

Programme de la statistique du logement canadien, 2019 et 2020

Diffusé à 8 h 30, heure de l'Est dans *Le Quotidien*, le mardi 12 avril 2022

Les nouvelles données du Programme de la statistique du logement canadien (PSLC) révèlent l'ampleur des inégalités en matière de logement : les propriétaires détenant de multiples propriétés possèdent près du tiers de toutes les propriétés résidentielles et les propriétaires parmi les 10 % les plus riches détiennent environ le quart de la valeur des logements résidentiels. Malgré ces inégalités, les nouvelles données indiquent une augmentation du nombre d'acheteurs d'une première propriété de 2018 à 2019.

Les tableaux de données accompagnant la présente diffusion ont été mis à jour pour l'année de référence 2020 et élargis de sorte à inclure les propriétaires de Terre-Neuve-et-Labrador, du Yukon, des Territoires du Nord-Ouest et du Nunavut. Un nouveau tableau sur les acheteurs de propriété a également été ajouté; il porte sur la Nouvelle-Écosse, le Nouveau-Brunswick, la Colombie-Britannique et le Yukon. Ces données donnent un aperçu du nombre de propriétaires et d'acheteurs de propriété au cours de la période précédant le début de la pandémie de COVID-19.

Les propriétaires détenant de multiples propriétés possèdent 31 % des propriétés résidentielles en Ontario

En plus de leur résidence principale, les propriétaires détenant de multiples propriétés détiennent des propriétés pour recevoir un revenu de location ou à d'autres fins d'investissement, ou à titre de propriété de loisirs qui peut également fournir un revenu de location. Les propriétaires à la recherche de propriétés supplémentaires contribuent à la concurrence accrue sur les marchés immobiliers déjà tendus, ce qui rend l'achat d'une maison plus difficile pour les propriétaires éventuels. Toutefois, l'incidence globale de ces actifs sur les prix et l'abordabilité des logements dépend d'une multitude de facteurs qui ne sont pas pleinement évalués dans le cadre de la présente diffusion.

Les particuliers propriétaires de multiples propriétés détiennent une part importante du parc de propriétés résidentielles, bien qu'ils représentent un nombre relativement restreint de propriétaires. En Nouvelle-Écosse, au Nouveau-Brunswick, en Ontario et en Colombie-Britannique en 2020, ces propriétaires détenaient entre 29 % (Colombie-Britannique) et 41 % (Nouvelle-Écosse) du parc immobilier, tandis qu'ils représentaient entre 15 % (Colombie-Britannique) et 22 % (Nouvelle-Écosse) des propriétaires.

[Dans une diffusion précédente, on a examiné les propriétaires détenant de multiples propriétés de façon approfondie.](#) Entre autres, on a mis en évidence le fait qu'une majorité possédait deux propriétés et que la combinaison la plus courante était deux maisons individuelles. En 2020, la majorité des propriétaires de plusieurs propriétés détenaient toutes leurs propriétés dans la même région métropolitaine de recensement (RMR) ou la même agglomération de recensement (AR), et environ 40 % de ces propriétaires détenaient toutes leurs propriétés dans la même subdivision de recensement en Ontario et en Colombie-Britannique, ce qui s'inscrit dans la suite logique des propriétaires qui souhaiteraient demeurer près de leurs biens de location.

