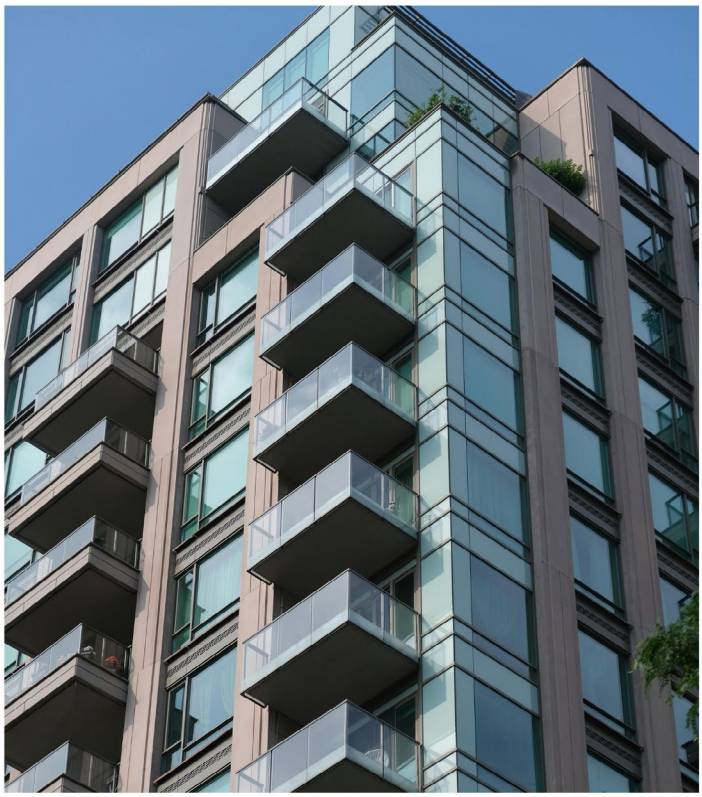
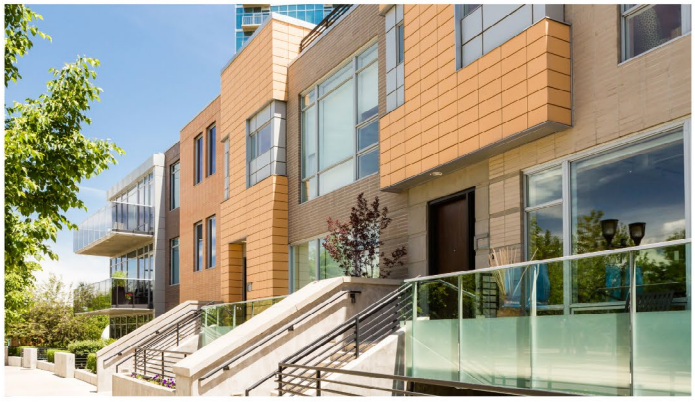




« Un double-double, s'il vous plaît » : savoir d'où on part pour augmenter le nombre de logements hors-marché

Novembre 2025

Steve Pomeroy
Professeur, Université McMaster
Réseau conjoint de recherche en matière de logement

ACHRU CHRA
Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine
Au coeur du secteur de l'habitation abordable

L'étude Scotiabank Economics 2023 (Young 2023), qui révèle que le secteur du logement hors-marché au Canada ne représente que la moitié de la moyenne des pays de l'OCDE, est devenue un point de ralliement pour les défenseurs du logement abordable. Doubler la taille du secteur est désormais un objectif largement accepté. Cela correspond à l'ambition du gouvernement du Canada d'inclure le secteur hors-marché comme un élément clé de son objectif global : « Nous doublons le rythme de la construction de logements : des logements supervisés et très abordables aux maisons que la classe moyenne peut s'offrir » (ministre Gregor Robertson, CBC, 22 octobre 2025).

Pourtant, comme l'a récemment souligné le Réseau conjoint de recherche en matière de logement Canada, la base de cette comparaison avec l'OCDE est incertaine. En effet, le Canada ne dispose pas d'une source de données fiable sur l'ampleur réelle de son parc de logements communautaires. Ce mémoire examine les données disponibles pour quantifier la trajectoire à long terme du logement hors-marché au Canada, en soulignant son déclin relatif et les défis à venir.

Mise en contexte

La crise du logement abordable au Canada est souvent présentée comme un problème de pénurie de l'offre :

« Nous allons construire notre sortie de la crise du logement ».

