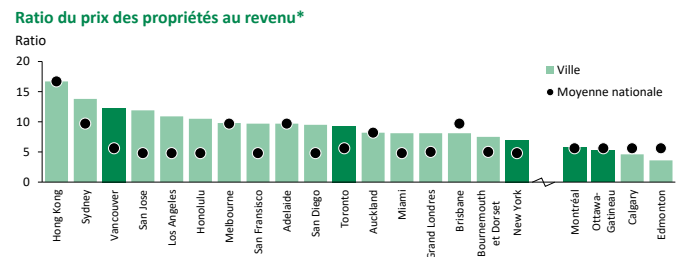
Alpha++	Alpha+	Alpha	
Londres	Hong Kong	Séoul	Madrid
New York	Pékin	Milan	Varsovie
	Singapour	<b>Toronto</b>	Guangzhou
	Shanghai	Francfort	Istanbul
	Paris	Chicago	Amsterdam
	Dubai	Jakarta	Bangkok
	Tokyo	Sao Paulo	Los Angeles
	Sydney	Mexico	Kuala Lumpur
		Mumbai	

Note : Vancouver est classée Beta-, Montréal est classée Beta+; les autres villes canadiennes sont classées « Sufficiency » (suffisance). Globalization and World Cities Research Network et Desjardins, Études économiques

## Contexte international de la location à long terme dans les villes mondiales

**Le statut de ville mondiale est associé à des pressions persistantes sur l’abordabilité des logements par rapport aux normes nationales.** Dans les grandes régions métropolitaines, comme Londres, New York et Sydney, les prix des propriétés par rapport aux revenus dépassent de loin la moyenne de leur pays respectif (graphique 1). Le ratio des prix par rapport aux revenus, défini comme le prix de vente moyen d’une propriété divisé par le revenu moyen des ménages, met en évidence l’ampleur de cette divergence. [UN-Habitat](#) considère que le logement est abordable lorsqu’il est égal ou inférieur à trois fois le revenu des ménages. Selon [Demographia](#), les marchés de l’habitation sont fortement inabordables lorsque les prix sont supérieurs à quatre fois le revenu des ménages, et absolument inabordables lorsqu’ils atteignent neuf fois le revenu des ménages ou plus. Toronto et Vancouver sont bien implantées en territoire absolument inabordable, avec des ratios de prix aux revenus qui ressemblent davantage aux grandes villes-portes australiennes et américaines qu’aux autres marchés canadiens (graphique 2). Pour comprendre les défis qui leur sont propres en matière de logement, il faut donc les considérer non seulement comme des villes canadiennes, mais aussi comme faisant partie d’une hiérarchie urbaine mondiale plus large présentant des contraintes structurellement différentes en matière d’abordabilité.

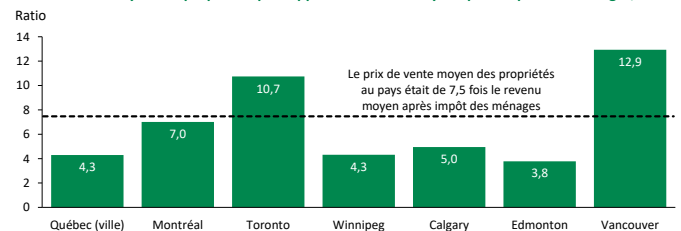
**Graphique 1**  
L’abordabilité des propriétés est pire dans les villes mondiales



\* Ratio du prix médian des propriétés par rapport au revenu brut médian des ménages, T3 2023. Demographia et Desjardins, Études économiques

**Graphique 2**  
Le ratio des prix aux revenus sont les plus élevés à Toronto et à Vancouver

Prix de vente moyen des propriétés par rapport au revenu moyen après impôt des ménages, 2023

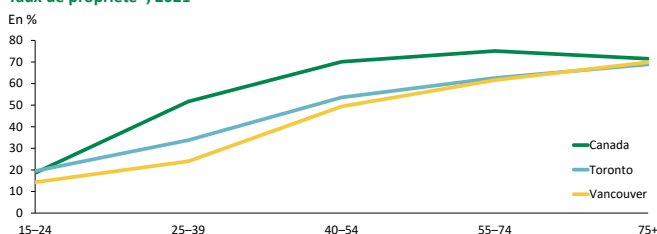


Note : Les données de 2023 sont les dernières disponibles pour le revenu après impôt des ménages par région. Statistique Canada, Association canadienne de l’immobilier et Desjardins, Études économiques

