

POINT DE VUE ÉCONOMIQUE

Pourquoi l'assouplissement du marché de l'habitation n'a-t-il pas entraîné la formation de plus de ménages?

Par Kari Norman, économiste senior

FAITS SAILLANTS

- ▶ Malgré un changement dans les conditions du secteur résidentiel en 2025, l'activité sur le marché du logement ne s'est pas redressée proportionnellement, surtout dans les marchés les plus inabordables au Canada. L'une des raisons possibles est que l'abordabilité reste hors de portée pour de nombreuses personnes, ce qui nuit à leur capacité de former leur propre ménage.
- ▶ Les données indiquent que le phénomène de non-formation de ménages était particulièrement marqué au Canada, résultat de l'accumulation de contraintes liées à l'abordabilité au fil des ans, et ce, même avant l'arrivée massive de nouveaux arrivants, laquelle a dépassé le rythme d'achèvement des constructions résidentielles.
- ▶ À première vue, l'assouplissement des conditions du marché de l'habitation en 2025 pourrait être interprété comme la preuve que la pénurie de logements au Canada est terminée. Toutefois, les statistiques globales du marché ne sont pas le meilleur indicateur de la formation de nouveaux ménages. Nous devons examiner les prix, les emplacements et les types d'unités accessibles aux ménages non formés, pas seulement les statistiques de marché agrégées.
- ▶ Dans le marché locatif, malgré l'amélioration des indicateurs globaux, les unités à faible coût sont demeurées rares, limitant potentiellement la capacité de certains ménages à se constituer.
- ▶ Sur le marché de la propriété, l'abordabilité est demeurée faible par rapport aux données historiques, tandis que les loyers élevés des dernières années ont probablement limité l'accumulation d'une mise de fonds pour de nombreux locataires. L'incertitude économique en 2025 devrait renforcer les retards dans la formation de ménages.
- ▶ Les récentes initiatives politiques ont soutenu l'offre de nouveaux logements, en particulier dans les logements locatifs. Toutefois, d'importantes lacunes persistent dans la façon dont l'abordabilité est évaluée et traitée.

Malgré un assouplissement dans les conditions du secteur résidentiel en 2025, les mesures de l'activité sur le marché du logement ne se sont pas redressées proportionnellement, surtout dans les marchés les plus inabordables au Canada. Cela laisse croire que certains facteurs limitent l'équilibre entre l'offre et la demande de logements. L'une des possibilités est que l'abordabilité reste hors de portée pour de nombreuses personnes. Cela peut avoir comme effet de nuire à la formation de ménages, car les gens

vivent avec leur famille, leurs amis ou leurs colocataires plus longtemps qu'ils ne le feraient normalement, ou qu'ils ne le désirent. Le présent rapport s'attarde à cette source possible de rigidité du marché résidentiel et aux éléments qui pourraient remettre la formation de ménages sur une voie plus durable.

ENCADRÉ 1

Qu'est-ce que la non-formation de ménages?

Les ménages non formés sont ceux qui formeraient leur propre ménage si le logement était abordable et disponible, mais qui ne peuvent pas le faire dans les conditions actuelles, que ce soit sur le marché de la location ou de la propriété. Voici quelques exemples :

- ▶ Jeunes adultes qui continuent de vivre avec leurs parents parce que le loyer est trop cher par rapport à leur paie;
- ▶ Personnes en colocation qui aimeraient vivre seules, mais dont le budget ne permet pas de payer le loyer d'un appartement d'une chambre;
- ▶ Personnes vivant dans des espaces surpeuplés ou improvisés, comme une salle à manger convertie en chambre, faute de moyens pour accéder à des logements avec moins de colocataires;
- ▶ Adultes qui retournent vivre chez leurs parents dans le but précis d'accumuler de l'argent pour une mise de fonds, car le paiement du loyer ne leur laissait pas beaucoup à mettre de côté chaque mois;
- ▶ Couples qui tardent à former leur propre ménage et qui continuent de vivre avec leurs parents ou leurs colocataires parce qu'emménager ensemble n'est pas financièrement viable;
- ▶ Couples qui retardent leur séparation ou leur divorce parce qu'ils n'ont pas les moyens d'entretenir deux logements;
- ▶ Nouveaux arrivants au Canada qui continuent de cohabiter avec d'autres familles plutôt que d'emménager dans leur propre logement locatif, même après la stabilisation de leur revenu;
- ▶ Personnes âgées qui emménagent dans le logement d'un enfant majeur en raison du coût de la vie.

