



La nouvelle politique d'immigration du Canada et la demande en matière d'immobilier

Le 5 novembre 2024

Les nouvelles politiques d'immigration du gouvernement canadien visent à réduire le nombre de résidents non permanents dans le pays au cours des 24 prochains mois et à abaisser les cibles pour les nouveaux immigrants permanents au cours des prochaines années. Ces mesures devraient ramener le taux moyen de croissance démographique du Canada au cours de la dernière décennie à la tendance à long terme, bien qu'elles puissent entraîner de légères diminutions de population dans certaines régions du pays.

Composantes de la croissance démographique au Canada

Source: Statistique Canada, Prévisions de Conseillers immobiliers GWL

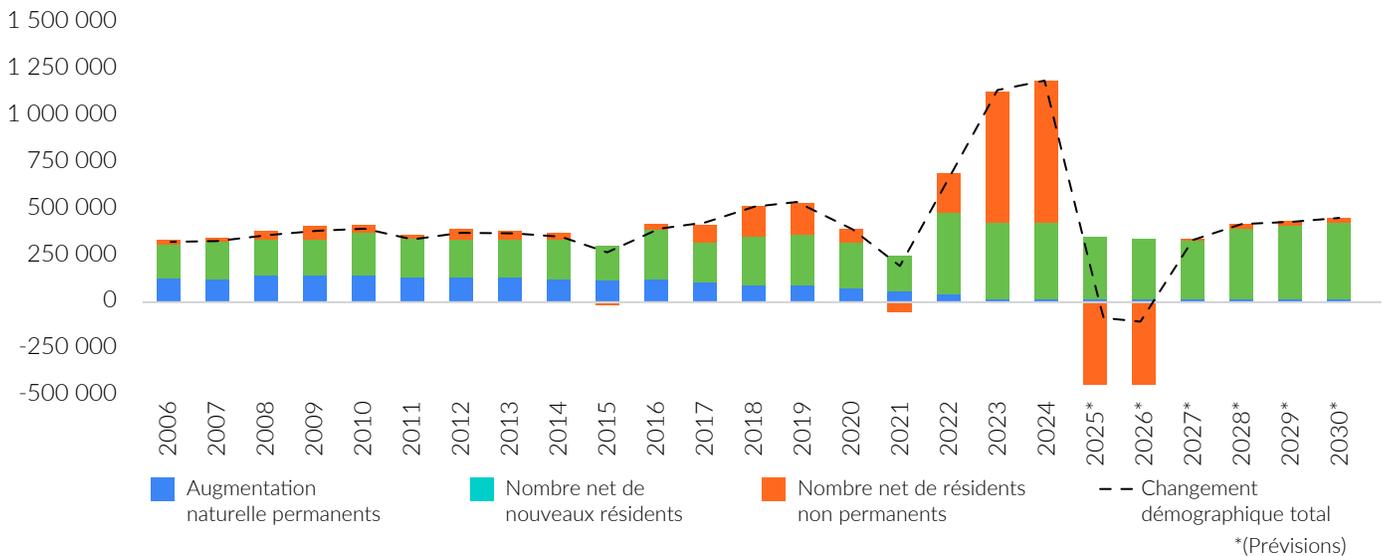


Figure 1: Tendence de la population canadienne. Conseillers immobiliers GWL a présumé que le gouvernement donnerait suite à sa déclaration durant toute l'année 2028 en prévoyant un retour aux moyennes semestrielles en 2029-2030.

Les nouvelles politiques d'immigration du Canada pourraient ramener les taux de croissance démographique à la moyenne à long terme.

Le titre

La population canadienne pourrait diminuer de 0,2 % en 2025 et en 2026, si le gouvernement fédéral exécute les plans prévus dans le communiqué de politique du 24 octobre 2024.

Les détails

Les résidents non permanents (surtout des travailleurs étrangers temporaires et des étudiants internationaux) comptent actuellement pour 7 % de la population. Le gouvernement a annoncé un plan pour réduire cette proportion à 5 % en deux ans seulement, ce qui représente

une diminution nette de 445 000 résidents dans cette catégorie. Il a également prévu des objectifs réduits pour les nouveaux résidents permanents, afin de faire passer leur nombre de 500 000 à moins de 400 000. Si l'on soustrait la perte nette de résidents non permanents des nombres réduits de nouveaux résidents permanents, on obtient une diminution démographique modeste illustrée par la Figure 1 ci-dessus. Si le gouvernement obtient les résultats prévus dans sa politique, le Canada comptera environ 186 000 habitants de moins d'ici à la fin de 2026, par rapport à la moitié de l'année 2024.

Une perspective accrue : un impact plus mesuré

D'abord, le Canada accueillera plus de nouveaux résidents permanents (immigrants) qu'avant la COVID, au cours de chacune de ces trois années, comme la Figure 1 le montre bien. En 2019, le pays a accueilli 313 000 nouveaux résidents permanents. En 2023, ce nombre est passé à 468 000. En 2025, avec la nouvelle politique, il sera de 395 000.

En second lieu, la baisse du nombre de résidents non permanents proviendra surtout d'une nette réduction chez les travailleurs étrangers temporaires, ce qui est normal quand les taux de chômage augmentent. Le Canada a presque toujours appliqué des programmes qui permettent aux organisations et entreprises manquant de main-d'œuvre d'accueillir des travailleurs internationaux durant des périodes fixes. Depuis quelques décennies, les domaines de la santé, des soins personnels, de l'accueil, de la restauration et des ressources ont tous bénéficié d'un grand nombre de travailleurs étrangers temporaires quand il a été difficile de trouver des citoyens ou des résidents permanents capables d'exercer ces tâches. Quand l'économie s'améliore et la main-d'œuvre canadienne est disponible, on renonce à ces programmes. C'est actuellement le cas.