**Le mécanisme qui relie le statut de ville mondiale au marché du logement est structurel.** Comme le décrit [Sassen \(1991\)](#), les villes mondiales concentrent à la fois des emplois professionnels très bien rémunérés et une importante main-d'œuvre moins bien payée dans les services et les soins, nécessaire pour soutenir des économies urbaines denses et à forte valeur ajoutée. La distribution des revenus y est donc plus polarisée que les normes nationales. Les [données de l'OCDE](#) corroborent ce point de vue : la disparité des revenus est habituellement plus élevée dans les régions métropolitaines et a tendance à s'accroître avec la taille de la population. Au Canada, environ le tiers des travailleurs gagnent moins de 40 000 \$ par année, tandis que moins de 10 % gagnent plus de 70 000 \$. À Toronto, la disparité du revenu est plus marquée : 37 % des travailleurs gagnent moins de 40 000 \$ et 18 % gagnent plus de 70 000 \$.

**Dans les marchés de l'habitation où les prix sont déterminés par la concurrence entre les ménages, la polarisation des revenus peut affaiblir l'accès à la propriété.** À [Londres](#), 47 % des résidents sont propriétaires de leur résidence, contre 62 % pour l'ensemble de la Grande-Bretagne. Dans la [région de New York–Newark–Jersey City](#), le taux de propriété est de 49 %, comparativement à 65 % à l'échelle des [États-Unis](#). L'écart est encore plus grand à [Sydney](#), où seuls 33 % des résidents sont propriétaires, par rapport à 66 % à l'échelle nationale. Toronto et Vancouver s'alignent de plus en plus sur ces modèles de villes mondiales. En 2021, le taux de propriété à l'échelle des subdivisions de recensement était de 52 % à Toronto et de 46 % à Vancouver, soit bien en deçà de la moyenne nationale canadienne de 67 % – y compris chez les adultes avancés en âge, ce qui suggère une plus grande prévalence de la location à long terme (graphique 3). À mesure que les caractéristiques typiques des villes mondiales se renforcent, les logements locatifs peuvent de plus en plus héberger non seulement les ménages à faible revenu, mais aussi les familles de travailleurs qui pourraient être propriétaires dans des villes canadiennes moins dispendieuses.

**Graphique 3**  
**Les jeunes adultes de Toronto et de Vancouver sont moins susceptibles d'être propriétaires**  
 Taux de propriété\*, 2021



\* Taux de propriété à Toronto et à Vancouver par subdivision de recensement. Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

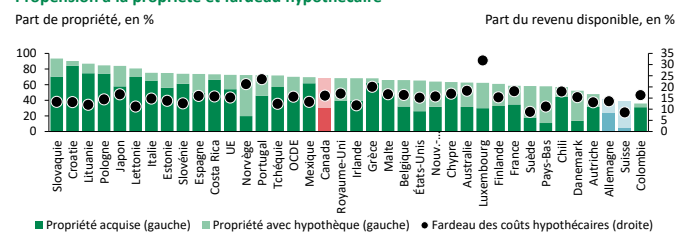
**Le recensement de 2026 devrait confirmer un recul notable du taux de propriété au Canada, en premier lieu dans les villes de Toronto et de Vancouver.** Le pays a connu une croissance démographique rapide depuis 2021, stimulée par les nouveaux arrivants. Ces derniers sont [beaucoup plus susceptibles de louer un logement](#) à leur arrivée, ce qui a probablement exercé une pression à la baisse soutenue sur les taux de propriété, en particulier dans les grandes villes d'accueil. Le resserrement récent de la politique d'immigration pourrait atténuer cet effet, puisque le nombre net de résidents non permanents a commencé à diminuer. Quoiqu'il en soit, l'abordabilité des propriétés s'est considérablement détériorée depuis le recensement de 2021, malgré la récente baisse des taux d'intérêt, ce qui laisse croire que les pressions structurelles sous-jacentes sur la propriété persisteront.

**Les différences dans le mode d'occupation du logement ont des répercussions de plus en plus importantes sur l'accumulation de richesse des ménages.** Entre le recensement de 2016 et celui de 2021, les propriétaires ont déclaré une hausse estimative de près de 40 % de la valeur de leur maison, tandis que le revenu après impôt a augmenté de moins de 10 %. (Depuis 2021, le prix moyen des maisons au Canada n'a reculé que de 3 %.) À mesure que l'accès à la propriété devient plus limité dans les villes à coûts élevés, une part croissante des ménages est structurellement exclue de ce canal d'accumulation de la richesse.

