

RAPPORT DE PERSPECTIVES DE PROJET

L'immigration est-elle la cause de la hausse des prix du logement ? Mythes et réalités sur les personnes immigrantes, le logement et le marché du travail



PARTENAIRES

Diversity Institute



EMPLACEMENTS

Partout au Canada



FONDS VERSÉS

20 000 \$



PUBLIÉ

Octobre 2025



COLLABORATEUR

The Diversity Institute

Sommaire

Le Canada, un pays qui s'est bâti grâce à l'immigration, a toujours soutenu l'immigration et la diversité culturelle qu'elle apporte. Cependant, au cours des dernières années, on a vu émerger des inquiétudes quant à l'impact de l'immigration sur les prix du logement, particulièrement dans des villes comme Toronto, Vancouver et Montréal, où les prix des logements ont grimpé en flèche. Ce changement d'opinion publique s'explique en partie par la visibilité des personnes immigrantes qui s'installent dans des régions où les logements abordables sont déjà limités, ainsi que par l'augmentation importante prévue de l'immigration au cours des prochaines années. La discrimination peut également jouer un rôle, car la majorité des immigrantes et immigrants récents appartiennent à des minorités visibles.

Cette recherche révèle que, bien qu'il existe une corrélation entre l'immigration et l'augmentation des prix des logements, l'immigration n'en est pas nécessairement la cause principale. Divers facteurs liés à l'offre et à la demande, notamment la dérèglementation financière, les investissements spéculatifs, les contraintes réglementaires et les aménagements urbains, contribuent également à la hausse des prix des logements. Il est important de noter que les estimations suggèrent que l'impact de l'immigration sur les prix des logements est relativement faible, une augmentation de 1 % de l'immigration entraînant une augmentation d'environ 1 % des prix des logements. De plus, les prix élevés des logements entraînent un changement dans les modèles d'établissement, les personnes immigrantes choisissant de plus en plus des régions plus abordables, comme les Prairies et le Canada atlantique.

Les résultats soulignent l'importance de démêler les mythes des réalités lorsqu'on examine l'impact de l'immigration sur les marchés du logement. Attribuer à tort l'augmentation des prix des logements à l'immigration seule peut conduire à des mesures politiques malavisées qui négligent des solutions plus efficaces. Les personnes immigrantes jouent un rôle essentiel non seulement dans la demande de logements, mais aussi dans l'atténuation des contraintes de l'offre en comblant les pénuries de main-d'œuvre cruciales dans l'industrie de la construction — des pénuries de main-d'œuvre qui peuvent retarder la construction de nouveaux logements abordables. Il est essentiel de comprendre l'interaction nuancée entre l'immigration et les marchés du logement pour élaborer des initiatives politiques équilibrées qui tiennent compte de l'abordabilité du logement sans cibler injustement les immigrantes et immigrants.

PERSPECTIVES CLÉS

- 1** Une augmentation de 1 % de l'immigration entraîne une augmentation d'environ 1 % des prix des logements ; par conséquent, l'effet de l'immigration sur l'abordabilité du logement est mesurable, mais relativement faible.
- 2** La perception du public attribue souvent à tort la hausse des prix des logements uniquement à l'immigration, négligeant les interactions complexes entre les réglementations financières, les commodités urbaines et les obstacles réglementaires.
- 3** Des initiatives politiques visant à encourager les personnes nouvellement arrivées à s'établir dans des régions où les coûts des logements sont moins élevés pourraient atténuer la pression sur la demande de logements dans les zones urbaines connaissant déjà des coûts élevés, favorisant ainsi un marché du logement plus équilibré.

► L'enjeu

Le projet visait à répondre aux préoccupations croissantes du public concernant l'impact de l'immigration sur les prix des logements au Canada, en particulier dans les régions urbaines comme Toronto, Vancouver et Montréal. Ces villes, qui sont les principales destinations des personnes immigrantes, connaissent également une des plus fortes hausses des prix des logements. Les récentes propositions politiques visant à augmenter considérablement l'immigration en 2024, 2025 et 2026 ont amplifié ces préoccupations, d'autant plus que de nombreuses personnes récemment immigrées sont des minorités visibles, ce qui a alimenté le potentiel de discours discriminatoires. Historiquement, les problèmes d'abordabilité du logement dans ces régions ont été influencés par de nombreux facteurs, notamment la déréglementation financière, la mondialisation et les contraintes géographiques, faisant souvent de l'immigration un bouc émissaire visible, mais trompeur. Les tentatives visant à limiter la hausse des prix des logements en freinant l'immigration se sont avérées inefficaces, car elles ne permettent pas de résoudre les problèmes systémiques plus vastes qui affectent la demande et l'offre de logements, comme les réglementations, les investissements spéculatifs et la croissance économique intérieure.