L'inabordabilité écarte du marché une partie de la population

La non-formation de ménages désigne l'écart entre le nombre de ménages qui devraient se former dans des conditions abordables et le nombre de ménages qui existent réellement. L'encadré 1 présente une liste non exhaustive d'exemples de ménages non formés (autrement dit, la demande refoulée).

Le Canada présente des signes clairs de non-formation de ménages. Le [directeur parlementaire du budget](#) a estimé qu'il y avait environ 631 000 ménages non formés à l'échelle nationale en 2021¹. Cette estimation est fondée sur le dernier recensement, qui fournit un aperçu par ordre d'importance des besoins en matière de logement non satisfaits accumulés avant l'afflux récent de nouveaux arrivants au Canada. Lorsque la croissance démographique dépasse le rythme d'achèvement des projets de construction résidentielle, une région peut se heurter à une contrainte physique : le nombre de ménages ne peut excéder

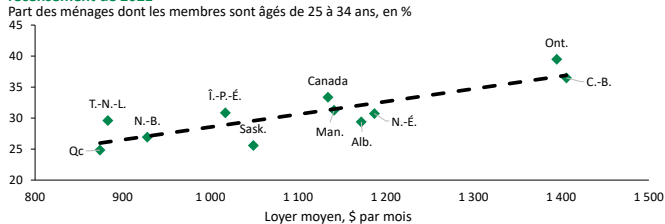
celui des logements. Par conséquent, on peut raisonnablement supposer que le nombre de ménages non formés est encore plus élevé aujourd'hui qu'en 2021 en raison de l'augmentation de la population des dernières années.

Dans la pratique, la formation de ménages peut être limitée bien avant qu'une région ne soit à court de logements physiques. Cela découle souvent de limitations liées au prix, à l'emplacement, au type d'unité, à l'accès au crédit et/ou à la stabilité des contrats de location. En effet, des données empiriques appuient le fait que l'inabordabilité peut être un facteur de non-formation de ménages. Par exemple, la proportion de jeunes plus âgés (25 à 34 ans) vivant avec un parent, un autre membre de la famille ou des colocataires grimpe à mesure que les loyers augmentent (graphique 1 à la page 3).

¹ Cette estimation est fondée sur les taux de chefs de ménage de régions plus abordables appliqués à celles où les conditions de logement sont plus serrées.

Graphique 1

Les jeunes plus âgés sont plus susceptibles de partager un logement dans les provinces où les loyers sont élevés
Jeunes de 25 à 34 ans vivant avec un parent, un autre membre de la famille ou des colocataires, recensement de 2021



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

Pourquoi l'assouplissement des marchés en 2025 devait aider

Les facteurs fondamentaux du marché résidentiel ont considérablement changé en 2025, ce qui a créé des conditions devant permettre d'inverser la tendance quant à la non-formation de ménages. L'offre de logements neufs achevés a augmenté, tandis que la croissance démographique a considérablement ralenti après les changements apportés aux politiques fédérales à la fin de 2024. Les marchés de la location en général, ainsi que les marchés de la propriété dans certaines régions, ont montré des signes d'apaisement : les loyers demandés ont diminué et les prix des maisons existantes ont chuté dans plusieurs marchés en surchauffe. Le taux d'inoccupation des logements locatifs a augmenté et le marché s'est orienté vers des conditions plus équilibrées. Un marché d'acheteurs est même apparu dans certaines régions, les maisons restant en vente plus longtemps.