**Au Québec, plus de gens louent par choix, mais la situation est peut-être différente à Montréal**

**L'Allemagne et la Suisse sont des exemples internationaux qui montrent qu'il est possible de louer de façon stable et à long terme, même dans des environnements relativement abordables.** Malgré une meilleure abordabilité de la propriété que le Canada, ces pays affichent un taux de propriété avoisinant les 40 % – nettement inférieur à celui du Canada, qui se situe à près de 70 % (graphique 4). Dans les deux

**Graphique 4**  
**En Allemagne et en Suisse, la propension à posséder son logement est plus faible malgré une meilleure abordabilité**  
 Propension à la propriété et fardeau hypothécaire\*

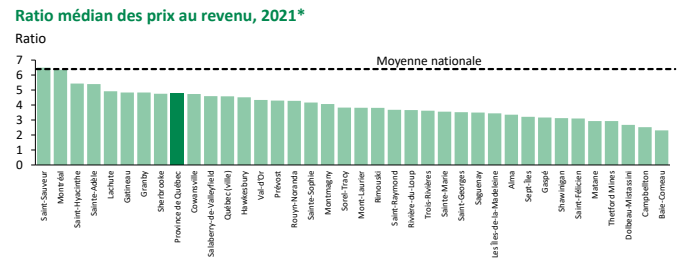


\* Médiante du fardeau hypothécaire (remboursement de capital et paiement des intérêts) en proportion du revenu disponible, 2024 ou dernière année disponible. Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE) et Desjardins, Études économiques

pays, la location à long terme est culturellement perçue comme une option respectable et financièrement responsable, offrant une flexibilité à mesure que les besoins évoluent, plutôt que comme une étape transitoire vers la propriété.

**Le Québec démontre qu'une culture semblable d'occupation locative est possible au Canada.** Avec un taux de propriété légèrement inférieur à 60 %, le Québec se situe au dernier rang des provinces, malgré des prix moyens nettement plus abordables qu'en Ontario et en Colombie-Britannique. Sa culture axée sur un mode d'occupation locatif reflète une combinaison de facteurs : un grand nombre de logements de type « plex » et d'appartements (graphique 5), de solides mesures de protection des locataires et une norme culturelle dans laquelle le fait d'être locataire est peu, voire pas du tout stigmatisé, contrairement à ce que l'on observe dans la plupart des régions du Canada anglais.

**Graphique 6**  
La propriété est généralement abordable dans l'ensemble du Québec

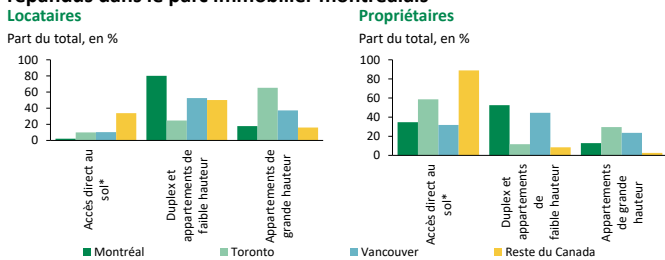


\* Selon le revenu disponible des ménages.  
Recensement de 2021, Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

**Les conséquences de l'inaction sont déjà visibles**

**Le passage vers la location à long terme à Toronto et à Vancouver entraîne des coûts réels pour le fonctionnement de la ville.** Alors que la location devient une situation permanente ou à long terme, les villes font face à un risque structurel : les enseignants, les gens de métier et les professionnels en milieu de carrière sur lesquels elles comptent pourraient être incapables non seulement de s'acheter une propriété, mais aussi de trouver un logement locatif convenant aux besoins de leur famille. À Toronto et à Vancouver, la proportion de ménages locataires vivant dans des logements inadéquats est nettement plus élevée que la moyenne nationale (graphique 7, gauche). Selon la définition de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), un logement « inadéquat » s'entend d'un logement dont la quantité de chambres est insuffisante pour la taille et la composition du ménage. Par ailleurs, le taux d'inoccupation des logements locatifs de taille familiale est inférieur à celui des appartements beaucoup plus petits (graphique 7, droite). Cela reflète un parc