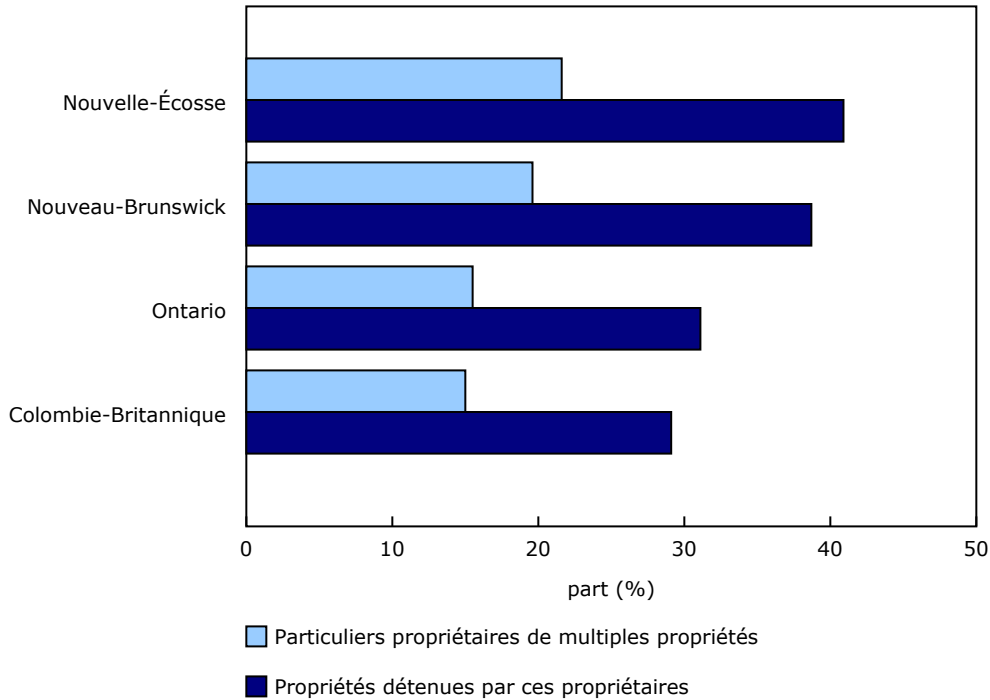
Les entreprises, les gouvernements et d'autres entités représentaient entre 1,6 % (Ontario) et 2,1 % (Nouveau-Brunswick) des propriétaires et détenaient entre 7,6 % (Ontario) et 10,0 % (Colombie-Britannique) du parc immobilier. La plupart de ces propriétés étaient détenues par des sociétés.

En revanche, la majorité des propriétaires étaient des particuliers possédant une seule propriété : entre 77 % (Nouvelle-Écosse) et 83 % (Colombie-Britannique) de tous les propriétaires. Les propriétaires d'une seule propriété détenaient environ la moitié du parc immobilier en Nouvelle-Écosse et au Nouveau-Brunswick, et environ 60 % du parc immobilier en Ontario et en Colombie-Britannique.



Graphique 1

Les propriétaires détenant de multiples propriétés possèdent environ 30 % à 40 % du parc de propriétés



Note(s) : Les parts affichées pour les propriétaires sont exprimées en fonction de la population totale des propriétaires dans la province en question; cela comprend les particuliers et les propriétaires autres que des particuliers, comme les entreprises et les entités gouvernementales. Les parts affichées pour les propriétés sont exprimées en fonction du parc de propriétés résidentielles dans cette province.

Source(s) : Programme de la statistique du logement canadien (5257) et tableau 46-10-0030-01.

Les propriétaires parmi les 10 % les plus riches gagnent plus que l'ensemble des 50 % ayant les revenus les plus faibles

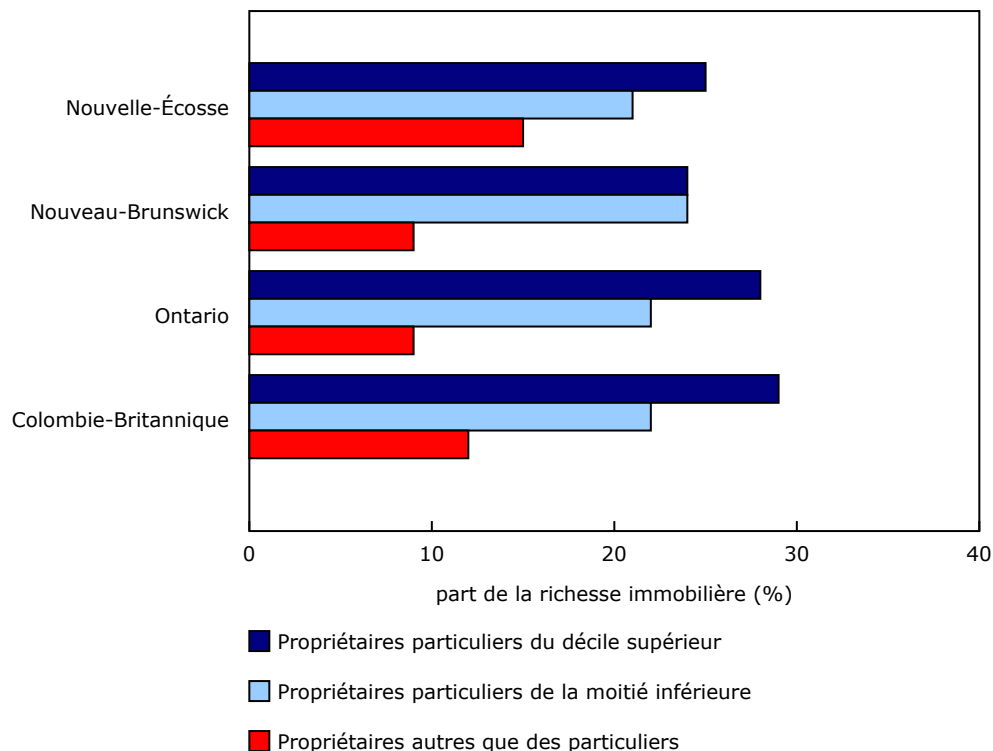
Tant les revenus que la richesse immobilière sont fortement concentrés parmi les plus riches, même parmi les propriétaires. Lorsque les propriétaires qui sont des particuliers sont classés en fonction de leur revenu annuel, les propriétaires du décile supérieur en Ontario et en Colombie-Britannique avaient chacun un revenu annuel supérieur à 125 000 \$. Dans les provinces de la Nouvelle-Écosse, du Nouveau-Brunswick, de l'Ontario et de la Colombie-Britannique, les propriétaires parmi les 10 % les plus riches ont déclaré des revenus représentant entre 29 % (Nouveau-Brunswick) et 35 % (Colombie-Britannique) du revenu total déclaré par tous les propriétaires dans ces provinces.