— Le très honorable Mark Carney, premier ministre du Canada (2025)

Si l'idée d'une pénurie chronique de logements est contestée (Fallis 2021 ; Kavcic 2021 ; Leishman et Ong 2024 ; Pomeroy 2020), il ne fait aucun doute que le Canada est confronté à une pénurie persistante de logements abordables. Les comparaisons avec d'autres pays de l'OCDE soulignent la rareté relative des logements sociaux et abordables « hors marché ».

Au cours des deux dernières décennies, les loyers ont fortement augmenté, en raison d'un nombre limité de constructions locatives, d'une forte demande liée à l'immigration et de cadres réglementaires (par exemple, le contrôle de l'inoccupation) qui permettent aux appartements à loyer modéré de grimper au niveau du marché lors de la rotation des locataires (Pomeroy 2021). Avec l'augmentation des loyers, le logement locatif s'est transformé en une classe d'actifs très prisée, attirant d'importants fonds de capitaux et des fiducies de placement immobilier, un processus largement décrit comme la financiarisation.

L'un des résultats positifs de ce regain d'intérêt des investisseurs a été une augmentation significative de la construction de nouveaux logements locatifs, parallèlement à l'offre de condominiums appartenant à des investisseurs. Les mises en chantier de logements locatifs construits à cet effet sont passées de moins de 20 000 unités par an entre 1995 et 2015 à plus de 80 000 par an en 2023-24. Il s'agit d'une amélioration très importante de l'offre de logements locatifs. Mais il est important de distinguer l'offre de l'accessibilité. La plupart des nouveaux logements se situent dans la tranche supérieure du marché, avec des loyers plus de deux fois supérieurs à la moyenne du parc locatif existant.

Les données de la SCHL montrent que les locations achevées au cours des cinq dernières années entrent sur le marché à des loyers dépassant 150 % du loyer moyen du marché. Dans de nombreuses villes, les nouveaux appartements d'une chambre à coucher s'affichent aujourd'hui à plus de 2 000 $ par mois, ce qui exige des revenus supérieurs à 80 000 $. Pourtant, le revenu médian des locataires en 2023 était de 62 000 $ (SCHL 2024), et le recensement de 2021 a fait état d'un revenu médian de seulement 31 280 $ parmi les locataires en situation de besoin impérieux de logement (Portail du marché du logement de la SCHL).

Les locataires à faible revenu traditionnellement desservis par le secteur du logement communautaire sont les principales victimes de cette évolution du marché. Le marché privé n'est tout simplement pas en mesure de produire des logements à loyers faibles ou même modestes. Dans les programmes antérieurs au Canada et à l'étranger, lorsque des subventions et des incitations ont été accordées pour soutenir le développement privé de logements abordables, elles étaient assorties d'une période d'accessibilité limitée dans le temps (généralement 20 ans). À la fin de ces périodes, les logements sont libres de passer sur le marché et disparaissent de la gamme des loyers abordables, ce qui renforce la nécessité de développer le secteur du logement hors-marché. Avec un soutien gouvernemental adéquat et son modèle de propriété sans but lucratif, ce secteur peut fournir des logements sûrs et abordables en permanence, en dehors des pressions du marché spéculatif.

Qu'est-ce que le logement hors-marché ?

L'expression « logement hors-marché » est aujourd'hui privilégiée pour décrire le parc diversifié créé dans le cadre de différents programmes de logements publics, sociaux et abordables, gérés en grande partie par des organisations à but non lucratif et des coopératives. Ce terme est particulièrement pertinent dans un contexte où le logement est de plus en plus marchandisé et financiarisé. Le logement hors-marché offre une alternative claire, fondée sur la démarchandisation : de par leur conception, ces logements restent abordables à perpétuité. La propriété de sociétés à but non lucratif ayant pour mission de préserver l'accessibilité offre une protection contre la gestion spéculative des actifs et l'augmentation excessive des loyers.

Le logement hors-marché au Canada a évolué à travers quatre époques clés :

1. **Les logements publics et communautaires d'avant 1994 :** Du début des années 1960 jusqu'au milieu des années 1990, les gouvernements ont financé le logement public, puis ont étendu ce financement à des programmes communautaires sans but lucratif ou coopératif.
2. **1994-2001 : retrait du gouvernement fédéral :** À la suite de l'arrêt de nouveaux financements par le gouvernement fédéral le 31 décembre 1993, la plupart des provinces ont également cessé d'investir. La Colombie-Britannique, le Québec et, jusqu'en 1995, l'Ontario ont fait exception.
3. **2001-2019 : réengagement du gouvernement fédéral :** Le cadre d'action pour le logement abordable de 2001 a réintroduit le partage des coûts pour la production de logements abordables[1] et a donné un coup de pouce ponctuel en 2006-2008 avec 1,4 milliard de dollars pour les fiducies pour le logement abordable.