Ce que nous examinons

Le projet a étudié l'impact de l'immigration sur les prix des logements dans les villes canadiennes et s'est concentrée à départager les facteurs complexes qui contribuent à la hausse des coûts du logement. La recherche a principalement ciblé les grands centres urbains, comme Toronto, Vancouver et Montréal, où les taux d'immigration sont élevés et où l'abordabilité du logement est une préoccupation croissante. La recherche a analysé des études couvrant les trois dernières décennies. L'approche choisie visait à déterminer si l'immigration avait réellement une influence sur les prix des logements ou si d'autres facteurs liés à l'offre et à la demande étaient en jeu. Cette approche a permis une compréhension plus nuancée de la relation entre l'immigration et les marchés du logement, en dissipant les idées fausses et en orientant la création de solutions politiques fondées sur des données probantes. L'objectif était de déterminer des politiques de logement et d'immigration plus efficaces qui pourraient atténuer les problèmes d'abordabilité tout en reconnaissant les avantages économiques de l'immigration.

Ce que nous apprenons

Le projet a révélé des informations cruciales sur la relation multidimensionnelle entre l'immigration et les prix des logements au Canada. Un des principaux résultats a été l'identification de l'impact causal relativement faible de l'immigration sur les prix des logements, des études suggérant qu'une augmentation de 1 % de l'immigration correspond à une augmentation de seulement 0,1 % à 1,6 % des prix des logements. Cette constatation souligne l'importance de reconnaître que d'autres facteurs, comme la mondialisation, la dérèglementation financière et les contraintes d'approvisionnement, jouent un rôle plus important dans ce qui influence les coûts du logement. En mettant en évidence ces nuances, la recherche a contribué à une meilleure compréhension de la crise du logement et a contribué à dissiper les mythes entourant l'impact de l'immigration.

En outre, le projet a révélé de précieux enseignements concernant les interventions politiques. Il a souligné la nécessité d'adopter une approche globale qui tienne compte à la fois des facteurs liés à la demande et à l'offre quand il est question d'abordabilité du logement. Par exemple, l'étude suggère que, même si la hausse des taux d'intérêt pouvait aider à modérer la demande de logements, cette seule mesure ne résoudrait pas les problèmes d'approvisionnement sous-jacents exacerbés par la réglementation, l'opposition au sein des quartiers et les pénuries de main-d'œuvre dans l'industrie de la construction. Les résultats ont également indiqué que les politiques encourageant les personnes immigrantes à s'établir dans des régions où le logement est plus abordable pourraient atténuer certaines pressions dans les centres urbains connaissant des coûts élevés.

Cependant, le projet a eu de la difficulté à recueillir des données exhaustives sur les marchés du logement et les tendances en matière d'immigration. Il y avait peu d'études récentes examinant les relations causales dans ce contexte, ce qui a eu une incidence sur la capacité de tirer des conclusions plus définitives. À l'avenir, il sera essentiel d'approfondir la recherche et la collaboration entre les responsables politiques, les universitaires et les intervenants communautaires afin de peaufiner les stratégies et d'améliorer les résultats en matière de logement tout en maintenant les avantages de l'immigration.

★ Pourquoi c'est important

Les résultats de ce projet ont des répercussions importantes pour les responsables politiques, les organismes communautaires et les intervenants impliqués dans le domaine du logement et de l'immigration. Alors que le Canada est aux prises avec une hausse des prix des logements, il est essentiel que les représentants du gouvernement et les urbanistes reconnaissent que l'immigration, bien qu'elle soit souvent perçue comme le principal facteur du coût du logement, n'est qu'une pièce d'un casse-tête complexe. Comprendre l'impact réel et limité de l'immigration sur les prix des logements peut orienter la création de politiques plus équilibrées et nuancées qui s'attaquent aux véritables facteurs de la demande de logements et aux contraintes de l'offre. Ce changement de perspective peut aider à atténuer les inquiétudes du public au sujet de l'immigration et de ses effets sur le logement, en permettant des discussions plus constructives et des politiques qui favorisent l'intégration et le développement communautaire.