Le revenu des propriétaires se classant parmi les 50 % ayant les revenus les plus faibles s'établissait à moins du quart du total dans chacune de ces provinces, oscillant entre 20 % en Colombie-Britannique et 23 % au Nouveau-Brunswick. En Ontario et en Colombie-Britannique, les propriétaires de ce groupe avaient un revenu annuel inférieur à 55 000 \$. La moitié inférieure de l'échelle de richesse comptaient donc cinq fois plus de propriétaires que le décile supérieur, tout en recevant une part plus faible du revenu total. Cela s'explique par le fait que le revenu moyen des propriétaires du décile supérieur était au moins cinq fois supérieur à celui des propriétaires se classant parmi les 50 % ayant les revenus les plus faibles.

La répartition de la richesse immobilière entre les propriétaires a suivi une tendance similaire. Lorsque les propriétaires qui sont des particuliers sont classés en fonction de la valeur de leurs biens immobiliers, les propriétaires du décile supérieur détenaient entre 24 % (Nouveau-Brunswick) et 29 % (Colombie-Britannique) de la somme de toutes les valeurs des propriétés résidentielles dans chaque province. La part de cette somme détenue par les propriétaires qui sont des particuliers se situant dans la moitié inférieure de l'échelle de richesse s'établissait à moins du quart dans chaque province, oscillant entre 21 % en Nouvelle-Écosse et 24 % au Nouveau-Brunswick et en Ontario.

Une plus petite part de la richesse immobilière appartenait à des propriétaires autres que des particuliers, comme des entreprises et des entités gouvernementales. La valeur détenue par ces propriétaires variait entre 8,8 % au Nouveau-Brunswick et 14,7 % en Nouvelle-Écosse. La valeur des biens immobiliers représente la richesse immobilière brute et ne tient pas compte des montants impayés sur les hypothèques ni des actifs non immobiliers des propriétaires.

Graphique 2 Environ le quart de la richesse immobilière est détenue par les propriétaires du décile supérieur de l'échelle de richesse



Note(s) : La richesse immobilière désigne ici la valeur totale des évaluations foncières des propriétés résidentielles de la province.
Source(s) : Programme de la statistique du logement canadien (5257).

Un plus grand nombre d'acheteurs d'une première propriété en Nouvelle-Écosse, au Nouveau-Brunswick et en Colombie-Britannique