1 Ce qui deviendra plus tard Investissement dans le logement abordable (IDLA)

4. **Stratégie nationale pour le logement après 2018 :** À partir de 2018, de nouveaux flux de financement fédéraux et bilatéraux ont soutenu la production de logements hors marché.

Combien de logements hors-marché ont été créés ?

L'annexe A détaille les sources de données et la méthodologie utilisées pour estimer les ajouts annuels au parc de logements hors-marché du Canada. Ces ajouts comprennent à la fois les nouvelles constructions (la majorité) et les acquisitions par des organismes sans but lucratif et des coopératives (principalement avant 1986).

Les estimations s'appuient principalement sur deux sources :

- **Les Statistiques canadiennes sur le logement (SCHL) :** La publication statistique annuelle officielle de la SCHL (1955-2016).
- **Données personnalisées de la SCHL (1990-2024) :** Basées sur les données relatives aux constructions, en soustrayant les locations d'initiative privée du total des mises en location, puis en ajoutant les logements coopératifs dénombrés séparément pour identifier les constructions résiduelles hors marché.

Pour la période 1990-2018, lorsque les ensembles de données se chevauchent, il est évident que certaines propriétés hors-marché es ont été omises - probablement codées comme étant d'initiative privée. Lorsque les données provinciales (principalement en Colombie-Britannique, en Ontario et au Québec) ont révélé une activité unilatérale supplémentaire non prise en compte par la SCHL, des ajustements ont été effectués.

Mise en garde concernant ces estimations

Comme décrit dans l'annexe A, il faut noter que cette méthodologie génère une estimation la plus élevée possible. Elle peut donc surestimer l'ampleur du secteur hors-marché.

Ces programmes historiques ont créé un parc de logements hors-marché, dont environ la moitié sont très abordables, avec des loyers basés sur le revenu (LBR). Ces logements ont été créés dans le cadre des programmes antérieurs à 1994, lorsque des subventions d'exploitation permanentes permettaient de fixer les loyers en fonction du revenu. Les données fournies par la SCHL au moment où le gouvernement fédéral négociait le transfert de l'administration aux provinces ont permis d'identifier 350 000 logements à loyer basé sur le revenu. Les logements et les portefeuilles résiduels étaient souvent classés dans la catégorie inférieure du marché, mais n'étaient pas des LBR.

