

Programme de la statistique du logement canadien

Diffusé à 8 h 30, heure de l'Est dans *Le Quotidien*, le mardi 19 décembre 2017

Le marché canadien du logement scruté à la loupe

Statistique Canada a entrepris, conjointement avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement, d'élaborer un cadre visant à combler les lacunes statistiques en matière de logement.

Le présent communiqué constitue la première diffusion du Programme de la statistique du logement canadien (PSLC), le cadre qui fournit une structure uniforme et cohérente permettant de mesurer la propriété des biens immobiliers résidentiels canadiens. Les renseignements présentés montrent l'évolution du stock de logements au Canada au fil du temps. (Voir la note aux lecteurs.)

Le taux de propriété résidentielle détenue par des non-résidents varie selon le type de propriété

Les données tirées du PSLC révèlent que les non-résidents du Canada sont propriétaires de 3,4 % de l'ensemble des propriétés résidentielles de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Toronto, tandis que la valeur de ces propriétés représente 3,0 % de la valeur totale des propriétés résidentielles de cette région métropolitaine. Dans la RMR de Vancouver, les non-résidents détiennent 4,8 % des propriétés résidentielles, qui représentent 5,1 % de la valeur totale des propriétés résidentielles.

Les estimations du taux de propriétés appartenant à des non-résidents varient selon le type de propriété. Dans les deux RMR, la propriété appartenant à un non-résident est plus fréquente pour les appartements en copropriété. Les non-résidents sont propriétaires de 7,2 % des appartements en copropriété dans la RMR de Toronto et de 7,9 % de ces appartements dans la RMR de Vancouver. À titre de comparaison, 2,1 % des maisons individuelles non attenantes de la RMR de Toronto et 3,2 % des maisons individuelles non attenantes de la RMR de Vancouver appartiennent à des non-résidents.

Infographie 1 – Exemples de statut de résidence et de citoyenneté d'un particulier

	Résident du Canada	Non-résident du Canada
Citoyen canadien	Un individu né au Canada qui demeure au Canada ou Un canadien naturalisé qui demeure au Canada	Un individu né au Canada qui possède une propriété au Canada mais pour lequel le logement principal est à l'extérieur du Canada
Citoyen non canadien	Un résident permanent du Canada qui demeure au Canada	Un individu né à l'extérieur du Canada qui détient une propriété au Canada mais qui réside dans un autre pays



Pour obtenir des renseignements détaillés sur les biens immobiliers résidentiels dans les deux RMR, consulter l'article « [Propriétés résidentielles appartenant à des non-résidents à Toronto et à Vancouver : premiers renseignements issus du Programme de la statistique du logement canadien](#) » de la publication *Aperçus économiques* (11-626-X). De plus, deux infographies, une pour la [RMR de Vancouver](#) et l'autre pour la [RMR de Toronto](#), accompagnent cette diffusion.

Au cours des 10 dernières années, les prix des logements se sont fortement accrus dans les plus grandes régions urbaines du Canada, notamment à Vancouver et à Toronto. Selon l'Indice des prix des propriétés de l'[Association canadienne de l'immeuble](#), de janvier 2005 à novembre 2017, les prix ont augmenté de 173,7 % à Vancouver et de 145,0 % à Toronto. Les trois dernières années ont été particulièrement révélatrices, les prix des maisons ayant progressé de plus de 60 % à Vancouver et de plus de 40 % à Toronto.

L'abordabilité du logement est un enjeu important pour les Canadiens, ce qui incite les gouvernements à obtenir de meilleures données en vue d'orienter les politiques.

Le nombre de propriétés résidentielles détenues par des non-résidents varie beaucoup d'une municipalité à l'autre

Les non-résidents du Canada sont propriétaires de 4,8 % des propriétés résidentielles de la RMR de Vancouver et de 3,4 % des propriétés résidentielles de la RMR de Toronto. Si les RMR sont ventilées par municipalité, dans la RMR de Vancouver, la part des propriétés appartenant à des non-résidents est plus concentrée dans la ville de Vancouver (7,6 %), suivie de Richmond (7,5 %) et de West Vancouver (6,2 %) (tableau 1). Dans la RMR de Toronto, elle est plus élevée dans les municipalités de Toronto (4,9 %), de Richmond Hill (3,6 %) et de Markham (3,3 %) (tableau 2).

