

POINT DE VUE ÉCONOMIQUE

Au-delà de la propriété : perspectives sur l'inflation des loyers dans les grandes villes canadiennes

Par Maëlle Boulais-Préseault, économiste, Kari Norman, économiste, et Randall Bartlett, directeur principal de l'économie canadienne

Faits saillants

- ▶ Au Canada, l'achat d'une propriété est de plus en plus difficile pour de nombreuses personnes. Comme les prix élevés empêchent les premiers acheteurs potentiels d'accéder au marché, ces derniers se tournent vers les logements locatifs. Par conséquent, l'inflation des loyers est devenue une mesure essentielle pour avoir une vue d'ensemble sur l'abordabilité du logement.
- ▶ Le prix des loyers augmente rapidement au Canada. L'inflation moyenne de l'IPC des logements locatifs est de 8,3 % au troisième trimestre de 2024. Il s'agit du rythme le plus rapide observé depuis le début des années 1980. Il est aussi beaucoup plus élevé que la croissance des prix des logements en propriété, qui a décéléré à 5,5 % au même trimestre avec la diminution des coûts d'emprunt.
- ▶ Nous prévoyons un ralentissement de l'inflation des loyers au cours des prochaines années, freinée par la hausse du taux de chômage et la croissance démographique plus faible. Dans les provinces qui ont accueilli un grand nombre de résidents non permanents (RNP) au cours des deux dernières années, comme la Colombie-Britannique et l'Ontario, l'inflation des loyers devrait augmenter moins vite qu'ailleurs. C'est en Alberta et en Saskatchewan que le prix des loyers devrait ralentir le plus rapidement, compte tenu du caractère hautement cyclique de l'économie et du marché locatif dans ces provinces. Au contraire, l'inflation des loyers devrait demeurer forte au Québec, puisque les augmentations de loyer permises y sont plus élevées qu'en Ontario en 2024.
- ▶ L'incertitude quant à la mise en place des politiques d'immigration annoncées est un élément important à prendre en considération dans nos prévisions d'inflation des loyers. Si la population ralentit plus rapidement que prévu, la demande de logements locatifs s'essoufflera et la pression sur les prix s'atténuera. À l'inverse, si la croissance démographique surpasse les attentes, ce qui correspond davantage aux dernières prévisions de la Banque du Canada (BdC), la pression sur l'IPC des loyers demeurera plus soutenue.

Pourquoi regarder l'IPC des loyers?

L'inflation des loyers est devenue une préoccupation importante pour les ménages, les décideurs et les économistes partout au Canada. Le marché locatif joue un rôle crucial dans l'offre de logements, car les coûts liés à l'achat d'une propriété sont de plus

en plus difficiles à couvrir pour bon nombre de Canadiens et de Canadiennes. La hausse des prix de location exerce une pression sur l'abordabilité et contribue à l'environnement inflationniste en général.

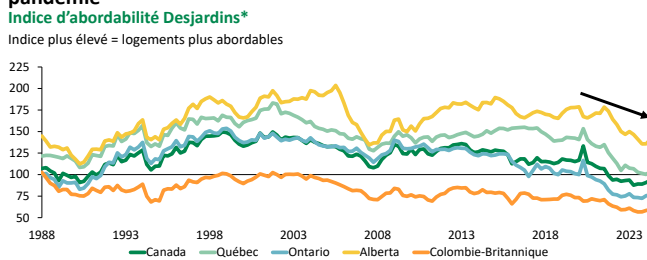
Les auteurs remercient Marc Desormeaux pour sa contribution à cette recherche.

Desjardins, Études économiques : 514 281-2336 ou 1 866 866-7000, poste 5552336 • desjardins.economie@desjardins.com • desjardins.com/economie

NOTE AUX LECTEURS : Pour respecter l'usage recommandé par l'Office québécois de la langue française (OGLF), 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 © 2024, Mouvement Desjardins. Tous droits réservés.