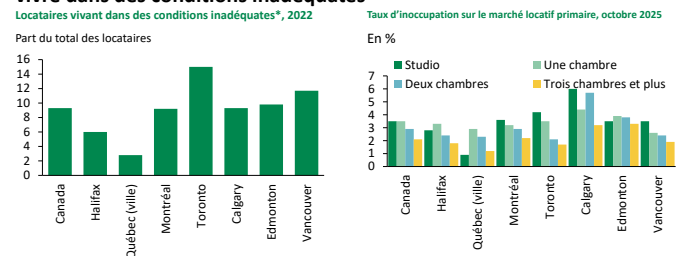
**Graphique 5**  
Les multiplex et les appartements de faible hauteur sont beaucoup plus répandus dans le parc immobilier montréalais



\* Les habitations à accès direct au sol comprennent les maisons individuelles, jumelées et en rangée et « autres ». Note : Les données sont pour 2021.  
Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

**La situation de Montréal dans la province mérite cependant un examen plus approfondi.** À 36 %, le taux de propriété de la subdivision de recensement de [Montréal](#) est bien en deçà de la moyenne provinciale de 60 % et du taux de 51 % pour la [ville de Québec](#), un écart qui semble difficile à expliquer du seul point de vue de la préférence culturelle. Le ratio des prix par rapport au revenu à Montréal se situe également plus près de la moyenne canadienne que la majorité des municipalités du Québec, où le logement demeure généralement abordable, en dehors d'un petit nombre de marchés de villégiature et de luxe (graphique 6).

**Graphique 7**  
Les locataires de Toronto et de Vancouver sont plus susceptibles de vivre dans des conditions inadéquates



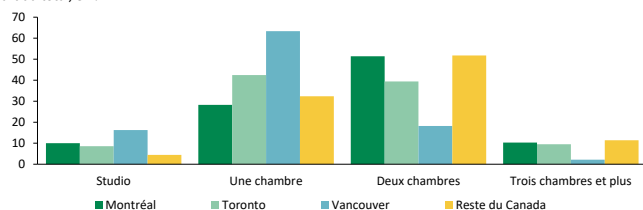
\* Un logement adéquat comporte suffisamment de chambres pour la taille et la composition des ménages privés, conformément à la Norme nationale d'occupation.  
Statistique Canada, Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

de logements locatifs et de copropriétés détenues par des investisseurs majoritairement composé d'unités plus petites (graphique 8). À l'opposé, le taux de locataires montréalais vivant dans un logement inadéquat est beaucoup plus faible, pratiquement identique à la moyenne nationale, ce qui suggère une meilleure concordance entre la taille des unités locatives et les besoins des ménages.

### Graphique 8

**Montréal compte plus de logements locatifs de taille familiale que Toronto et Vancouver**  
**Parc de logements à vocation locative\***

Part du total, en %



\* Parc de maisons en rangée et d'appartements, octobre 2025.

Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

### Les politiques doivent s'arrimer à la nouvelle réalité

**Si Toronto et Vancouver sont passées à une dynamique de logement propre aux villes mondiales, les politiques devraient s'adapter à cette réalité plutôt que d'y résister.**

Revenir aux niveaux d'abordabilité pré-pandémiques pourrait être infaisable. Pour ramener les ratios des prix par rapport aux revenus à la norme canadienne, il faudrait que les revenus soient de 60 % à 80 % supérieurs à la moyenne nationale. Autrement, revenir à un [ratio du service total de la dette](#) conventionnel de 40 % du revenu tout en maintenant les revenus et les prix des propriétés constants exigerait que les taux hypothécaires tombent à des niveaux invraisemblablement bas – y compris à des taux nuls, voire négatifs –, ce qui souligne la possibilité limitée qu'un allègement de taux à lui seul puisse améliorer sensiblement l'abordabilité. Un ajustement induit par les prix apparaît tout aussi irréaliste : les prix des propriétés devraient diminuer encore de 25 % à 40 %, une baisse qui entraînerait sûrement des conséquences économiques et sociales importantes. Ainsi, les efforts politiques pourraient devoir être orientés vers la gestion des conséquences d'une inabordabilité persistante de la propriété plutôt que vers son élimination.