Tableau 1

Nombre de propriétés résidentielles et proportion appartenant à des non-résidents, selon les subdivisions de recensement de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Vancouver

	Nombre de propriétés résidentielles	Taux de propriété non-résident (%)
Vancouver, RMR	765 343	4,8
Vancouver – City	187 961	7,6
Richmond	70 503	7,5
West Vancouver	16 334	6,2
Lions Bay	590	5,6
Burnaby	72 298	5,0
Belcarra	346	4,9
Coquitlam	44 974	4,7
Bowen Island	2 217	4,2
Anmore	789	4,2
Greater Vancouver A ¹	5 286	4,1
White Rock	8 363	4,1
North Vancouver – City	17 391	3,8
Port Moody	11 842	3,3
New Westminster	22 665	3,3
Surrey	141 615	2,9
Port Coquitlam	19 432	2,5
North Vancouver – District municipality	30 861	2,4
Langley – City	9 337	2,3
Langley – District municipality	36 672	2,2
Maple Ridge	28 279	2,1
Delta	31 296	2,0
Pitt Meadows	6 292	1,9

1. La subdivision Greater Vancouver A représente une section particulière de la RMR de Vancouver; elle se compose de zones urbaines, suburbaines, d'utilisation saisonnière, rurales et éloignées. La majorité de la population se trouve dans le secteur de l'Université de la Colombie-Britannique et des terrains à dotation de l'Université. Pour en savoir davantage, consulter le site <http://www.metrovancouver.org/services/electoral-area-a/pages/default.aspx>.

Source(s) : Tableau CANSIM [035-0001](#).

Tableau 2

Nombre de propriétés résidentielles et proportion appartenant à des non-résidents, selon les subdivisions de recensement de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Toronto

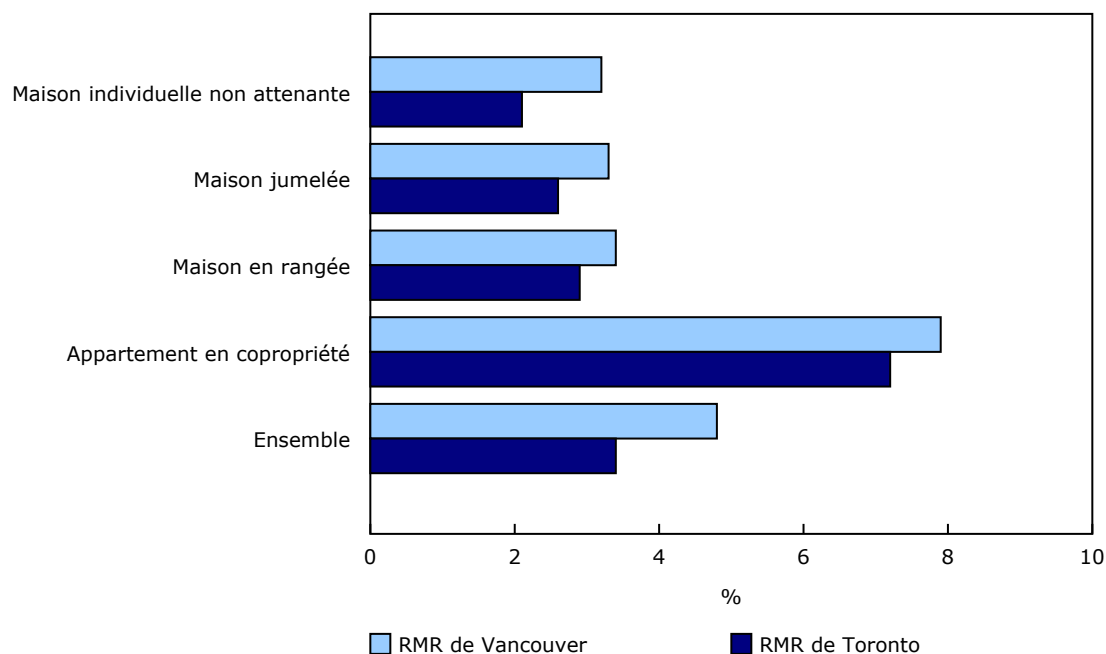
	Nombre de propriétés résidentielles	Taux de propriété non-résident (%)
Toronto, RMR	1 720 585	3,4
Toronto – Cité	753 750	4,9
Richmond Hill	61 653	3,6
Markham	101 134	3,3
Georgina	18 627	2,9
Mississauga	202 053	2,7
Oakville	62 935	2,6
Aurora	18 810	2,2
Mono	3 483	2,1
King	9 323	1,9
Newmarket	26 224	1,8
Vaughan	95 676	1,8
East Gwillimbury	9 648	1,8
Uxbridge	7 708	1,8
Whitchurch–Stouffville	15 367	1,6
Caledon	22 816	1,5
Milton	34 376	1,5
Bradford West Gwillimbury	12 440	1,4
Brampton	155 225	1,4
New Tecumseth	14 262	1,3
Ajax	35 482	1,3
Pickering	30 184	1,3
Halton Hills	20 042	1,1
Orangeville	9 367	1,1

Source(s) : Tableau CANSIM [035-0001](#).

