

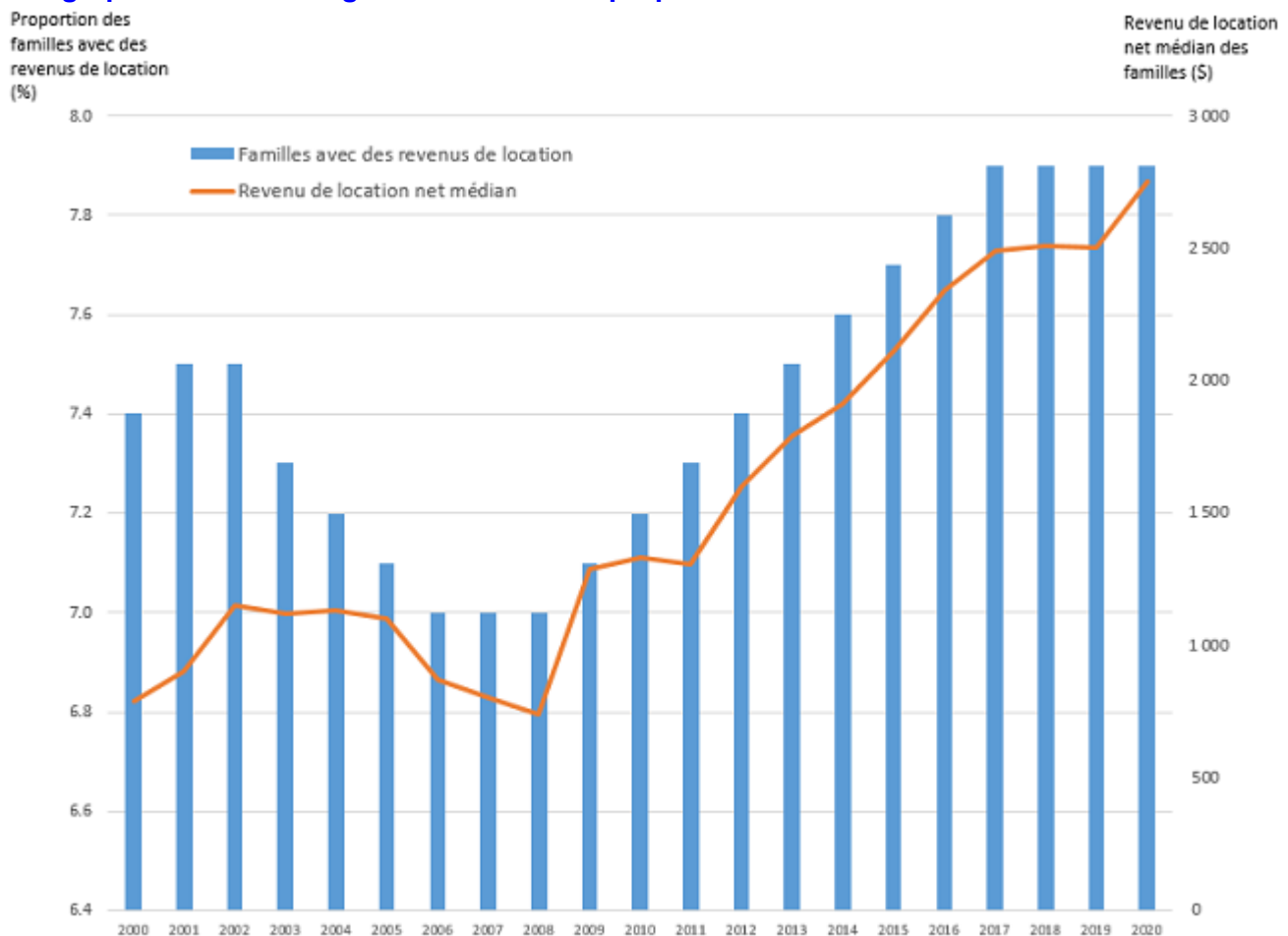
Un portrait des propriétaires et de leurs revenus locatifs sous l'angle des données fiscales

Diffusé à 8 h 30, heure de l'Est dans *Le Quotidien*, le mercredi 2 novembre 2022

La hausse presque constante des prix du logement combinée aux faibles taux d'intérêt au cours des dernières années ont contribué à une tendance en matière d'achat de logement secondaire comme option d'investissement. Pour d'autres propriétaires qui n'ont peut-être pas les moyens d'acheter une deuxième propriété, posséder un logement locatif qui fait partie de leur propriété résidentielle principale peut également les aider à couvrir les dépenses liées au logement tout en offrant potentiellement une source de revenu.