L'achat d'une propriété est devenu un casse-tête financier pour beaucoup de personnes au cours des dernières années. L'accessibilité à la propriété s'est considérablement détériorée depuis le début de la pandémie (graphique 1). Comme les acheteurs potentiels sont exclus du marché, les gens se tournent vers les logements locatifs. Par conséquent, l'inflation des loyers est devenue une mesure essentielle pour avoir une vue d'ensemble de l'abordabilité du logement. En effet, en 2022, on comptait au Canada 5,3 millions de ménages locataires, une hausse de 16 % par rapport à 2018. En comparaison, pour la même période, le nombre de ménages propriétaires était de 10,1 millions, soit une hausse de moins de 1 %.

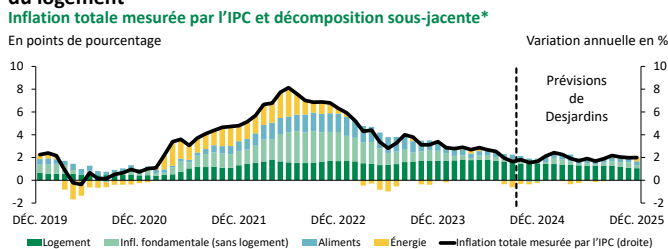
Graphique 1
L'abordabilité de la propriété s'est détériorée depuis le début de la pandémie



* Suppose une mise de fonds de 20 %.
Association canadienne de l'immobilier et Desjardins, Études économiques

L'augmentation du coût du logement exacerbe la pression inflationniste globale et influence donc les décisions liées à la politique monétaire. Malgré la diminution des taux d'intérêt et les baisses additionnelles prévues, le logement demeure le principal contributeur à l'inflation pour au moins les deux prochaines années (graphique 2). Les frais de logement constituent une part importante de l'indice des prix à la consommation (IPC), ce qui reflète l'effet considérable qu'ils ont sur les dépenses des ménages. En effet, le coût du logement a tellement grimpé que sa pondération dans l'IPC est constamment ajustée à la hausse, surtout récemment. Par exemple, la composante « logement locatif » du panier de l'IPC, qui inclut

Graphique 2
La baisse des taux d'intérêt devrait soulager la pression sur l'inflation du logement



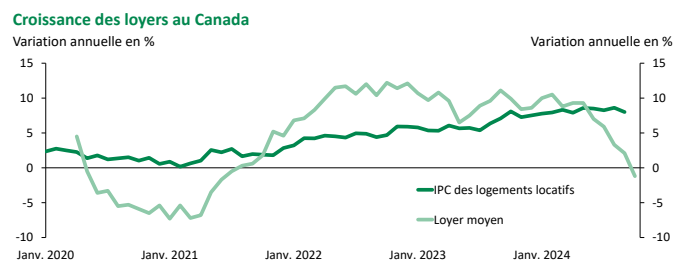
* Le calcul est basé sur des pondérations de panier fixes.
Note : L'inflation fondamentale est l'inflation totale excluant les aliments et l'énergie.
Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

Encadré A : L'IPC des logements locatifs par rapport au loyer moyen

L'indice des prix à la consommation (IPC) des logements locatifs est conçu afin de mesurer ce que les ménages canadiens paient réellement pour louer un logement. Il prend en compte les nouveaux locataires qui prennent possession d'un logement, les locataires existants qui renouvellent leur bail et les locataires existants qui sont au milieu de leur bail. Les nouveaux locataires paient généralement le prix du marché en vigueur, tandis que les locataires qui renouvellent leur bail peuvent vivre dans un logement dont le loyer est contrôlé. Les locataires au milieu de leur bail ne sont généralement pas soumis à des changements de loyer par rapport au mois précédent, mais peuvent l'être par rapport à l'année précédente. Si le loyer constitue la majeure partie de l'IPC des logements locatifs, les primes d'assurance, l'entretien, les réparations et les autres dépenses des locataires représentent un coût mensuel supplémentaire minime (environ 5 %). L'IPC des logements locatifs tient également compte de l'évolution des équipements et des services inclus, de l'âge de l'édifice, du nombre de chambres à coucher, du type de l'édifice et de l'emplacement.