**Dans ce contexte, favoriser les logements locatifs de taille familiale à Toronto et à Vancouver devrait être une priorité.** Les politiques de tous les paliers de gouvernement sont axées sur l'augmentation des mises en chantier de logements locatifs. Toutefois, les incitatifs existants ont tendance à favoriser la construction d'unités plus petites, car les conversions de multiplex et les projets menés par des investisseurs visent à

maximiser les rendements par le biais de studios et de logements d'une seule chambre. En dehors des segments subventionnés et soumis à des mesures de contrôle de loyer, les politiques actuelles en matière d'habitation ont surtout misé sur le nombre d'unités plutôt que sur leur composition, avec des mécanismes limités pour suivre, encourager ou préserver les unités de taille familiale – celles qui sont les plus rares, preuves à l'appui.

**Offrir des logements locatifs à grande échelle requiert des conditions qui permettent aux investisseurs à long terme de générer des rendements prévisibles.** Tant les analyses de la [SCHL](#) que celles de la [Ville de Toronto](#) indiquent que les coûts de financement et de construction élevés – et non les obstacles relatifs au zonage – constituent les plus grandes contraintes pour les nouveaux projets de logements locatifs, même là où le zonage n'est pas un enjeu. Les politiques qui réduisent les coûts initiaux et les risques financiers en début de période, comme le [Programme de prêt pour la construction d'appartements](#) de la SCHL, appuient le débloqué de nouvelles constructions.

**Enfin, l'inabordabilité persistante soulève des questions de distribution de richesse plus vastes dans un système d'habitation qui favorise la propriété plutôt que la location.** Bien que le logement soit un besoin fondamental, sa financiarisation accrue – comme actif servant de garantie, forme d'épargne forcée ou encore manière d'obtenir des gains spéculatifs avantageux sur le plan fiscal – a amplifié les écarts de richesse entre les propriétaires et les non-propriétaires. L'exemption pour gain en capital sur la résidence principale est l'une des dépenses fiscales fédérales les plus importantes, [estimée](#) à plus de 7,6 G\$ en 2023. Son avantage prend de la valeur à mesure que les prix des propriétés augmentent et profite entièrement aux propriétaires. Dans les villes où une proportion croissante de résidents louent à long terme ou de façon permanente, il apparaît nécessaire d'examiner la neutralité du régime fiscal par rapport au mode d'occupation du logement. En 2019, le [président et premier dirigeant de la SCHL](#) à l'époque faisait d'ailleurs cette remarque : « La promotion excessive de l'accession à la propriété est économiquement et socialement contre-productive, ce qui contribue à la division croissante entre les riches et les pauvres. » Ce n'est pas un argument en faveur de l'élimination de l'exemption, mais plutôt un constat lucide sur les personnes qu'elle sert et celles qu'elle exclut, et sur les façons d'égaliser les règles du jeu dans un système d'habitation où la location n'est plus uniquement une mesure transitoire.

### Conclusion

**Toronto et Vancouver pourraient avoir franchi un seuil au-delà duquel un retour généralisé à l'abordabilité de la propriété est hors de portée.** Le modèle de logement dominant axé sur la propriété et qui a façonné l'identité de la classe moyenne canadienne reflète non seulement des attentes culturelles, mais aussi le cadre politique qui l'appuie, y compris

un traitement fiscal préférentiel. Alors que Toronto et Vancouver approfondissent leur intégration dans l'économie mondiale, leurs marchés de l'habitation se comportent en conséquence.

**Ainsi, la question n'est plus tant de savoir comment ramener l'abordabilité et la propriété aux niveaux passés à Toronto et à Vancouver – il est possiblement déjà trop tard pour ça.** Il s'agit plutôt de se demander si le Canada est prêt à construire l'infrastructure institutionnelle nécessaire pour faire de la location à long terme une solution de rechange stable offrant la possibilité de créer de la richesse. Pour ce faire, il doit disposer d'un parc suffisant de logements locatifs de taille familiale convenant à la location à long terme et d'un cadre politique qui traite les locataires plus équitablement par rapport aux propriétaires. L'Allemagne et la Suisse montrent que la location à long terme peut devenir la norme pour la classe moyenne. Au Canada, Montréal démontre qu'une ville avec une majorité de locataires peut bien fonctionner. Si la propriété devient de plus en plus hors de portée pour les enseignants, les gens de métier et les professionnels en milieu de carrière à Toronto et à Vancouver, la réponse politique devrait probablement être moins axée sur le renversement de l'érosion de l'abordabilité de la propriété, et davantage sur la construction d'un système de logement dans lequel tous les ménages peuvent vivre et prospérer.