Les appartements en copropriété représentent la plus grande part des propriétés appartenant à des non-résidents

Les appartements en copropriété représentent la plus grande part des propriétés appartenant à des non-résidents dans les deux RMR, soit 7,9 % dans la RMR de Vancouver et 7,2 % dans la RMR de Toronto (graphique 1).

Graphique 1
Part des propriétés appartenant à des non-résidents selon certains types de propriétés

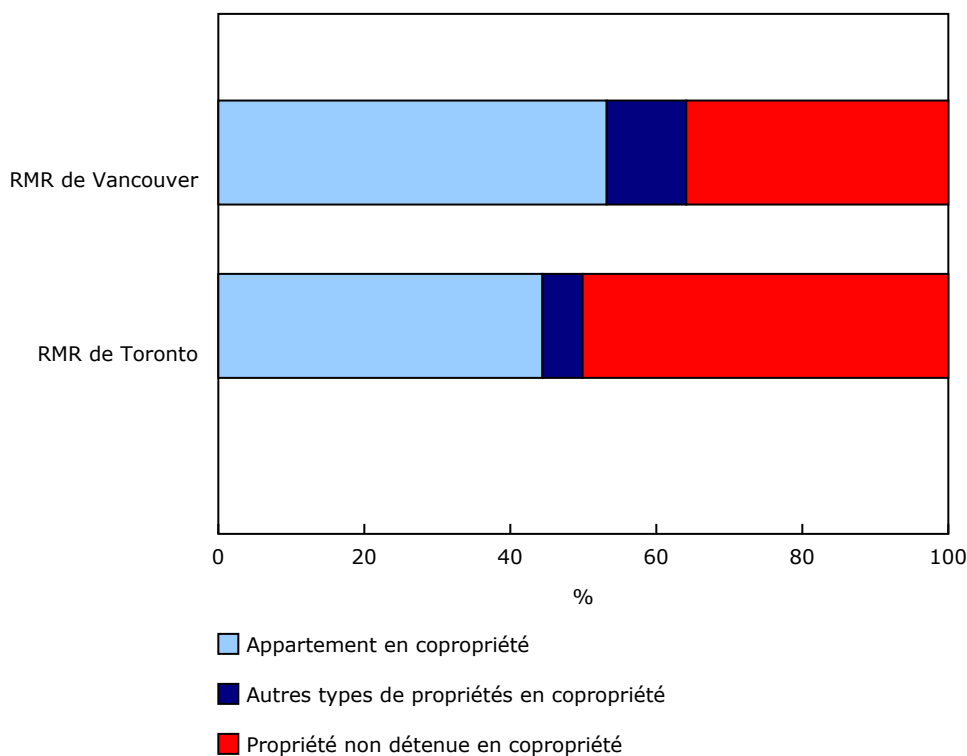


Source(s) : Tableau CANSIM 035-0001.

Dans la RMR de Vancouver, près des deux tiers des propriétés appartenant à des non-résidents sont des copropriétés, alors que dans la RMR de Toronto, c'est près de 50 % (graphique 2). Dans la RMR de Vancouver, plus de 80 % de ces copropriétés sont des appartements, alors que dans celle de Toronto, ce taux atteint près de 90 %. Il convient de souligner que, bien que la majorité des copropriétés soient des appartements, certaines sont des maisons individuelles non attenantes, des maisons jumelées et des maisons en rangée.

Dans la RMR de Vancouver, 50,1 % des appartements en copropriété appartenant à des non-résidents se trouvent dans la ville de Vancouver et 14,9 %, à Richmond. Dans la RMR de Toronto, les appartements en copropriété appartenant à des non-résidents sont principalement situés dans la ville de Toronto (82,8 %) et à Mississauga (8,6 %).