À première vue, ces développements pourraient être interprétés comme une preuve que la pénurie de logements au Canada est terminée. Toutefois, les statistiques globales du marché ne sont pas le meilleur indicateur de la formation de nouveaux ménages. Nous devons examiner les prix, les emplacements et les types d'unités accessibles aux ménages non formés, pas seulement les statistiques de marché agrégées.

La non-formation de ménages reflète un cumul de besoins non satisfaits

La non-formation de ménages représente une demande de logements qui a été reportée, et non éliminée. Certains de ces ménages pourraient être prêts à se former rapidement lorsque les conditions d'abordabilité s'amélioreront. D'autres peuvent faire face à des contraintes plus profondes ou plus persistantes. Par conséquent, les améliorations cycliques des prix de vente ou des loyers pourraient ne pas combler entièrement l'écart d'abordabilité pour tous les ménages non formés.

Les logements vacants jouent un rôle intermédiaire important pour atténuer les déséquilibres à court terme entre l'offre et la demande. Comme la croissance démographique, la formation de ménages et la construction de logements ne se produisent pas simultanément ni aux mêmes endroits, un certain taux d'inoccupation est à la fois normal et nécessaire pour permettre aux ménages de trouver un logement convenable et d'y emménager. Toutefois, le [directeur parlementaire du budget](#) signale que la hausse marquée de nouveaux arrivants en 2023, qui a largement dépassé le nombre de logements achevés cette année-là, a fait passer le taux d'inoccupation combiné de location et de propriété au Canada à un creux record de 5,1 %, soit bien en deçà de sa moyenne à long terme de 6,9 %. Cette situation a accru la pression sur les marchés de la location et de la propriété.

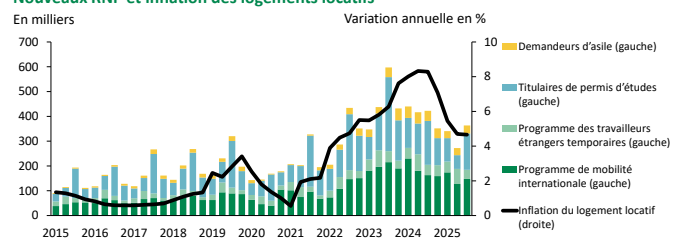
L'assouplissement du marché de la location a aidé, mais probablement pas assez pour combler entièrement l'écart

Les conditions du marché de la location se sont améliorées en 2025, mais pas uniformément ou suffisamment pour de nombreux ménages non formés. [L'inflation des loyers](#) a bondi en 2022 et en 2023 et un nombre record de nouveaux arrivants a été observé (graphique 2), un groupe qui en grande majorité loue un logement dès son arrivée. Parallèlement, les estimations du nombre de projets de construction résidentielle achevés ont été inférieures au rythme probable de formation de nouveaux ménages, ce qui a porté le taux d'inoccupation locatif national à seulement 1,5 % en 2023, soit bien en deçà du seuil d'environ 3,0 % habituellement associé à un marché en équilibre.

Graphique 2

L'arrivée massive de nouveaux RNP a contribué à l'augmentation des loyers

Nouveaux RNP et inflation des logements locatifs



RNP : résidents non permanents

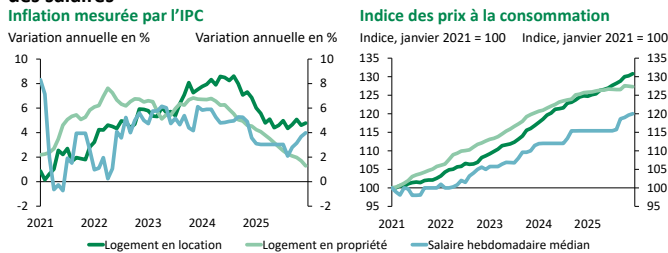
Immigration, Réfugiés et Citoyenneté Canada, Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

À la suite du ralentissement de la croissance démographique provoqué par les changements de politiques fédérales à la fin de 2024, les [loyers demandés](#) à l'échelle nationale ont diminué pendant 16 mois consécutifs, et la tendance se poursuit. L'inflation de l'indice des prix à la consommation (IPC) des logements loués a ralenti, et le taux d'inoccupation national a augmenté pour atteindre 3,1 % en 2025. Ces changements témoignent d'un net assouplissement par rapport à la période de tension maximale.