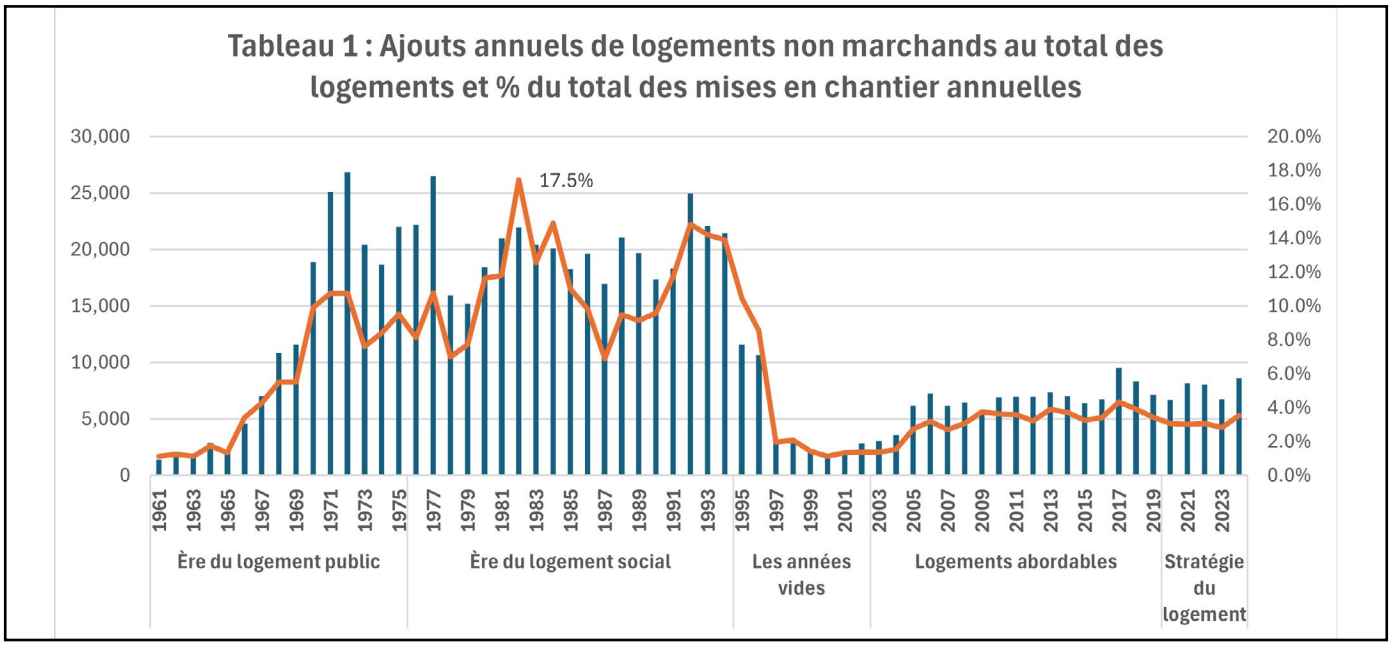
Depuis 2014, avec l'expiration des accords de subvention à long terme (et l'arrivée à échéance des remboursements hypothécaires), certains de ces logements ne sont plus viables au niveau du LBR et cette partie du portefeuille a donc diminué (bien que la plupart des logements, mais pas tous, restent gérés par des organismes à but non lucratif avec des loyers à la limite inférieure du marché).

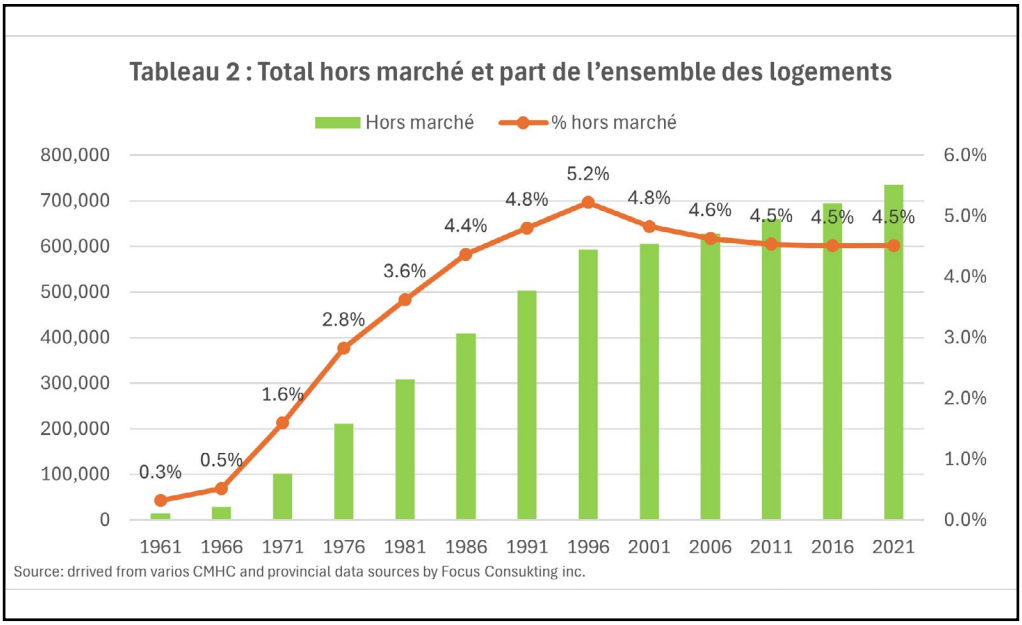
En outre, un certain nombre de propriétés hors-marchées ont été réaménagées, en profitant des occasions d'intensifier et d'ajouter des logements à des sites de logements sociaux existants. Dans de tels cas, les unités originales du décompte de base ont été démolies et remplacées. Cependant, il n'existe pas de données globales sur le nombre d'unités démolies, de sorte qu'il est probable que ces unités soient comptabilisées deux fois.