État des compétences : Ce qui fonctionne pour l'intégration des personnes nouvellement arrivées

Malgré le succès global du système d'immigration du Canada, un certain nombre de défis persistent. Comparativement à d'autres pays, la mobilité sur le marché du travail des personnes nouvellement arrivées au Canada n'est pas aussi élevée que d'autres dimensions de l'intégration des migrantes et migrants.

Pour les praticiennes et praticiens actuels au service des populations immigrantes, le projet souligne l'importance de plaider en faveur de politiques qui facilitent l'établissement des personnes immigrantes dans les régions où les options de logement sont plus abordables. Les organismes communautaires peuvent tirer parti de ces connaissances pour mieux harmoniser leurs services et leurs ressources de soutien avec les réalités auxquelles font face les personnes nouvellement arrivées. En faisant connaître les facteurs plus vastes qui influencent les prix des logements, ces organismes peuvent améliorer leur capacité à servir efficacement les populations vulnérables, en veillant à ce que le logement demeure accessible et abordable pour l'ensemble des Canadiennes et Canadiens.

De plus, les connaissances tirées de cette recherche vont au-delà des politiques de logement et d'immigration. Elles soulignent la nécessité d'une approche holistique pour relever les défis sociétaux interdépendants, comme la dynamique du marché du travail et le développement urbain. Cela pourrait impliquer de réexaminer la façon dont les organisations sont financées, en mettant l'accent sur le besoin de cadres de collaboration qui intègrent les divers points de vue des parties prenantes. En favorisant une approche plus intégrée des politiques et des pratiques, les organisations peuvent travailler collectivement à la création de solutions durables qui s'attaquent à l'abordabilité du logement et tirent parti de l'immigration comme ressource précieuse pour la croissance économique et la résilience des communautés.

Prochaines étapes

Il faudra des études plus rigoureuses pour documenter l'effet causal de l'immigration, ainsi que d'autres facteurs, sur les prix des logements. Ce projet s'est appuyé sur les études existantes limitées et parfois datées pour donner un premier aperçu des facteurs complexes à l'origine de la flambée des prix des logements. Espérons qu'avec des recherches additionnelles sur l'effet causal de l'immigration sur les prix des logements, et avec une meilleure compréhension de la myriade de facteurs qui affectent les prix des logements et des compromis impliqués dans les différentes initiatives de politiques, nous pourrions éviter les mesures draconiennes de restriction de l'ensemble de l'immigration, simplement parce qu'elle est visible et semble être une cible facile, d'autant que ces questions ont tendance à s'entrecroiser avec la race. Cibler l'immigration, cependant, s'apparente à « jeter le bébé avec l'eau du bain » — cela peut être tentant en période difficile, mais il faut résister à cette approche.

Des questions sur notre travail ? Souhaitez-vous avoir accès à un rapport en anglais ou en français ? Veuillez contacter communications@fsc-ccf.ca.

Comment Citer Ce Rapport

Diversity Institute. (2024) Rapport de perspectives de projet — L'immigration entraîne-t-elle une hausse des prix du logement ? *Mythes et réalités sur les personnes immigrantes, le logement et le marché du travail*. Toronto : Centre des Compétences futures. <https://fsc-ccf.ca/fr/recherche/immigrant-housing-myths/>

Funded by the
Government of Canada's
Future Skills Program



L'immigration est-elle la cause de la hausse des prix du logement ? Mythes et réalités sur les personnes immigrantes, le logement et le marché du travail est financé par le gouvernement du Canada dans le cadre du programme Compétences futures. Les opinions et les interprétations contenues dans cette publication sont celles de l'auteur et ne reflètent pas forcément celles du gouvernement du Canada.

Remerciements aux communautés autochtones

Le Centre des Compétences futures est conscient du fait que les Anishinabés, les Mississaugas et les Haudenosaunee entretiennent une relation spéciale avec le territoire dans le cadre du pacte « plat à une cuillère » (Dish With One Spoon) où est situé notre bureau, et qu'ils sont tenus de partager et de protéger le territoire. À titre d'initiative pancanadienne, le CCF exerce ses activités sur le territoire traditionnel de nombreuses nations autochtones de l'île de la Tortue, nom donné au continent nord-américain par certains peuples autochtones. Nous sommes reconnaissants de pouvoir travailler sur ce territoire et nous nous engageons à apprendre notre histoire commune et à contribuer à la réconciliation.

© Copyright2025 – Future Skills Centre / Centre des Competences futures