Pourtant, l'abordabilité demeure sous pression. Les hausses cumulatives des coûts du logement depuis 2021 ont largement dépassé la croissance des salaires hebdomadaires médians, ce qui a entraîné une dégradation marquée de l'abordabilité même après la récente baisse des prix du logement (graphique 3). Les bilans financiers des ménages racontent une histoire semblable. Le revenu disponible moyen du dernier quintile aurait été à peine suffisant pour couvrir les loyers moyens demandés, tandis que les ménages de l'avant-dernier quintile consacraient encore environ 40 % de leur revenu disponible au loyer (graphique 4).

Graphique 3

L'inflation des logements locatifs et en propriété a dépassé la hausse des salaires



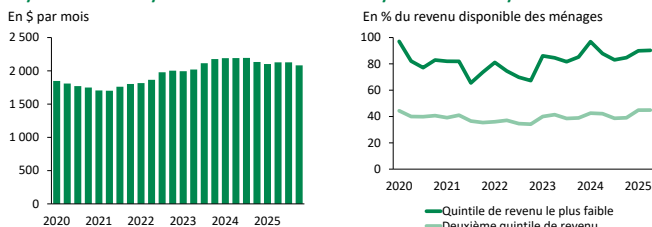
IPC : indice des prix à la consommation
Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

Graphique 4

Les loyers demandés ont baissé, mais demeurent inabordables pour les ménages à faible revenu

Loyer demandé moyen

Loyer demandé moyen



Rentals.ca, Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

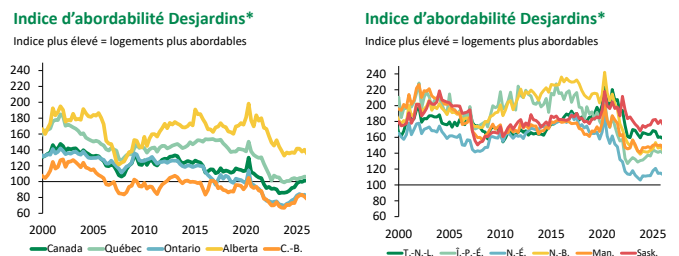
De plus, les conditions sont demeurées inégales sur le marché locatif. Les données de la [SCHL](#) démontrent qu'en 2025, le taux d'inoccupation des logements de moins de 750 \$ par mois n'était que de 1,6 %, et celui des logements de 750 \$ à 999 \$ était encore plus faible, à 1,3 %, soit bien en deçà des conditions de marché équilibrées. En revanche, le taux d'inoccupation était de 2,6 % pour les logements de 1 250 \$ à 1 499 \$, et de 4,4 % pour ceux de 1 500 \$ et plus. Cela suggère que même si les indicateurs généraux se sont améliorés, les unités à faibles coûts sont demeurées rares, limitant la capacité de formation de certains ménages.

Le marché de la propriété s'apaise, mais les barrières à l'entrée subsistent

Comme sur le marché locatif, l'amélioration des conditions sur le marché de la propriété n'a pas entraîné la formation immédiate ou généralisée des ménages non formés.