Dans le cadre de l'initiative 2001-2019 Investissement dans le logement abordable (IDLA), les promoteurs privés pouvaient bénéficier d'un financement, à condition qu'ils s'engagent à maintenir les loyers à des niveaux abordables. Cette initiative, mise en œuvre dans le cadre de programmes provinciaux et territoriaux, n'a pas été appliquée de manière uniforme, et certains logements ont atteint la fin de la période de conformité et ne seront donc plus limités à des niveaux abordables. On suppose que la plupart d'entre eux ont été identifiés dans le codage de la SCHL comme étant d'initiative privée et qu'ils peuvent donc ou non être comptabilisés comme étant hors marché.

Estimation conséquente

Cette méthode permet d'estimer à **758,529 le nombre de logements hors-marché** en 2024 (annexe A, tableau 1). Ce nombre exclut les unités dans les collectivités dont la population est inférieure à 10 000 habitants et les ajouts plus récents dans les réserves. L'ajout de 38 290 logements de réserves financés par des programmes sans but lucratif porte le total à **796,819 unités**.





Si l'on compare les ajouts cumulés aux totaux du parc de logements de recensement (tableau 2), la trajectoire à long terme devient évidente. Alors que le nombre absolu a augmenté, le parc immobilier global (principalement les logements du marché) a augmenté plus rapidement et, par conséquent, la part relative des logements hors-marché a diminué par rapport à son niveau le plus élevé.

La part du non-marchand dans l'ensemble des logements a culminé à 5,2 % en 1996 (5,3 % si l'on inclut les logements de réserves). Depuis lors, sa part relative n'a cessé de diminuer pour atteindre 4,54 % en 2021. Si l'on ajoute les nouveaux logements construits depuis 2021 et que l'on compare avec l'augmentation du parc global, la part à la fin de 2024 reste à 4,54 %.

Ce qui aurait pu être

Si le Canada avait maintenu ne serait-ce qu'une modeste croissance annuelle de l'offre hors-marchée, l'ampleur du secteur serait aujourd'hui bien plus importante :

- **À 5 % des mises en chantier annuelles depuis 1996** : Le parc dépasserait aujourd'hui **1 million de logements** (contre 742 000 en réalité).
- **À 20 % des mises en chantier** : Compte tenu des besoins actuels, le Canada compterait alors plus de **1,7 million de logements hors-marché**, soit **10 % de l'ensemble du parc immobilier**.

Doubler le parc : Objectifs et délais

Les militants en faveur du logement ont appelé à doubler le parc actuel, ce qui implique d'atteindre 1,5 million de logements. Pour ce faire, il faudrait produire 750 000 unités supplémentaires. Pour situer le contexte :

- Il a fallu **30 ans (1960-1990)** pour créer environ 600 000 logements.
- Pour reproduire ce rythme, il faudrait **produire 25 000 logements hors-marché par an pendant 30 ans**.
- Un objectif ambitieux de **50 000 par** an permettrait d'atteindre l'objectif en 15 ans.

Le Centre de transformation du logement communautaire a défini une vision ambitieuse dans son plan stratégique 2024-28 pour unir le secteur autour d'une part de marché du logement de 20 % en tirant parti de ses atouts. C'est un double-double ![2]

L'objectif de 20 % n'est pas sans fondement. Depuis l'évaluation des besoins impérieux en 1986, le pourcentage de ménages en situation de besoin impérieux est légèrement inférieur à 15 %. Si l'on ajoute ce pourcentage au chiffre record de 5,2 %, on obtient un total de 20 %, soit la proportion idéale de tous les logements pour atteindre l'objectif déclaré de la Stratégie nationale pour le logement et de la loi sur la stratégie nationale pour le logement, à savoir un logement adéquat pour tous.

Fixer de tels objectifs est simple sur le papier. Cependant, pour les atteindre, il faut des engagements substantiels, notamment :

- repenser la conception des programmes et les modèles d'exécution,
- définir clairement les normes d'accessibilité,
- garantir un financement stable et à grande échelle,
- maintenir un engagement politique fort au sein des gouvernements.

2 Pour les lecteurs moins familiers avec le Canada, un double-double est une référence iconique à une chaîne nationale de cafés dont le produit phare est le café avec deux crèmes et deux sucres, d'où le terme « double-double ».

Annexe A : Sources de données et méthodologie

L'absence d'un décompte définitif

Le Canada ne dispose pas d'un recensement unique et officiel de son parc de logements sociaux et hors-marché. Par conséquent, le pays est souvent exclu des comparaisons internationales. L'évaluation de la **Banque Scotia (2023)** fait état de 655 000 logements, mais sa méthodologie n'a pas été divulguée.