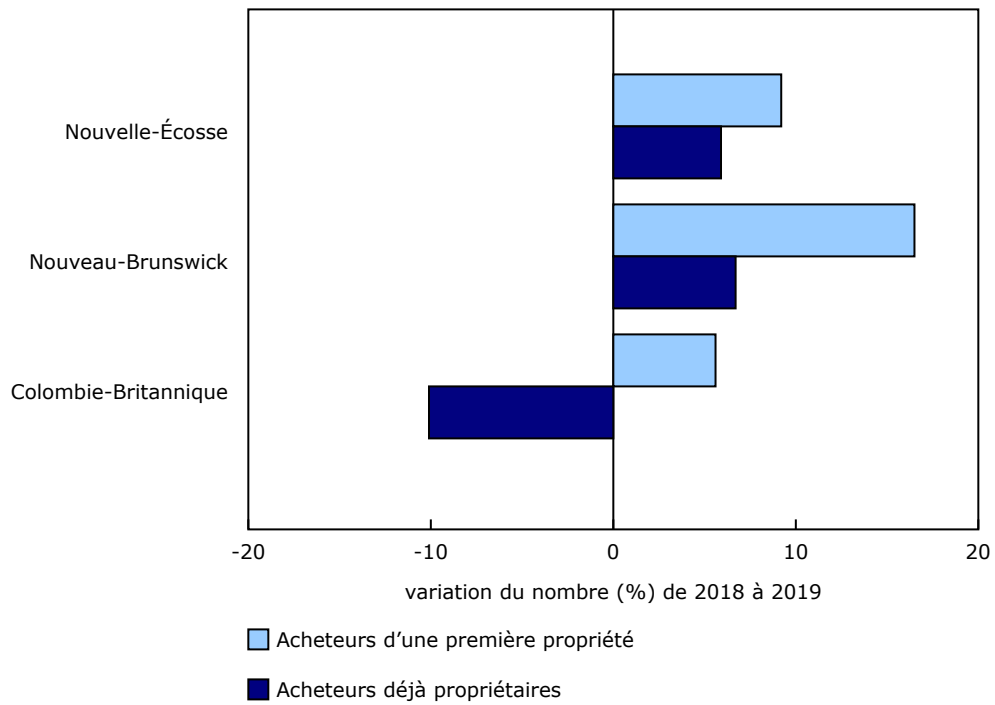
Le nombre d'acheteurs d'une première propriété a augmenté en Nouvelle-Écosse, au Nouveau-Brunswick et en Colombie-Britannique entre les années civiles 2018 et 2019. Le nombre d'acheteurs d'une première propriété s'est accru à un rythme plus rapide que le nombre d'acheteurs déjà propriétaires, c'est-à-dire des acheteurs qui sont propriétaires ou qui ont déjà été propriétaires auparavant. Cet écart était le plus important en Colombie-Britannique,

où le nombre d'acheteurs d'une première propriété a augmenté de 5,6 %, tandis que le nombre d'acheteurs déjà propriétaires a diminué de 10,1 %. La baisse du nombre d'acheteurs déjà propriétaires en Colombie-Britannique est survenue à la suite de la mise en œuvre d'une loi provinciale visant à ralentir le marché immobilier, ce qui a peut-être dissuadé les propriétaires actuels de déménager ou d'investir dans d'autres propriétés. En février 2018, le gouvernement provincial de la Colombie-Britannique a [annoncé des politiques visant à freiner la demande de logements](#) (1,0 Mo, en version PDF et en anglais seulement). Ces politiques comprenaient notamment des impôts plus élevés sur les propriétés d'une valeur supérieure à 3 millions de dollars, une nouvelle taxe sur la spéculation et l'inoccupation, ainsi qu'une augmentation et un élargissement de la taxe imposée aux acheteurs étrangers. Ces mesures couvraient au moins une partie de chaque RMR de la province.

La croissance du nombre d'acheteurs d'une première propriété entre les années civiles 2018 et 2019 variait considérablement dans l'ensemble de la Colombie-Britannique. La RMR de Kelowna a enregistré la plus forte augmentation (+31,1 %); à titre de comparaison, la croissance était de 13,4 % à Abbotsford–Mission, de 6,1 % à Vancouver et de 14,1 % à Victoria. Seule la RMR de Victoria a affiché une hausse globale du nombre d'acheteurs déjà propriétaires (+5,1 %), tandis que toutes les autres RMR de la province ont connu une baisse, et ce sont les régions situées à l'extérieur des RMR et des AR qui ont enregistré le recul le plus important (-15,9 %).