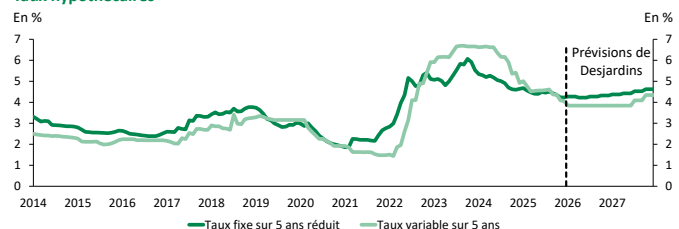
Les marchés nationaux de l'habitation ont évolué vers un état d'équilibre, influencés par les marchés d'acheteurs en Ontario et en Colombie-Britannique. Pourtant, [l'abordabilité de la propriété](#) est demeurée très limitée en regard des données historiques dans toutes les provinces (graphique 5). [Les taux d'intérêt hypothécaires](#) ont beaucoup baissé par rapport à leurs récents sommets, mais se sont tout de même fixés bien au-dessus de tout niveau observé depuis la crise financière mondiale, et devraient y demeurer jusqu'en 2026 (graphique 6). Même dans les régions où les prix des maisons ont baissé, ceux-ci demeuraient suffisamment élevés pour que les nouveaux acheteurs doivent encore assumer des soldes hypothécaires importants et des mensualités élevées.

Graphique 5
L'abordabilité ne devrait pas s'améliorer de façon notable l'an prochain



* Suppose une mise de fonds de 20 %.

Graphique 6
Les taux hypothécaires devraient demeurer supérieurs à leurs niveaux préandémiques



Banque du Canada et Desjardins, Études économiques

Les obstacles à l'entrée ont aggravé ces difficultés. Les loyers élevés des dernières années ont probablement limité la capacité de nombreux locataires à accumuler une mise de fonds. À la fin de 2024, le gouvernement fédéral a [relevé le prix plafond pour les prêts hypothécaires assurés](#), allégeant ainsi les exigences relatives à la mise de fonds minimale requise. Pour une même

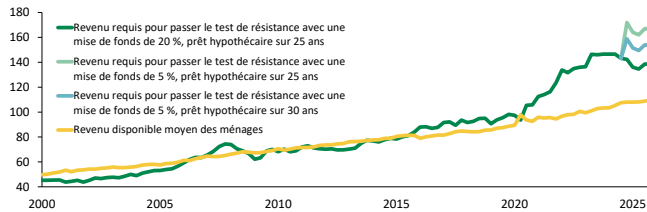
maison, un ratio prêt-valeur plus élevé augmenterait le seuil de revenu admissible pour réussir le test de résistance, y compris pour les acheteurs qui jumellent une mise de fonds réduite à un amortissement de 30 ans (graphique 7).

Graphique 7

Depuis 2020, le revenu nécessaire pour passer le test de résistance a grimpé en flèche

Revenu requis pour passer le test de résistance*

En milliers de dollars



* Selon le ratio maximal d'amortissement brut de la dette de 35 % appliqué à un versement hypothécaire calculé pour une propriété achetée au prix de vente moyen, avec un taux d'intérêt de 5,25 % ou au taux contractuel + 2 % (selon le plus élevé des deux), plus les taxes foncières et les frais.
Association canadienne de l'immobilier, Société canadienne d'hypothèques et de logement, Statistique Canada, Banque du Canada et Desjardins, Études économiques

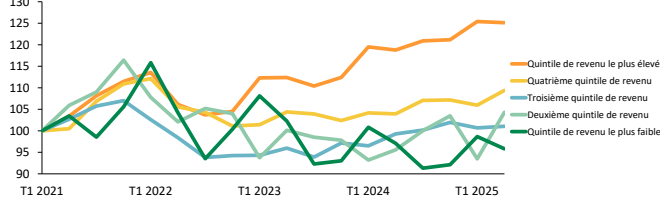
Les tendances changeantes de la distribution des revenus et de la richesse ont davantage polarisé la capacité d'accéder au marché de l'habitation. Bien que les [ménages fortunés](#) aient disproportionnellement profité de l'appréciation des actifs depuis 2021, en raison notamment de la hausse de la valeur des biens immobiliers et financiers, la valeur nette des ménages à faible revenu, déterminante pour la formation de ménages, a légèrement diminué au cours de cette période (graphique 8). Par conséquent, les ménages les mieux placés pour tirer parti des modestes améliorations de l'abordabilité des propriétés ne sont pas forcément ceux dont la formation était auparavant freinée.