Graphique 2 Propriétés appartenant à des non-résidents



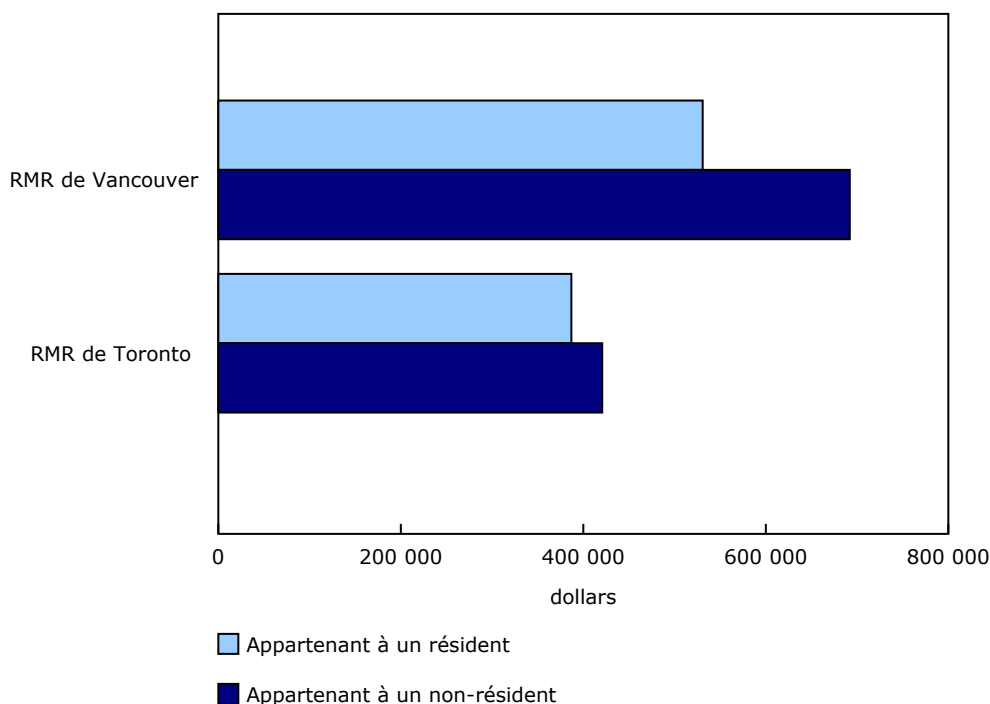
Source(s) : Tableau CANSIM 035-0001 et 035-0002.

Les appartements en copropriété appartenant à des non-résidents valent, en moyenne, davantage que ceux appartenant à des résidents

Dans la RMR de Vancouver, la valeur moyenne des appartements en copropriété appartenant à des non-résidents est supérieure de 30,4 % à celle des appartements en copropriété appartenant à des résidents (graphique 3). La ville de Vancouver affiche le plus haut pourcentage d'appartements en copropriété appartenant à des non-résidents. La valeur moyenne de ces appartements est d'environ 930 600 \$, ce qui est supérieur de près de 25,6 % à la valeur de celles appartenant à des résidents.

Dans la RMR de Toronto, les appartements en copropriété dont les propriétaires sont des non-résidents valent en moyenne 8,7 % de plus que ceux appartenant à des résidents. La ville de Toronto affiche la plus grande concentration d'appartements en copropriété appartenant à des non-résidents au sein de la RMR; ils sont évalués en moyenne à 439 000 \$, soit 7,6 % de plus que les appartements en copropriété appartenant à des résidents.

Graphique 3 Valeur moyenne des appartements en copropriété



Source(s) : Tableau CANSIM 035-0002.

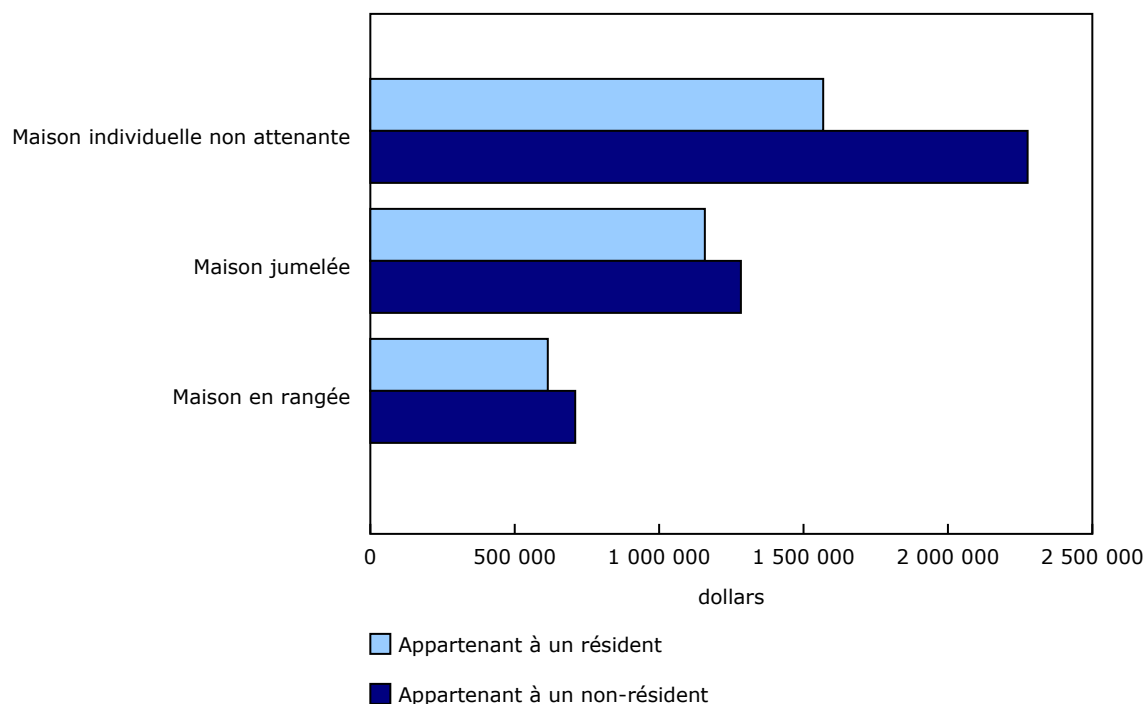
Les propriétés à logement unique appartenant à des non-résidents valent, en moyenne, davantage que les propriétés appartenant à des résidents