Les prix de vente médians, les changements relatifs à l'âge des acheteurs et les taux de croissance de la population peuvent avoir contribué à ces différences géographiques. Kelowna, qui affichait le prix de vente médian le plus bas (535 000 \$) parmi les RMR de la province, a enregistré une augmentation relative du nombre d'acheteurs d'une première propriété plus importante que celle observée à Abbotsford–Mission (prix de vente médian de 584 000 \$), à Victoria (642 000 \$) et à Vancouver (700 000 \$). Kelowna était également la seule RMR de la Colombie-Britannique qui a vu son nombre d'acheteurs de moins de 35 ans augmenter. [La croissance de la population de 2016 à 2021](#) dont fait état le Recensement de 2021 indique une tendance similaire : Kelowna était le grand centre urbain qui a connu la croissance la plus rapide au Canada (+14,0 %). La croissance observée dans les RMR d'Abbotsford–Mission (+8,4 %), de Victoria (+8,0 %) et de Vancouver (+7,3 %) correspondait davantage au total provincial enregistré pour la Colombie-Britannique (+7,6 %).

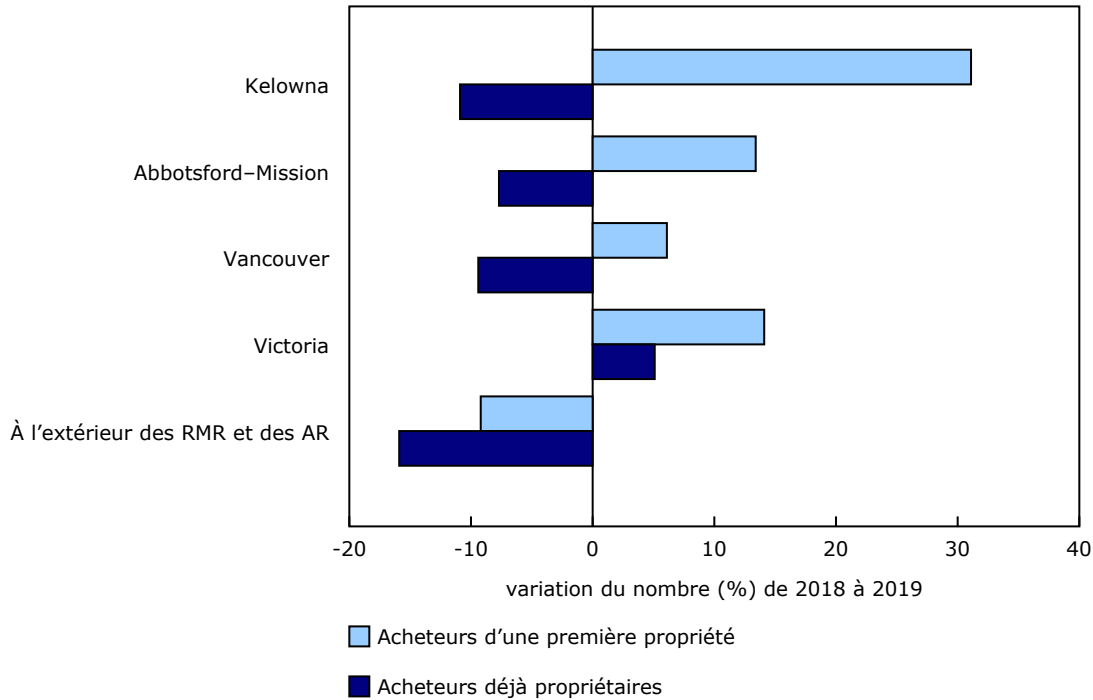
Graphique 3
Plus d'acheteurs d'une première propriété en 2019 qu'en 2018



Note(s) : Les données portant sur les ventes et les acheteurs ne sont pas disponibles pour l'Ontario.
Source(s) : Programme de la statistique du logement canadien (5257) et tableau 46-10-0062-01.

Graphique 4

Le nombre d'acheteurs d'une première propriété a augmenté dans chaque région métropolitaine de recensement en Colombie-Britannique, 2018 à 2019



Note(s) : Régions métropolitaines de recensement (RMR) et agglomérations de recensement (AR).

Source(s) : Programme de la statistique du logement canadien (5257) et tableau 46-10-0062-01.