Graphique 8

L'augmentation récente de la valeur nette s'est concentrée dans les ménages à revenu élevé

Valeur nette

Indice (T1 2020 = 100)



Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

L'incertitude économique alimente la non-formation de ménages

Au-delà des prix et des taux, l'incertitude économique en 2025 a sans doute contribué à retarder davantage la formation de ménages. L'escalade des [tensions commerciales](#) entre le Canada et les États-Unis a accentué les inquiétudes au

sujet de la sécurité d'emploi, particulièrement dans les secteurs exposés au commerce. Pour les personnes voulant accéder au marché immobilier, cette incertitude a pu réduire leur volonté de s'engager dans des obligations financières à long terme, même si les conditions du marché se sont améliorées. Selon une enquête de la [Banque du Canada](#), moins de 15 % des locataires prévoient acheter une propriété au cours des 12 prochains mois, soit le plus bas pourcentage depuis le début du sondage en 2020. Les données de cette enquête ne font toutefois pas état des raisons précises derrière cette hésitation.

Dans les marchés locatifs, la mobilité des locataires est également demeurée faible. Les données de [Yardi \[en anglais seulement\]](#) montrent qu'au quatrième trimestre de 2025, le taux de roulement (la proportion de locataires qui déménagent en pourcentage du nombre total de logements) a peu changé par rapport à l'année précédente, ce qui suggère que l'assouplissement des conditions n'a pas immédiatement entraîné de changements généralisés dans les situations résidentielles. Le contrôle des loyers pourrait également être un facteur dissuasif pour les locataires bénéficiant de loyers nettement inférieurs au marché.

La politique du logement montre des avancées, mais des écarts importants subsistent

Les cibles fédérales en matière d'immigration, qui entraîneront un [ralentissement de la croissance démographique](#), pourraient présenter un risque à la baisse pour l'offre de logements à moyen terme. Si la diminution des pressions de la demande peut améliorer l'abordabilité à court terme, une baisse des niveaux d'immigration pourrait réduire l'absorption attendue et ainsi affaiblir la viabilité financière de projets plus fragiles. Dans le secteur locatif, la faible croissance démographique prévue pourrait réduire la confiance dans les délais de location et les loyers réalisables. Dans les marchés de la propriété, cela pourrait ralentir la demande des investisseurs pour les logements en copropriété. Dans certains marchés, les investisseurs ont joué un rôle important dans le financement de la construction neuve. Cette tendance est déjà évidente dans le nombre particulièrement faible de préventes à Toronto et à Vancouver, des villes prisées par les nouveaux arrivants au Canada. S'il n'est pas bien calibré, un resserrement de la demande pourrait peser sur la construction résidentielle, même si les écarts d'abordabilité sous-jacents persistent.

Comblant le manque de logements au Canada nécessitera un nombre de mises en chantier largement supérieur aux tendances récentes, ainsi que des résultats plus clairs en matière d'abordabilité. Les estimations des mises en chantier requises pour éliminer l'écart dans le logement varient d'environ 290 000 unités par année ([directeur parlementaire du budget](#)), à près de 500 000 unités ([SCHL](#) et [Maisons Canada \[en anglais seulement\]](#)) afin de rétablir l'abordabilité du logement au fil du temps. À titre de comparaison, le niveau record des mises

en chantier au Canada en 2021 s'est établi à un peu moins de 275 000 unités, un nombre qui pourrait s'expliquer en partie par un rattrapage postpandémique. Toutefois, selon [notre récente étude](#), les mises en chantier ne devraient connaître qu'une augmentation modeste au cours des deux prochaines années, soit bien loin du rythme requis pour rétablir l'abordabilité. [Comme nous l'avons récemment annoncé](#), les coûts de construction élevés et la faible croissance de la productivité continuent de restreindre la construction résidentielle, limitant l'ampleur de la hausse de l'offre de nouveaux logements qui pourrait se traduire par une amélioration importante de l'abordabilité.