Historiquement, la plupart des estimations s'appuyaient sur les **Statistiques canadiennes du logement (SCL)** de la SCHL, qui rendaient compte des logements financés dans le cadre de programmes fédéraux ou de programmes fédéraux-provinciaux à frais partagés. Cependant, les données SCHL excluaient les logements financés par des programmes provinciaux ou territoriaux unilatéraux, ce qui signifie que les totaux réels étaient sous-estimés.

Le recensement fournit également des données indirectes depuis 2011, en demandant aux ménages s'ils vivent dans un logement subventionné. En 2021, 579 100 ménages ont déclaré vivre dans un tel logement (3,9 % de tous les ménages). Si cette proportion correspond aux estimations d'autres pays, « anciennes colonies » anglaises (États-Unis, Australie, Nouvelle-Zélande), elle est bien inférieure au niveau de nombreux membres européens de l'OCDE qui ont construit d'importants portefeuilles de logements publics après la Seconde Guerre mondiale. L'auto-déclaration introduit également des erreurs potentielles, car les ménages peuvent mal classer leur logement (par exemple, dans les propriétés à revenus mixtes et celles d'avant 1994, de nombreux ménages payaient un loyer proche du marché, plutôt qu'un loyer basé sur le revenu, et déclarent donc probablement qu'ils paient un loyer du marché plutôt qu'un loyer subventionné).

Avec le lancement de la **Stratégie nationale sur le logement (SNL)** en 2018, la SCHL et Statistique Canada ont entrepris de nouveaux efforts pour développer la collecte continue de données. **L'Enquête sur le logement social et abordable (ELSA)** vise à refléter l'Enquête sur le marché locatif (EML) pour les logements locatifs privés, en constituant une base de données sur les logements sociaux et abordables. Elle s'appuie sur les dossiers administratifs des accords de financement et de subvention des projets, mais reste incomplète, notamment en ce qui concerne le Québec.

Sources et méthodologie utilisées dans ce dossier

Cette analyse s'appuie sur des recherches antérieures tout en générant une nouvelle série de données à partir d'une demande personnalisée adressée à la SCHL :

1. **Statistiques canadiennes sur le logement (SCHL, 1955-2016) :**
   - Les engagements, les mises en chantier et les achèvements ont été déclarés dans le cadre des programmes de la Loi nationale sur l'habitation.
   - Comprend à la fois les nouvelles constructions et les acquisitions (particulièrement fréquentes dans les années 1970 et 1980).
2. **Ensemble de données personnalisées de la SCHL (1990-2024) :**
   - Identifie les logements locatifs construits à des fins particulières et relevant d'une initiative privée.

- Les constructions hors marché ont été estimées comme la partie résiduelle (non privée), les coopératives étant ajoutées séparément.
- Chevauchement avec les SCL pendant les « années creuses » (après le retrait du gouvernement fédéral en 1993), lorsque l'activité provinciale unilatérale était sous-comptabilisée.
- Lorsque ce fichier dérivé des achèvements est comparé aux données identifiant l'activité provinciale unilatérale (principalement en Colombie-Britannique, en Ontario et au Québec), il est évident que les données sur les constructions n'ont pas pris en compte certaines propriétés hors-marchées, probablement en raison d'un codage incorrect comme étant d'initiative privée.

3. **Sources provinciales :**
   - Utilisées pour combler les lacunes lorsque les SCL ou les données personnalisées de la SCHL omettaient des programmes provinciaux unilatéraux (notamment en Ontario, en C.-B. et au Québec).

Cette triangulation a permis des ajustements pour améliorer la précision et créer une série nationale plus complète.

Lacunes, omissions et limites

Malgré ces efforts, certaines lacunes subsistent :