Une propriété à logement unique désigne une propriété comportant un seul ensemble de pièces d'habitation, comme une maison individuelle non attenante, une maison jumelée, une maison en rangée ou un appartement en copropriété.

Dans la RMR de Vancouver, la valeur moyenne de chacun de ces types de propriétés est plus élevée pour les propriétés appartenant à des non-résidents que pour celles appartenant à des résidents, l'écart le plus important étant observé pour les maisons individuelles non attenantes. La valeur moyenne des maisons individuelles non attenantes appartenant à des non-résidents est d'environ 2,3 millions de dollars, comparativement à 1,6 million de dollars pour celles appartenant à des résidents (graphique 4).

Ces écarts sont plus prononcés dans la subdivision Greater Vancouver A, dans la ville de Vancouver et à West Vancouver. Dans la subdivision Greater Vancouver A, la valeur moyenne des maisons individuelles non attenantes appartenant à des non-résidents est de près de 8 millions de dollars, comparativement à 5,3 millions de dollars pour celles appartenant à des résidents. La superficie moyenne des maisons individuelles non attenantes appartenant à des non-résidents dans ce district est de près de 4 800 pieds carrés, dépassant de 32,2 % la superficie moyenne de celles appartenant à des résidents.

Graphique 4
Valeur moyenne de certains types de propriétés dans la RMR de Vancouver

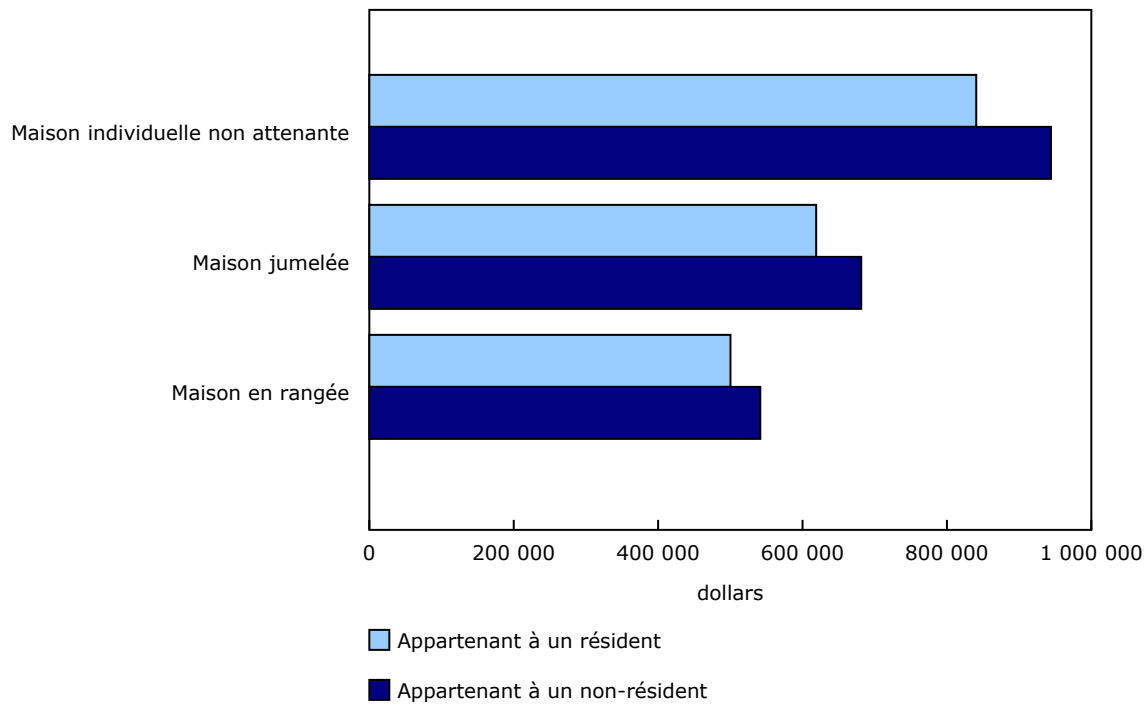


Source(s) : Tableau CANSIM 035-0001.