Troisièmement, on constatera des règles plus strictes à l'égard des étudiants internationaux surtout dans les secteurs ayant affiché une forte augmentation après la COVID. Le nombre accru des étudiants entre 2022 et 2024 englobait de nombreuses personnes qui fréquentaient des écoles plus petites ou moins connues. La plupart des établissements à diplômes qui accueillent depuis longtemps des étudiants internationaux conserveront généralement leurs effectifs dans les programmes de baccalauréats et de cycles supérieurs, même s'ils sont soumis à une supervision provinciale accrue (certains gouvernements provinciaux pourraient transférer des locaux d'étude à différents programmes ou institutions, modifiant ainsi la demande en hébergement chez les étudiants).

Finalement, la modification démographique en cours fera correspondre le taux canadien de croissance démographique à brève échéance à la moyenne à long terme. De 2006 à 2019, la population s'est accrue à un rythme annuel moyen de 1,1 %. Au cours des deux années écoulées jusqu'au milieu de 2024, la hausse s'est élevée à près de 3 %. Cependant, d'ici à 2029, le taux de croissance démographique à long terme sera de 1,1 %, et nous prévoyons qu'il restera dorénavant proche de ce niveau.

Importance de l'immigration et potentiel de révision

À cause du vieillissement de la population canadienne, l'économie et la société ont besoin d'une augmentation d'environ 1 à 1,2 % à même l'immigration. Sans cet apport (en général des personnes de 20 à 35 ans) pour combler les emplois nécessaires, les autres Canadiens subiront des augmentations d'impôt probablement accompagnées d'une réduction des services de santé. Nous ne prévoyons donc aucune baisse importante des nouveaux arrivants au Canada à moyen et à long terme. De plus, si la croissance économique s'accélère, les employeurs pourraient être tenus d'accueillir plus de travailleurs internationaux, à titre permanent ou temporaire.

Conclusions et conséquences de la croissance démographique à court terme :

Le Canada est déjà dans une récession démographique. Une réduction de la population pourrait accroître la pression sur son économie et engendrer une récession proprement dite.

Un ralentissement de l'économie suscitera probablement une baisse des taux d'intérêt. La Banque du Canada voudra favoriser l'investissement et la création d'emplois tout en évitant la déflation. Les taux d'intérêt moins élevés devraient contribuer à la construction domiciliaire (bâtiments locatifs et propriétés), qui aideront à stabiliser les loyers et les prix tout en facilitant l'accueil des immigrants dans les années suivantes.

De plus, ces taux plus faibles favorisent généralement la croissance économique et les investissements commerciaux, qui encouragent l'emploi ainsi que la demande en biens, laquelle se répercute sur le mobilier de bureau, les immeubles industriels et les établissements de vente au détail.

Conseillers immobiliers GWL a analysé et analyse encore les effets de ces politiques sur différentes catégories de biens et régions. Certaines régions subiront des pertes démographiques plus importantes que d'autres et, par conséquent, différents effets en matière d'immobilier. Nous échangerons volontiers nos conclusions et en discuterons avec nos clients.

Sources et ressources pour de plus amples renseignements :

[Macklem stresses the importance of GDP and GDP-per-capita \(Macklem souligne l'importance du produit intérieur brut \(PIB\) et du PIB par personne, Financial Post\).](#)

<https://www.canada.ca/en/immigration-refugees-citizenship/news/2024/10/government-of-canada-reduces-immigration.html>

https://www.thecanadianpressnews.ca/national/highlights-of-recent-changes-to-quebecs-international-student-body/article_8ca24b9d-420d-5f88-8837-3890d62c493a.html

<https://www.fraserinstitute.org/article/canadas-demographic-crisis-threatens-incomes-and-living-standards>



Équipe de recherche

WENDY WATERS

Vice-présidente, Services de recherche et Stratégie

Vaishali

Analyste principale, Services de recherche et Stratégie

Le présent rapport vise à donner des renseignements généraux seulement et non à offrir des conseils personnalisés en matière de finance, de placement, de biens immobiliers, de droit, de comptabilité, de fiscalité ou de santé ou dans tout autre domaine professionnel. Bien que l'information figurant dans ce rapport soit considérée comme fiable et exacte au moment de sa publication, Conseillers immobiliers GWL inc. et ses sociétés affiliées (« CIGWL ») ne garantissent pas et n'attestent pas l'exactitude, l'intégralité ou la fiabilité de l'information publiée dans ce site Web, et ne garantissent pas non plus que ces renseignements ont été vérifiés, qu'ils sont exempts d'erreur ou qu'ils conviennent à un usage quelconque. Aucun appui ni aucune approbation ne sont exprimés ni sous-entendus par le contenu du présent rapport relativement à tout tiers ou à toute affirmation, à toute opinion, à toute information, à tout produit ou à tout service provenant de ce tiers.

CIGWL désavoue expressément toute déclaration, garantie ou condition, expresse ou tacite, légale ou autre, y compris, mais sans s'y limiter, relativement à la valeur marchande, à la conformité aux besoins, à l'absence de contrefaçon, à la compatibilité, à l'actualité des données, à la sécurité ou à l'exactitude. L'utilisateur assume l'entière responsabilité des risques de pertes de toute nature résultant de l'utilisation du présent rapport. Pour en savoir plus sur les modalités d'utilisation du présent rapport, veuillez consulter notre site Web à l'adresse www.gwlrealtyadvisors.com/fr/avis-juridique/.