- **Petites collectivités** : Les données excluent les logements dans les centres de moins de 10 000 personnes.
- **Logement dans les réserves** : Les données sur les mises en chantier et les constructions de la SCHL ne tiennent pas compte des logements des réserves. Des rapports distincts de la SCHL font état de 22 400 logements dans les réserves en 2001, auxquels se sont ajoutés 15 890 autres en 2016, pour un total de 38 290. Les ajouts plus récents ne sont pas déclarés, mais pourraient être au nombre de 10 000 ou plus.
- **Logements réaménagés/remplacés** : Certains anciens logements sociaux ont été démolis et remplacés (par exemple, Regent Park à Toronto). Les logements remplacés peuvent être comptés deux fois dans les données sur les réalisations, ce qui surévalue les ajouts nets. Il est difficile de suivre des réaménagements similaires dans d'autres régions sans disposer d'archives détaillées.
- Par ailleurs, certains engagements pris dans le cadre de l'IDLA l'ont été auprès de promoteurs privés avec des exigences d'accessibilité limitées dans le temps (généralement pour 20 ans). Étant donné que ces logements sont détenus et exploités par le secteur privé et que les conditions d'accessibilité expirent, ils ne sont pas considérés comme « hors marché », mais ils augmentent l'offre de logements abordables à court terme.

Estimation des totaux annuels et cumulés

L'approche adoptée ici a consisté à :

- assembler les données annuelles de la SCL et les séries personnalisées de la SCHL,
- vérifier les données par rapport aux rapports provinciaux et à Suttor (2016) pour les

initiatives provinciales unilatérales,
- corriger les sous-comptes et les anomalies connus,
- compiler une série annuelle continue de constructions de logements hors-marché (1955-2024).

À partir de ces flux annuels, des totaux cumulés ont été calculés et comparés aux chiffres du total de logements du recensement, ce qui a permis de produire des estimations du **total absolu** et de la **part du total des logements** sur sept décennies.

Bibliographie

Community Housing Canada (2024) How much Community Housing is there? https://communityhousingcanada.ca/how-much-community-housing-is-there/

Canadian Housing Statistics (CHS), Multiple years 1955-2016, CMHC Portail de l'information sur le marché de l'habitation https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/#Profile/1/1/Canada

Fallis, G (2021) George Fallis: Supply isn't the whole housing problem. The growing demand for 'more house' is, too. Op-ed in the national Post July 28, 2021. https://financialpost.com/opinion/george-fallis-supply-isnt-the-whole-housing-problem-the-growing-demand-for-more-house-is-too

Kavcic, R (2021) Canadian Housing Fire Needs a Response. BMO Economics Special Report March 30, 2021, https://economics.bmo.com/en/publications/detail/c76a7448-4306-4a50-a335-3a7c98fc-be9e/

Leishman and Ong (2024), The economics of housing supply: Key concepts and issues, Parliament of NSW Research Office

Pomeroy, Steve 2020 *Why Canada Needs an Acquisition Strategy*, Focus Consulting Inc.

Pomeroy, S (2021) Want to solve the housing crisis? Address super-charged demand. The Conversation Nov 25, 2021. https://theconversation.com/want-to-solve-the-housing-crisis-address-super-charged-demand-169809

Suttor (2016) *Still Renovating: A History of Canadian Social Housing Policy*. McGill-Queens University Press

Young, R, (2023) *Canadian Housing Affordability Hurts Scotiabank Global Economics Insights and Views*

Remerciements :

Je tiens à souligner la précieuse contribution d'un certain nombre de collègues qui ont partagé des fichiers de données détaillées provenant de recherches antérieures pour m'aider à compiler cette évaluation. Je remercie Greg Suttor, qui s'est penché sur les éditions annuelles des SCL pour en extraire des données sur les engagements historiques ; Paul Connelly qui a obtenu des détails sur les projets unilatéraux de l'Ontario de 1988 à 1996 ; Allan Gaudrault qui a rassemblé des données sur les engagements unilatéraux du Québec après 1994 ; et BC Housing qui a fourni des détails annuels sur les engagements en Colombie-Britannique.