Dans la RMR de Toronto, la valeur moyenne des propriétés à logement unique est aussi plus élevée pour celles appartenant à des non-résidents que pour celles appartenant à des résidents, les écarts les plus prononcés étant observés pour les maisons individuelles non attenantes (graphique 5).

Les maisons individuelles non attenantes appartenant à des non-résidents valent en moyenne 12,3 %, ou 103 500 \$, de plus que celles appartenant à des résidents. Les écarts entre les valeurs moyennes des maisons individuelles non attenantes sont plus marqués dans les municipalités de Markham, de Richmond Hill et de Toronto. À Markham, la valeur moyenne des maisons individuelles non attenantes appartenant à des non-résidents est de près de 1,1 million de dollars, comparativement à 997 500 \$ pour celles appartenant à des résidents. À Richmond Hill, une maison individuelle non attenante appartenant à un non-résident est évaluée en moyenne à 1,2 million de dollars, comparativement à 1,1 million de dollars pour celles appartenant à un résident. Dans la ville de Toronto, une maison individuelle non attenante appartenant à un non-résident est évaluée à un peu plus de 1 million de dollars, comparativement à 965 800 \$ pour celles appartenant à un résident.

Graphique 5
Valeur moyenne de certains types de propriétés dans la RMR de Toronto



Source(s) : Tableau CANSIM 035-0001.

Statistique Canada et la Société canadienne d'hypothèques et de logement unissent leurs efforts pour combler les lacunes dans les données estimatives sur la propriété étrangère dans le secteur de l'immobilier résidentiel

Statistique Canada et la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) collaborent dans le but d'améliorer les données sur le logement au Canada. Le Programme de la statistique du logement canadien (PSLC) est un exemple de ce partenariat. Il fournit une structure cohérente et uniforme pour mesurer les caractéristiques liées aux propriétaires, aux propriétés et au financement dans le secteur immobilier résidentiel au Canada.

Afin de combler les lacunes dans les données sur la part de propriétaires étrangers sur le marché canadien de l'habitation, la SCHL a commencé en 2014 à recueillir des informations sur la proportion de copropriétés appartenant à des non-résidents dans son Enquête sur les appartements en copropriété. Depuis 2014, la SCHL fournit donc des estimations pour certains grands centres urbains, notamment les régions métropolitaines de recensement (RMR) de Toronto et de Vancouver.

Dans son budget de 2017, le gouvernement du Canada a prévu l'octroi de fonds à Statistique Canada pour l'amélioration des données sur l'habitation grâce au PSLC. Ces efforts ont eu pour résultat la publication par l'agence de ses premières estimations, tirées du PSLC, de la propriété étrangère à Vancouver et à Toronto.

Selon la définition de Statistique Canada et de la SCHL, un propriétaire non résident (souvent appelé « propriétaire étranger ») est une personne dont la résidence principale se trouve à l'extérieur du Canada. La « propriété étrangère », dans ce cas, désigne le fait que le propriétaire légal du logement n'est pas un résident du Canada, sans égard à sa nationalité. Notons que, selon cette définition, les citoyens canadiens dont la résidence principale est à l'extérieur du Canada seraient considérés comme des « non-résidents ».

Statistique Canada et la SCHL mesurent différemment la propriété étrangère sur le marché des appartements en copropriété. Voici les principales différences dans leurs méthodologies : pour déterminer le lieu de résidence des propriétaires de logements, Statistique Canada utilise diverses sources de données administratives, notamment les titres fonciers, les données de l'évaluation foncière, les données du recensement de la population, les données fiscales, et les données du registre des entreprises. La SCHL obtient des données sur les propriétaires non résidents en téléphonant aux entreprises de gestion immobilière, aux conseils d'administration des ensembles de copropriétés ou aux concierges, ou en se rendant sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi.

Statistique Canada inclut les personnes et les sociétés dans son estimation des propriétaires non résidents; la SCHL ne tient compte que des personnes. Les estimations de la SCHL se limitent aux appartements en copropriété, tandis que celles de Statistique Canada comprennent aussi d'autres catégories d'habitations, notamment les copropriétés qui ne sont pas des appartements, les maisons individuelles, les jumelés, les maisons en rangée et les terrains vacants.