Le loyer moyen est calculé selon une méthode différente de l'IPC des logements locatifs. Par exemple, les données de Rentals.ca sont basées sur les annonces mensuelles sur Internet. Le loyer moyen peut également être influencé par des changements qualitatifs dans le parc de logements locatifs, tels que des rénovations ou l'arrivée de nouveaux logements sur le marché. Reflétant uniquement les nouveaux baux, le loyer demandé peut être plus sensible aux fluctuations de l'offre et de la demande. En effet, les variations du loyer moyen demandé ont tendance à être beaucoup plus volatiles que les variations de l'IPC des logements locatifs (graphique A).

Graphique A
Inflation des loyers et prix moyen des loyers



Statistique Canada, Urbanation, Rentals.ca et Desjardins, Études économique

le loyer plus les primes d'assurance des locataires, l'entretien, les réparations et les autres dépenses, a augmenté de façon constante depuis 2007 (graphique 3). Le coût financier des prêts hypothécaires a quant à lui diminué au cours de la décennie qui a précédé la pandémie. Ce n'est que récemment qu'il a connu un rebond, sous l'effet des hausses des taux hypothécaires en 2022 et en 2023. À l'inverse, la part des coûts de remplacement par le propriétaire dans le panier de l'IPC et celle des autres dépenses pour le logement en propriété ont reculé récemment, après avoir atteint un sommet en 2022.

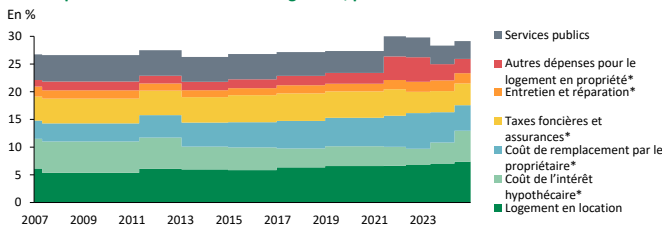
Portrait de l'inflation des loyers au Canada

Le prix des loyers augmente rapidement au Canada. L'inflation moyenne de l'IPC des logements en location est de 8,3 % au troisième trimestre de 2024. Il s'agit du rythme le plus rapide observé depuis le début des années 1980 (graphique 5). Il est aussi beaucoup plus élevé que la croissance des prix des logements en propriété, qui a décéléré à 5,5 % au même trimestre avec la diminution des coûts d'emprunt.

Graphique 3

Les loyers représentent une part grandissante du panier de l'IPC

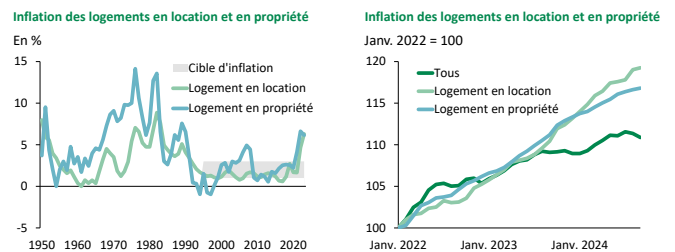
Part du panier de l'IPC consacrée au logement, par année de référence



IPC : Indice des prix à la consommation; * Composantes des logements en propriété.
Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

Graphique 5

L'inflation des loyers ne suit plus la cible de 2 % de la BdC



Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

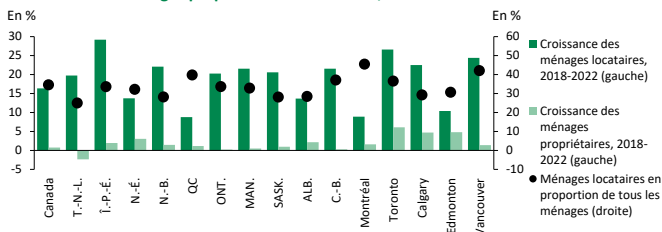
La part des ménages locataires varie d'un bout à l'autre du Canada, allant de 25 % à Terre-Neuve-et-Labrador à 40 % au Québec (graphique 4). Elle est plus élevée que les moyennes provinciales dans les grandes RMR, atteignant plus de 45 % à Montréal, 42 % à Vancouver et 37 % à Toronto. De plus, dans toutes les provinces et dans les grandes RMR, le nombre de ménages locataires a considérablement augmenté au cours des quatre dernières années, ce qui contraste fortement avec le nombre de ménages propriétaires. En résumé, la hausse rapide des loyers a des répercussions sur une part importante et croissante des ménages à travers le pays.