Tableau 1 : Estimation des ajouts annuels et cumulatifs hors marché

	Nouveaux chantiers Suttor	Acquisitions Suttor	Total Suttor	SCHL ajusté complet (voir notes)	Le plus élevé entre Suttor et SCHL ajusté	Totaux annuels estimés	Total cumulatif
1951	1,549	0	1,549			1,549	1,549
1952	1,058	0	1,058			1,058	2,607
1953	808	0	808			808	3,415
1954	2,135	0	2,135			2,135	5,550
1955	995	0	995			995	6,545
1956	1,260	0	1,260			1,260	7,805
1957	2,156	0	2,156			2,156	9,961
1958	0	0	0			0	9,961
1959	2,329	0	2,329			2,329	12,290
1960	1,511	0	1,511			1,511	13,801
1961	1,427	0	1,427			1,427	15,228
1962	1,634	0	1,634			1,634	16,862
1963	1,687	0	1,687			1,687	18,549
1964	2,878	0	2,878			2,878	21,427
1965	2,235	0	2,235			2,235	23,662
1966	3,000	1,576	4,576			4,576	28,238
1967	5,700	1,334	7,034			7,034	35,272
1968	10,400	434	10,834			10,834	46,106
1969	11,100	493	11,593			11,593	57,699
1970	17,400	1,531	18,931			18,931	76,630
1971	23,100	1,998	25,098			25,098	101,728
1972	24,400	2,474	26,874			26,874	128,602
1973	17,900	2,521	20,421			20,421	149,023
1974	15,400	3,283	18,683			18,683	167,706
1975	17,800	4,217	22,017			22,017	189,723
1976	18,000	4,197	22,197			22,197	211,920
1977	22,100	4,411	26,511			26,511	238,431
1978	10,900	5,050	15,950			15,950	254,381
1979	12,000	3,212	15,212			15,212	269,593
1980	17,400	1,064	18,464			18,464	288,057
1981	18,800	2,208	21,008			21,008	309,065
1982	18,100	3,872	21,972			21,972	331,037
1983	19,400	1,050	20,450			20,450	351,487
1984	19,100	998	20,098			20,098	371,585
1985	16,200	2,054	18,254			18,254	389,839
1986	16,900	2,749	19,649			19,649	409,488
1987	16,100	887	16,987			16,987	426,475
1988	20,100	1,000	21,100			21,100	447,575
1989	18,800	900	19,700			19,700	467,275
1990	16,500	900	17,400	14,517	17,400	17,400	484,675
1991	16,300	800	17,100	18,319	18,319	18,319	502,994
1992	23,200	1,200	24,400	24,974	24,974	24,974	527,968
1993	21,100	1,000	22,100	21,106	22,100	22,100	550,068
1994	11,600	9,833	21,433	15,440	21,433	21,433	571,501
1995	6,000	3,465	9,465	11,599	11,599	11,599	583,100
1996	3,700	663	4,363	10,695	10,695	10,695	593,795
1997	2,500	255	2,755	2,907	2,907	2,907	596,702
1998	2,500	215	2,715	2,853	2,853	2,853	599,555
1999	1,000	128	1,128	2,167	2,167	2,167	601,722

	Nouveaux chantiers Suttor	Acquisitions Suttor	Total Suttor	SCHL ajusté complet (voir notes)	Le plus élevé entre Suttor et SCHL ajusté	Totaux annuels estimés	Total cumulatif
	starts	Acquisitions	Suttor total	notes)	adjusted	annual totals	total
2000	1,400	200	1,600	1,736	1,736	1,736	603,458
2001	1,400	200	1,600	2,211	2,211	2,211	605,669
2002	1,400	200	1,600	2,832	2,832	2,832	608,501
2003				3,023	3,023	3,023	611,524
2004				3,598	3,598	3,598	615,122
2005				6,190	6,190	6,190	621,312
2006				7,241	7,241	7,241	628,553
2007				6,170	6,170	6,170	634,723
2008				6,468	6,468	6,468	641,191
2009				5,596	5,596	5,596	646,787
2010				6,914	6,914	6,914	653,701
2011				6,986	6,986	6,986	660,687
2012				6,954	6,954	6,954	667,641
2013				7,370	7,370	7,370	675,011
2014				7,036	7,036	7,036	682,047
2015				6,399	6,399	6,399	688,446
2016				6,751	6,751	6,751	695,197
2017				9,520	9,520	9,520	704,717
2018				8,309	8,309	8,309	713,026
2019				7,158	7,158	7,158	720,184
2020				6,692	6,692	6,692	726,876
2021				8,186	8,186	8,186	735,062
2022				8,054	8,054	8,054	743,116
2023				6,757	6,757	6,757	749,873
2024				8,656	8,656	8,656	758,529

Rajustement 1 pour le Québec 1995-2001 total 4 302 (1 438 acquisitions, 2 864 nouvelles). Moyenne de 717/an 1994-2001
Rajustement 2 pour le Québec 2002-2018 total 16 648 moyenne de 1041/an sur 2002-2018
Rajustement pour l'Ontario unilatéral 1989-1995 total 37 927 ; moyenne de 6 321 par an pour 1989-1995
Rajustement pour la Colombie-Britannique 1994-2018, manque de 27 642 avec différences annuelles identifiées et appliquées