Statistique Canada recueille donc des données plus larges que la SCHL sur la présence de propriétaires non résidents sur le marché canadien de l'habitation. Statistique Canada continuera d'étendre sa couverture à d'autres centres urbains, en consultation et en collaboration avec la SCHL et d'autres organismes, et remplacera à terme la SCHL dans la collecte de données sur les propriétaires non résidents.

Dans l'intervalle, il existe des différences dans les estimations faites par la SCHL et par Statistique Canada de la proportion d'appartements en copropriété de Toronto et de Vancouver qui appartenaient en 2017 à des non-résidents. Ces différences s'expliquent, comme nous l'avons déjà souligné, par le fait que les deux organismes utilisent des sources de données et des méthodes différentes. En conséquence, les estimations ponctuelles de 2017 pour les RMR de Toronto et de Vancouver (et leurs sous-secteurs) devraient être tirées des résultats de Statistique Canada, en raison de sa collecte de données plus large. Toutefois, on se fiera aux estimations chronologiques de la SCHL pour Toronto et Vancouver afin de connaître les tendances générales de la propriété étrangère depuis 2014 et pour comparer les villes entre elles.

Les résultats de l'étude de la SCHL sont disponibles dans la publication [L'Observateur du logement en ligne](#).

Note aux lecteurs

En août 2016, afin de contrôler les prix des logements et de favoriser l'abordabilité, le gouvernement de la Colombie-Britannique a adopté une loi exigeant des acheteurs étrangers qu'ils payent des impôts de 15 % sur les propriétés dans la région du Grand Vancouver. Dans la même veine, le gouvernement de l'Ontario a adopté son plan pour le logement équitable en juin 2017, qui comprend un impôt sur la spéculation pour les non-résidents de 15 %, imposé aux acheteurs étrangers de propriétés dans la région du Grand Golden Horseshoe.

Cette première diffusion de données du Programme de la statistique du logement canadien (PSLC) fournit des renseignements sur 22 municipalités dans la RMR de Vancouver et 23 municipalités dans la RMR de Toronto. La base de données des propriétés résidentielles du PSLC vise à combler les lacunes statistiques dans le domaine du marché canadien du logement et à appuyer la prise de décisions et l'élaboration de politiques fondées sur des données probantes.

Les données du PSLC s'appuient entièrement sur les fichiers administratifs, qui sont combinés à partir de multiples sources comme les rôles d'évaluation foncière, les titres fonciers, les données fiscales, les données du recensement et d'autres fichiers de données. Des mesures ont été prises pour regrouper et normaliser les variables provenant de diverses sources de données. Les anomalies dans les données ont été réglées en collaboration avec les fournisseurs de données, ainsi que par la comparaison des données avec d'autres sources de données. Les données du PSLC ont fait l'objet de plusieurs niveaux d'activités d'assurance de la qualité, allant de vérifications internes durant la production des données à l'échantillonnage pour la détection des erreurs de couplage. Les résultats finaux ont fait l'objet d'un examen manuel permettant d'estimer les taux d'erreurs. Une enquête de suivi est prévue, pour corroborer le statut de résidence et les autres caractéristiques des propriétaires.

Les données publiées aujourd'hui fournissent des renseignements détaillés sur la structure du marché immobilier résidentiel dans la RMR de Toronto en date du mois de mai 2017 et dans la RMR de Vancouver en date du mois de juin 2017. Cela comprend des renseignements à l'échelle municipale sur le statut de résidence des propriétaires, le type de propriété résidentielle, la période de construction, la superficie habitable et d'autres indicateurs. Les prochaines diffusions comprendront une couverture géographique accrue et un plus grand nombre de variables. La base de données définitive, qui devrait être complète d'ici décembre 2022, comprendra des renseignements sur toutes les municipalités canadiennes et proposera des séries chronologiques pour suivre l'évolution du marché du logement dans différentes RMR au fil du temps.

DÉFINITIONS

Propriété résidentielle : Ensemble des terrains et des structures destinées à être occupées par un ou des particuliers, de façon permanente ou temporaire. Les terrains vacants sur lesquels des structures résidentielles peuvent être construites sont donc classés comme des propriétés résidentielles. Les maisons individuelles non attenantes, les maisons jumelées, les maisons en rangée et les appartements en copropriété sont des exemples de structures résidentielles.

Type de propriété : Type de structure résidentielle qui existe sur la propriété, qu'il s'agisse d'une maison individuelle non attenante, d'une maison jumelée, d'une maison en rangée, d'un appartement en copropriété, etc.