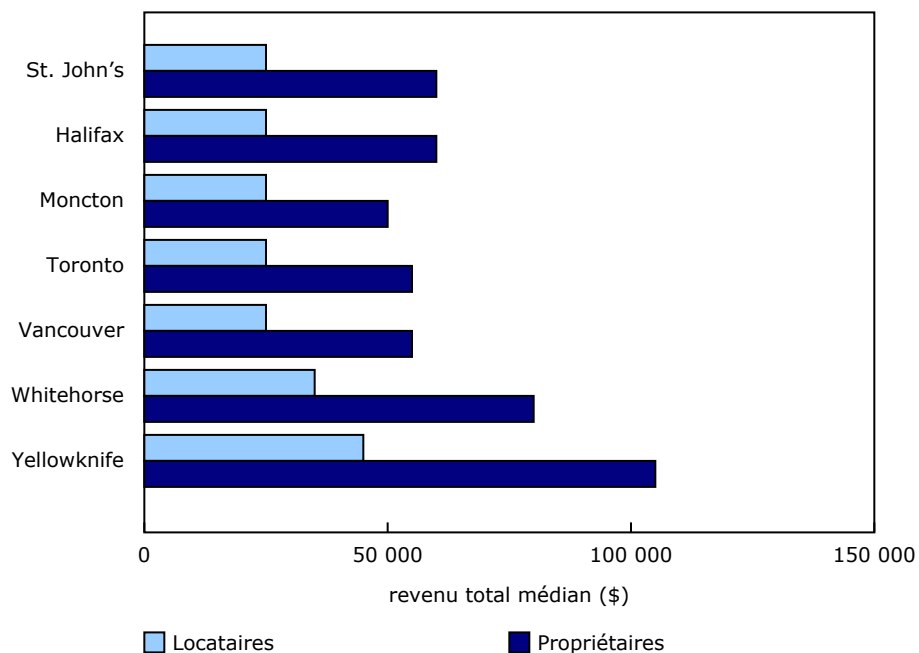
Les propriétaires urbains ont le double du revenu des locataires

Les acheteurs d'une première propriété ont besoin d'une combinaison de revenus et d'épargne suffisants pour entrer sur le marché du logement. Le revenu individuel médian des acheteurs d'une première propriété correspondait à celui de la population des propriétaires à Moncton (50 000 \$ pour les acheteurs d'une première propriété et les propriétaires), à Halifax (60 000 \$ pour les acheteurs d'une première propriété et les propriétaires) et à Vancouver (65 000 \$ pour les acheteurs d'une première propriété par rapport à 55 000 \$ pour l'ensemble des propriétaires). Ces revenus étaient au moins deux fois plus élevés que ceux des locataires des mêmes RMR, définis comme des déclarants qui n'étaient pas propriétaires dans le cadre de la présente diffusion.

On a observé une tendance similaire partout au Canada. Le revenu médian des locataires était de 25 000 \$ dans les plus grandes RMR, tandis que le revenu médian des propriétaires variait entre 50 000 \$ à Moncton et 60 000 \$ à Halifax et à St. John's. Les propriétaires avaient donc des revenus assez semblables d'une province à l'autre, malgré des différences en termes de valeur médiane de l'évaluation foncière dans ces RMR, qui allait de 151 000 \$ à Moncton et de 229 000 \$ à Halifax, à 866 000 \$ à Vancouver.

Une inégalité similaire a été observée dans les territoires. Les propriétaires dans les AR de Whitehorse et de Yellowknife avaient un revenu médian de plus du double de celui des locataires, en dépit d'un revenu plus élevé des locataires dans ces villes.

Graphique 5 Les propriétaires ont environ le double du revenu des locataires dans les RMR et les AR sélectionnées



Note(s) : Les régions géographiques affichées sont les régions métropolitaines de recensement (RMR) et les agglomérations de recensement (AR). Les revenus des propriétaires et des locataires sont ceux de l'année d'imposition 2019. Les propriétaires sont les personnes qui étaient propriétaires au cours de l'année de référence 2019 pour Yellowknife et celles qui étaient propriétaires au cours de l'année de référence 2020 pour toutes les autres RMR et AR.

Source(s) : Fichier des familles T1, Programme de la statistique du logement canadien (5257) et tableau 46-10-0038-01.

Note aux lecteurs

Dans les données du Programme de la statistique du logement canadien (PSLC), les propriétaires de l'année de référence 2020 désignent les propriétaires de propriétés évaluées pour l'impôt foncier de 2020. [La date exacte du stock de propriétés varie d'une province à l'autre.](#) Les acheteurs au cours de la période de référence de 2019 sont des propriétaires de l'année de référence 2020 qui ont acheté une propriété au cours de l'année civile 2019.