Les récentes initiatives politiques ont soutenu l'offre, en particulier dans la construction de logements locatifs. Des programmes comme le [Programme de prêts pour la construction d'appartements](#), qui réduit les coûts de financement, et celui du [remboursement de la TPS](#), qui élimine la TPS sur la construction de logements locatifs, ont permis aux promoteurs de réduire les coûts de construction. Avec le temps, cette offre supplémentaire pourrait aider à contenir les loyers sans compromettre la viabilité des projets, ce qui pourrait encourager la formation de ménages. Historiquement, les politiques se sont davantage concentrées sur l'augmentation du nombre d'unités que sur l'abordabilité. Lancée en septembre 2025, l'agence fédérale [Maisons Canada](#) représente un virage important vers une offre publique de logements à prix inférieurs au marché. Ses retombées dépendront de l'ampleur, de la rapidité et de l'emplacement des projets.

Les municipalités ont peu d'outils pour financer les infrastructures et les services nécessaires à la construction de nouveaux logements. Toutefois, une grande partie de la demande de logements neufs a été stimulée par la croissance démographique découlant des décisions du gouvernement fédéral en matière d'immigration. Des programmes comme le [Fonds pour accélérer la construction de logements](#) et la [Banque de l'infrastructure du Canada](#) représentent des mesures pour corriger ce décalage. Une participation plus explicite et prévisible du gouvernement fédéral au financement des infrastructures nécessaires pour soutenir la croissance, y compris un soutien indexé à la croissance de la population locale, pourrait atténuer davantage les pressions exercées sur les gouvernements locaux et améliorer leur capacité à livrer des projets de logement.

De plus, d'importantes lacunes persistent dans la façon dont l'abordabilité est évaluée et traitée. De nombreux programmes définissent le caractère « abordable » par rapport aux données de référence du marché local, comme le loyer moyen plutôt que le revenu des ménages, particulièrement dans la tranche inférieure de la distribution du revenu. De plus, les programmes sont généralement évalués à l'aide de données limitées et publiées avec un retard. Ces lacunes font qu'il est difficile d'évaluer si les nouvelles initiatives contribuent véritablement à la formation de ménages.

Conclusion

L'expérience du Canada en 2025 suggère que l'assouplissement à court terme du marché de l'habitation ne doit pas être interprété comme un signe que le problème de la non-formation de ménages est résolu. Les conditions de location se sont améliorées, mais les options à moindre coût demeurent rares. L'abordabilité de la propriété s'est améliorée depuis 2022, mais elle est restée élevée par rapport aux données historiques. Le ralentissement de la croissance démographique a atténué les pressions sur la demande à court terme, mais pourrait peser sur la construction résidentielle à moyen terme.

Pour diminuer le nombre de ménages non formés, il faudra probablement faire plus qu'atteindre les cibles de construction. Les progrès durables devraient dépendre d'une meilleure harmonisation de la croissance de la population, de la capacité de construction et de la mise en œuvre de politiques qui améliorent considérablement l'abordabilité dans les segments de location et de propriété tout en assurant la viabilité des projets pour les promoteurs. En l'absence de gains de productivité et d'efficacité importants dans le secteur de la construction, les progrès en matière d'abordabilité pourraient entraîner des compromis difficiles, y compris des subventions publiques ou une baisse de rentabilité qui pourrait finir par décourager l'offre. Sans progrès marqués sur le plan de l'abordabilité, la non-formation de ménages pourrait persister, même pendant les périodes où les principaux indicateurs du logement laissent entrevoir une amélioration de l'équilibre du marché.