À l'instar de l'immobilier en général, la croissance des loyers diffère selon l'endroit. En observant les récents gains dans les provinces, l'inflation des logements loués a augmenté plus rapidement dans les provinces sans contrôle des loyers, comme l'Alberta et le Nouveau-Brunswick (graphique 6). Toutefois, l'Alberta a aussi fait du rattrapage à la suite de la surconstruction qui a précédé la baisse du prix du pétrole survenue en 2014-2015. À l'inverse, en Ontario et en Colombie-Britannique, la croissance des loyers a été plus lente même s'il s'agit de la plus élevée en quatre décennies. Au Québec, les mesures de contrôle des loyers ont contribué à limiter la pression liée à l'augmentation

Graphique 4

La part des ménages locataires a augmenté partout au Canada

Croissance des ménages propriétaires et locataires, 2018-2022

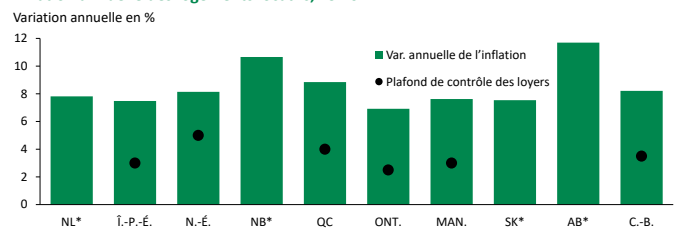


Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

Graphique 6

L'inflation des loyers est la plus élevée dans les provinces sans mesures de contrôle des loyers

Inflation annuelle des logements locatifs, T3 2024



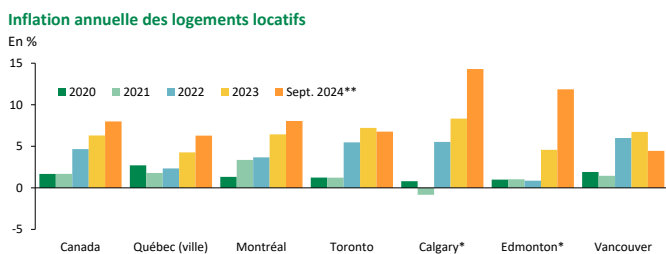
* Provinces sans plafond des loyers en vigueur.
Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

¹ Il est à noter que ce rapport ne prend pas position pour ou contre le contrôle des loyers, mais qu'il reconnaît son importance dans la variation de l'inflation des loyers au Canada. Pour en savoir plus au sujet de l'influence du contrôle des loyers sur l'abordabilité du logement, consultez [nos recherches](#) sur le sujet.

de la demande. Ainsi, l'inflation des loyers n'y est pas aussi importante qu'en Alberta, mais elle demeure supérieure à celle de l'Ontario et de la Colombie-Britannique, où le contrôle des loyers est relativement plus strict.

À l'échelle locale, les différences entre l'inflation des loyers dans divers marchés municipaux sont encore plus flagrantes (graphique 7). En 2024, l'inflation des loyers a explosé à Calgary et à Edmonton, tandis qu'elle s'est modérée à Toronto et à Vancouver. Elle a également été plus près de la moyenne nationale à Montréal et à Québec, avec le gain le plus modeste de l'année à ce jour en septembre.

Graphique 7
L'inflation des loyers est plus élevée à Calgary et à Edmonton en 2024



* Provinces sans plafond des loyers en vigueur.
** Inflation de sept. 2024 depuis sept. 2023.
Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

Comment sont faites nos prévisions pour l'IPC des loyers?

Jusqu'à tout récemment, les Études économiques de Desjardins [prévoient](#) l'IPC des loyers à l'aide d'une approche descendante, axée principalement sur l'évolution de la population en âge de travailler au niveau national. Cependant, la crise de l'abordabilité a mis en évidence la nécessité d'un cadre structuré pour prévoir l'inflation des loyers dans les grandes villes du pays. Non seulement sera-t-elle intéressante pour les locataires et les propriétaires, mais elle pourra aussi guider les décisions politiques de tous les ordres de gouvernement à une époque où l'abordabilité et l'inflation du coût des logements sont au cœur des préoccupations nationales.