Appartement en copropriété : Ensemble de pièces d'habitation détenu en propriété individuelle, tandis que le terrain et les éléments communs sont détenus en propriété conjointe avec d'autres.

Statut de copropriété : Statut indiquant si la structure résidentielle fait partie d'un ensemble dans lequel les unités sont détenues en propriété individuelle, alors que le terrain et les éléments communs sont détenus en propriété conjointe avec d'autres.

Valeur : Réfère à la valeur de l'évaluation foncière de la propriété aux fins de taxation. Il importe de souligner que la valeur de l'évaluation foncière ne représente pas nécessairement la valeur marchande. Comme les provinces et les territoires n'ont pas tous les mêmes périodes d'évaluation et de durées du rôle d'évaluation, il est difficile d'établir des comparaisons exactes d'une province ou d'un territoire à l'autre pour des propriétés semblables. Pour les propriétés utilisées à des fins résidentielles et à des fins non résidentielles, seule la valeur des unités d'évaluation résidentielles est prise en compte. Les valeurs fournies pour la RMR de Vancouver sont celles établies à la date de la dernière évaluation, soit le 1^{er} juillet 2016, tandis que celles fournies pour la RMR de Toronto sont celles établies au 1^{er} janvier 2016.

Statut de résidence : La définition du statut de résidence des propriétaires immobiliers du Programme de la statistique du logement canadien (PSLC), cohérente avec le concept du Système canadien des comptes macroéconomiques, est internationalement reconnue.

L'infographique 1 fournit des exemples de statut de résidence et de citoyenneté d'un particulier.

Particuliers : Le PSLC définit un particulier comme résident du Canada s'il maintient une demeure, qu'il utilise comme domicile principal, sur le territoire économique canadien. Le fait d'être présent pendant un an ou davantage suffit pour être considéré comme ayant son domicile principal au Canada. Inversement, un particulier est défini comme « non-résident » si son domicile principal est à l'extérieur du territoire économique du Canada.

Sociétés, fiducies, et autres groupes : Le PSLC définit les entités qui ne sont pas des particuliers, comme les sociétés, les fiducies, les sociétés d'État, et autres groupes, comme résident du Canada si elles exercent une activité économique à partir d'un emplacement situé sur le territoire économique canadien. Inversement, les entités qui n'exercent pas une activité économique à partir d'un emplacement situé sur le territoire économique canadien sont réputées « non-résident ».

Une **propriété** est considérée comme « appartenant à des résidents » lorsque la majorité des propriétaires est définie « résident ». Inversement, une propriété est considérée comme « appartenant à des non-résidents » lorsque la majorité des propriétaires est définie « non-résident ». Dans les situations où un nombre égal de résidents et de non-résidents sont propriétaires d'une même propriété, la propriété est considérée comme « appartenant à des résidents ».

Superficie habitable : Espace résidentiel habitable dans un bâtiment. Pour les structures résidentielles qui ont un sous-sol, la superficie du sous-sol fini est comprise dans la superficie habitable totale, mais la superficie du sous-sol non fini n'est pas comprise. La superficie habitable est mesurée en pieds carrés.

Greater Vancouver A : Section particulière de la RMR de Vancouver se composant de zones urbaines, suburbaines, d'utilisation saisonnière, rurales et éloignées. La majorité de la population se trouve dans le secteur de l'Université de la Colombie-Britannique et des terrains à dotation de l'Université. Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez consulter ce site (en anglais seulement) : <http://www.metrovancouver.org/services/electoral-area-a/pages/default.aspx>.

Données offertes dans CANSIM : tableaux 035-0001 à 035-0005.

Définitions, source de données et méthodes : numéro d'enquête 5257.

L'article de recherche « [Propriétés résidentielles appartenant à des non-résidents à Toronto et à Vancouver : premiers renseignements issus du Programme de la statistique du logement canadien](#) », qui fait partie de la publication *Aperçus économiques* (**11-626-X**), est maintenant disponible.

Les infographies intitulées « Propriétés appartenant à des non-résidents dans la RMR de Vancouver » et « Propriétés appartenant à des non-résidents dans la RMR de Toronto », qui font partie de Statistique Canada — Infographies (**11-627-M**), sont maintenant disponibles.

Pour obtenir plus de renseignements ou pour en savoir davantage sur les concepts, les méthodes et la qualité des données, communiquez avec nous au 514-283-8300 ou composez sans frais le 1-800-263-1136 (STATCAN.infostats-infostats.STATCAN@canada.ca) ou communiquez avec les Relations avec les médias au 613-951-4636 (STATCAN.mediahotline-ligneinfomedias.STATCAN@canada.ca).