Les propriétaires pour l'année de référence 2020 et les acheteurs pour la période de référence 2019 sont couplés aux données fiscales du Fichier des familles T1 (FFT1) pour l'année d'imposition 2019. Les données du FFT1 comprennent toutes les personnes qui ont produit une déclaration de revenus T1, et sont combinées à d'autres fichiers de données administratives reçus de l'Agence du revenu du Canada. Une propriété peut avoir plus d'un propriétaire et, inversement, un propriétaire peut avoir plus d'une propriété, ce qui explique pourquoi le nombre de propriétaires et le nombre de propriétés peuvent différer.

Dans la présente diffusion, les propriétaires détenant de multiples propriétés sont ceux dont le nom figure sur le titre de propriété de plus d'une propriété résidentielle à l'intérieur d'une province donnée ou d'un territoire donné. Aux fins de la présente diffusion, les propriétaires détenant une propriété dans une province donnée ou un territoire donné, ainsi qu'une deuxième propriété dans une autre province ou un autre territoire ne figurent pas, à l'heure actuelle, parmi les propriétaires détenant de multiples propriétés.

Limites géographiques

Dans le cadre du PSLC, on diffuse des données fondées sur les limites géographiques provenant de la Classification géographique type de 2016.

Définitions

Le **revenu total** comprend le revenu déclaré par les déclarants provenant de l'une des sources suivantes : revenu d'emploi, dividendes et intérêts, transferts gouvernementaux (y compris le revenu non imposable), pensions privées, régimes enregistrés d'épargne-retraite, et autres revenus tels que le revenu net d'une société en commandite simple, le revenu net de location, les pensions alimentaires, les régimes enregistrés d'épargne-invalidité et d'autres revenus (ligne 130 du formulaire T1). Le revenu total exclut les allocations aux anciens combattants, les indemnités d'incapacité versées aux anciens combattants et les pensions versées à leurs personnes à charge, les sommes gagnées à la loterie et les gains en capital.

Aux fins de la présente diffusion, les **locataires** désignent les déclarants dont le revenu déclaré est positif, qui n'étaient pas propriétaires dans la région géographique donnée au cours de l'année de référence liée. Il s'agit donc d'un groupe résiduel de déclarants résidents majoritairement adultes qui peuvent ou non payer un loyer. Ce groupe exclut les locataires qui n'ont pas produit d'impôt pour l'année d'imposition 2019, et inclut les non-propriétaires qui vivent avec des propriétaires. Les propriétaires comprennent les propriétaires de terrains vacants et d'autres propriétés qu'ils occupent ou non.

Aux fins de la présente diffusion, la **valeur de la propriété résidentielle** désigne la valeur évaluée de la propriété afin de déterminer les taxes foncières. En Ontario, les valeurs de l'évaluation foncière des propriétés construites depuis la dernière année d'évaluation (2016) sont supprimées.

Aux fins de la présente diffusion, le **parc immobilier** désigne toutes les propriétés résidentielles d'une province ou d'un territoire, y compris les terrains vacants, dans la [population cible](#) du PSLC.

La **plus grande région métropolitaine de recensement (RMR)** désigne la RMR la plus peuplée de chaque province, d'après la population du Recensement de 2016.

Les **acheteurs d'une première propriété** désignent une personne qui a acheté une propriété résidentielle pendant la période de référence et qui n'a pas été propriétaire d'une propriété résidentielle par le passé. Ce groupe comprend les acheteurs qui ont réclamé le montant pour l'achat d'une habitation et les acheteurs dont l'époux ou le conjoint de fait était un acheteur dans la même vente, et qui ont réclamé ce montant.

Aux fins de la présente diffusion, les **acheteurs déjà propriétaires** sont une catégorie résiduelle composée de personnes qui ont acheté une propriété résidentielle pendant la période de référence et qui n'étaient pas des acheteurs d'une première propriété.

Le **prix de vente d'une propriété** désigne le montant en dollars établi pendant la vente du bien conformément à l'entente contractuelle.

Tableaux disponibles : [46-10-0030-01](#), [46-10-0038-01](#), [46-10-0051-01](#), [46-10-0052-01](#) et [46-10-0062-01](#).

Définitions, source de données et méthodes : numéro d'enquête [5257](#).

Le plus récent numéro de *Statistiques sur le logement au Canada* ([46280001](#)) est maintenant accessible. Ce numéro comprend le produit suivant « [Développement d'un indicateur composite de qualité pour les produits statistiques dérivés de sources administratives](#) ».

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 (infostats@statcan.gc.ca), ou communiquez avec les Relations avec les médias (statcan.mediahotline-ligneinfomedias.statcan@statcan.gc.ca).