Pour mieux comprendre l'inflation des loyers, il faut tenir compte de variables qui captent à la fois la demande et l'offre. La demande de logements en location variera selon le cycle économique. Notre analyse démontre que lorsque le taux de chômage est bas, les loyers ont tendance à augmenter, tout comme le prix des propriétés. La population influence également la demande, notamment pour ce qui est de sa composition. Les nouveaux arrivants sont beaucoup plus susceptibles de louer que les personnes nées au Canada, surtout s'ils ne sont ici que de façon temporaire. La récente poussée démographique fait que plus de gens doivent louer un appartement, et cette pression supplémentaire a fait monter les loyers. De plus,

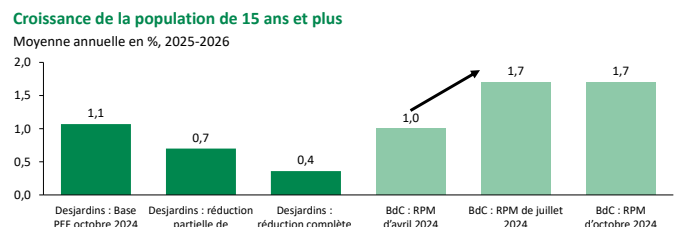
comme l'accessibilité à la propriété s'est détériorée, les gens ont eu tendance à continuer dans cette voie, ce qui a maintenu la demande à un niveau plus élevé.

Du côté de l'offre, le nombre d'unités construites sans avoir été vendues encore est une bonne indication de ce qui est disponible pour les ménages. Grâce à ces données et aux variables de la demande, qui cernent bien la dynamique du marché locatif, on peut estimer et prévoir le loyer selon le marché.

L'inflation des loyers devrait éventuellement diminuer

Diverses mesures gouvernementales annoncées récemment visent à freiner l'afflux de résidents non permanents (RNP), qui sont plus susceptibles de louer que d'acheter en raison de l'incertitude qui entoure la durée de leur présence au Canada (graphique 8). Le gouvernement fédéral a aussi dernièrement revu à la baisse ses cibles d'admission de résidents permanents, qui sont également nombreux à louer à leur arrivée au Canada. La réduction du nombre de nouveaux arrivants devrait avoir pour effet de stabiliser, voire de réduire la population canadienne, et donc la demande pour les logements locatifs.

Graphique 8
Les prévisions de croissance démographique varient considérablement



RPM : Rapport sur la politique monétaire; BdC : Banque du Canada; GC : gouvernement du Canada
Gouvernement du Canada, Banque du Canada et Desjardins, Études économiques

Même si l'inflation des loyers demeure élevée, le ralentissement récent de la hausse générale des prix, combiné à la baisse graduelle des pressions exercées sur la demande et à la hausse des mises en chantier d'appartements locatifs, devrait ralentir la croissance des loyers au cours des prochaines années. En effet, il s'agit de notre scénario de référence pour l'inflation des loyers au Canada, qui suit la hausse du taux de chômage et le recul de la croissance démographique au pays.

Toutefois, on observe certaines disparités régionales. Dans les provinces qui ont accueilli un grand nombre de RNP au cours des deux dernières années, comme la Colombie-Britannique et l'Ontario, l'inflation des loyers devrait augmenter moins vite qu'ailleurs. La Colombie-Britannique est un peu plus sensible à l'évolution de sa population. Nous prévoyons une chute moins importante des mises en chantier qu'en Ontario, ce qui explique

pourquoi les prix des loyers devraient ralentir davantage à Vancouver. À Toronto, le ralentissement des prix des loyers est moins prononcé, malgré les perspectives économiques moins favorables et la croissance plus importante de la population. Nous avons tenu pour acquis qu'un recul plus important des mises en chantier en Ontario resserrerait l'équilibre entre l'offre et la demande en limitant les logements disponibles et en maintenant une pression accrue sur les loyers.

Une autre variable qui entre en compte est la ligne directrice des différents gouvernements provinciaux en matière d'augmentation des loyers par les propriétaires. Au Québec, le Tribunal administratif du logement (TAL), l'autorité en la matière, avait recommandé une majoration des loyers de 1,8 % l'an dernier, puis du double en 2024, soit 4,0 % (tableau 1). Il s'agit d'un bond inégalé depuis 30 ans pour les immeubles de plus de 5 ans. Les recommandations du TAL pour 2025 n'ont pas encore été publiées, mais une partie de son calcul se base sur la composante « loyer » de l'IPC, dont la hausse annuelle était de 9,0 % en septembre 2024. Une augmentation plus élevée de l'inflation des loyers est donc attendue au Québec, contrairement à l'Ontario, où le gouvernement a limité l'augmentation des loyers à 2,5 % pour les appartements construits avant 2019.

Tableau 1
Politiques de contrôle des loyers au Canada

PROVINCE	CONTRÔLE DES LOYERS			NOTES
	2023	2024	2025	
Terre-Neuve-et-Labrador	Pas de contrôle des loyers			
Île-du-Prince-Édouard	0,0 %	3,0 %	2,3 %	Le loyer ne peut être augmenté automatiquement entre locataires
Nouvelle-Écosse	2,0 %	5,0 %	5,0 %	
Nouveau-Brunswick	Pas de contrôle des loyers			Cela pourrait changer avec le nouveau gouvernement
Québec	1,8 %	4,0 %	S. O.	D'autres tarifs peuvent être appliqués selon le type de chauffage
Ontario	2,5 %	2,5 %	2,5 %	Aucun contrôle des loyers pour les logements occupés pour la première fois après 2018
Manitoba	0,0 %	3,0 %	1,7 %	
Saskatchewan	Pas de contrôle des loyers			
Alberta	Pas de contrôle des loyers			
Colombie-Britannique	2,0 %	3,5 %	3,0 %	

S. O. : Les lignes directrices d'augmentation des loyers au Québec couvrent la période du 2 avril 2024 au 1^{er} avril 2025. Le taux limite pour 2025 n'était pas disponible au moment de la publication.

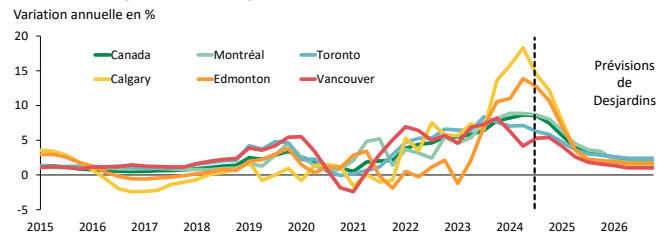
Sites Web provinciaux et Desjardins, Études économiques

En l'absence de directives de contrôle des loyers pour les propriétaires et avec moins de RNP qu'ailleurs au pays, l'inflation des loyers en Alberta est plus cyclique que dans les autres provinces. Les taux d'inflation des loyers devraient donc s'essouffler davantage à Calgary et à Edmonton que dans les autres grandes villes canadiennes (graphique 9).

Graphique 9

L'inflation des loyers devrait reculer dans toutes les grandes RMR

Inflation des logements locatifs par RMR



RMR : région métropolitaine de recensement
Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

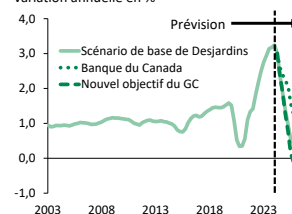
Qu'arrivera-t-il si le rythme de croissance de la population s'accélère ou ralentit?

L'incertitude entourant les plans d'immigration du gouvernement fédéral nous incite cependant à examiner deux scénarios. Premièrement, une population qui décroît plus que dans nos prévisions de base, conformément à la réduction du rythme d'admission de nouveaux arrivants prévue par le gouvernement du Canada, a été considérée (graphique 10). Deuxièmement, un scénario où le nombre de RNP ne diminue pas autant et reste plus près des prévisions démographiques de la BdC pour les trois prochaines années. Le rythme de croissance de la population canadienne ralentirait alors plus graduellement que dans notre scénario de base.

Graphique 10

L'explosion démographique a stimulé la demande, qui pourrait rapidement perdre de la vitesse

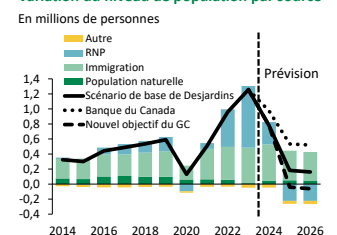
Croissance démographique



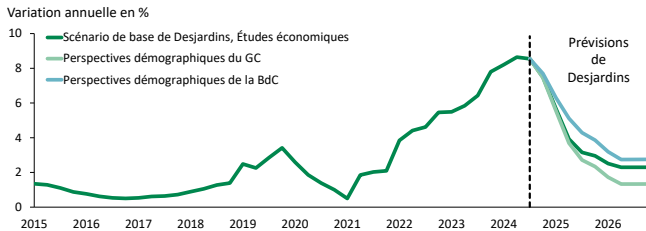
Note : La population annuelle est présentée sur la base d'une année civile.
RNP : résidents non permanents; GC : gouvernement du Canada

Gouvernement du Canada, Statistique Canada, Banque du Canada et Desjardins, Études économiques

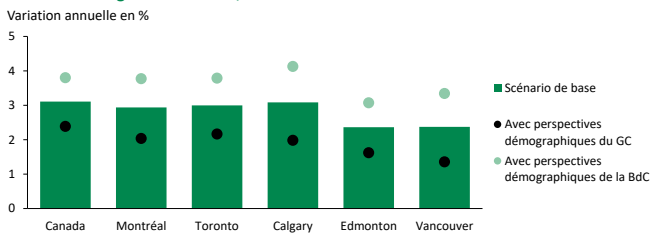
Variation du niveau de population par source



Les prévisions d'inflation des loyers sont sensibles à l'évolution de la population (graphique 11 à la page 6). Nous estimons que le faible taux de croissance prévu par le gouvernement du Canada se traduirait par une inflation annuelle moyenne des loyers d'environ 2,4 % entre le troisième trimestre de 2024 et la fin 2026, ce qui serait légèrement inférieur à notre prévision de base de 3,1 % (graphique 12 à la page 6). En revanche, l'estimation de croissance démographique plus élevée de la BdC se traduirait par une inflation annuelle moyenne du loyer d'environ 3,8 % pour les deux prochaines années. Pour mettre ces chiffres en contexte,

Graphique 11
La trajectoire de l'inflation des loyers est fortement influencée par les projections démographiques
Inflation des logements locatifs au Canada


Statistique Canada, Banque du Canada et Desjardins, Études économiques

Graphique 12
Les perspectives d'inflation des loyers varient en fonction de la croissance de la population
Inflation des logements locatifs, du T3 2024 au T4 2026

 GC : gouvernement du Canada; BDC : Banque du Canada
 Statistique Canada, Banque du Canada et Desjardins, Études économiques

un loyer mensuel de 1 000 \$ passerait à 1 071 \$ d'ici la fin de 2026 dans notre scénario de base, à 1 054 \$ avec une croissance démographique plus lente et à 1 088 \$ avec une croissance démographique plus rapide.

Conclusion

L'inflation des loyers peut s'atténuer à mesure que le nombre de nouveaux arrivants diminue et que l'économie s'affaiblit, mais les problèmes structurels du marché de l'habitation sont toujours importants. Le manque à gagner dans l'offre de logements locatifs traditionnels qui perdure fait que, malgré le ralentissement de l'économie, l'abordabilité de la location demeurera probablement un défi. Qui plus est, malgré la baisse des taux d'intérêt, les prix élevés continuent d'empêcher bon nombre de ménages canadiens d'accéder à la propriété. Par conséquent, l'allègement temporaire offert par la réduction de l'inflation des loyers pourrait être de courte durée. À plus long terme, il faudrait peut-être une augmentation importante de l'offre et des efforts politiques afin d'améliorer l'abordabilité, tant pour la location que pour la propriété.