En 2020, 7,9 % des familles ont déclaré un revenu de location, comparativement à 7,0 % en 2008 (+335 850 familles). Le revenu de location net annuel médian des familles (revenu de location après les déductions) s'élevait à 2 750 \$ en 2020, ce qui indique que le revenu de location net ne représente pas une grande portion du revenu total (2,3 %) pour la plupart de ces familles. Le taux de familles déclarant un revenu de location était le plus élevé à Vancouver, où 11,2 % des familles en ont déclaré un.

Infographie 1 – Davantage de familles sont propriétaires en 2020



Note: Les montants sont exprimés en dollars constants de 2020.

Source: Estimations annuelles du revenu des familles de recensement et des particuliers (Fichier des familles T1) (4105), totalisation personnalisée.



Statistique
Canada

Statistics
Canada

Canada

La croissance de la proportion de familles ayant un revenu de location a coïncidé avec le contexte des bas taux d'intérêt observé depuis 2008, ce qui laisse entendre que les familles ont profité des faibles coûts d'emprunt pour établir une source de revenu secondaire ou dans l'espoir de réaliser de futurs gains en capital. La hausse des coûts d'emprunt en 2022 pourrait mener à une diminution de la proportion de familles ayant un revenu de location au cours de cette année-là, ou à une réduction du revenu de location net pour ces familles.

Les données utilisées dans le présent communiqué portent sur les déclarants canadiens qui doivent faire un rapport du revenu de location dans leur formulaire T1 à l'Agence du revenu du Canada. Cela comprend les particuliers qui louent leurs biens personnels ou font partie de partenariats non constitués en société dans le marché locatif résidentiel. Cela ne comprend pas les fiducies ou les sociétés d'affaires. Par conséquent, ces données représentent seulement une partie des propriétaires. Le revenu de location net équivaut au revenu de location brut moins les dépenses comme les impôts fonciers, les réparations et rénovations, les intérêts sur l'hypothèque et les frais de copropriété, ainsi qu'un ajustement du coût en capital pour tenir compte d'une dépréciation possible (consulter la note aux lecteurs pour obtenir une explication plus détaillée des retenues admissibles).

Les familles comptant un couple sont plus susceptibles d'avoir un revenu de location

Dans l'ensemble, les familles comptant un couple (11,3 %) étaient plus susceptibles d'avoir un revenu de location que les familles monoparentales (5,1 %) et les personnes ne faisant pas partie d'une famille (4,1 %) en 2020. Les familles comptant un couple, qui ont également le revenu total médian le plus élevé, ont accès à plus de liquidités que les autres types de familles et, par conséquent, peuvent être plus susceptibles d'avoir un bien à louer. Même si les couples avec enfants (13,1 %) avaient plus souvent un revenu de location que les autres types de familles, les couples sans enfants gagnaient le revenu de location net médian le plus élevé (3 190 \$).

Tableau 1
Familles ayant un revenu de location selon le type de famille, 2020

	Familles ayant des revenus de location				Familles sans revenu de location	
	Nombre de familles	Revenu de location net médian des familles	Revenu total médian des familles	Proportion des familles ayant des revenus de location	Nombre de familles	Revenu total médian des familles
	nombre	dollars		%	nombre	dollars
Tous les types de famille	1 356 650	2 750	113 030	7,9	15 751 670	63 040
Famille comptant un couple	1 001 700	2 890	134 540	11,3	7 857 000	101 190
Couple avec enfants	576 790	2 660	155 130	13,1	3 811 200	126 420
Couple sans enfants	424 910	3 190	106 380	9,5	4 045 800	79 780
Famille monoparentale	77 130	2 160	86 020	5,1	1 425 710	55 930
Personne hors famille de recensement	277 830	2 470	56 190	4,1	6 468 960	33 930

Source(s) : Estimations annuelles du revenu des familles de recensement et des particuliers (Fichier des familles T1) (4105), totalisation personnalisée.

Propriétaire typique en 2020 : personne en couple, vivant dans une grande région métropolitaine de recensement et occupant un emploi

Les données des sources de revenu fiscales permettent un niveau élevé de désagrégation, ce qui permet de broser un portrait détaillé de ce groupe de propriétaires. Par exemple, en 2020, un peu plus de 4 personnes gagnant un revenu de location sur 5 étaient dans une famille comptant un couple (81,0 %), près de la moitié des personnes gagnant un revenu de location avaient de 45 à 64 ans (46,7 %), et la plupart vivaient dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Toronto (21,2 %), de Montréal (13,5 %) ou de Vancouver (10,7 %).

Pour ce qui est de leurs autres sources de revenu, environ 2 personnes gagnant un revenu de location sur 3 (66,0 %) recevaient également des salaires, des traitements et des commissions. Cette proportion était similaire au sein des déclarants sans revenu de location (64,6 %). Toutefois, le revenu médian provenant des salaires, des traitements et des commissions de personnes ayant un revenu de location et des salaires était

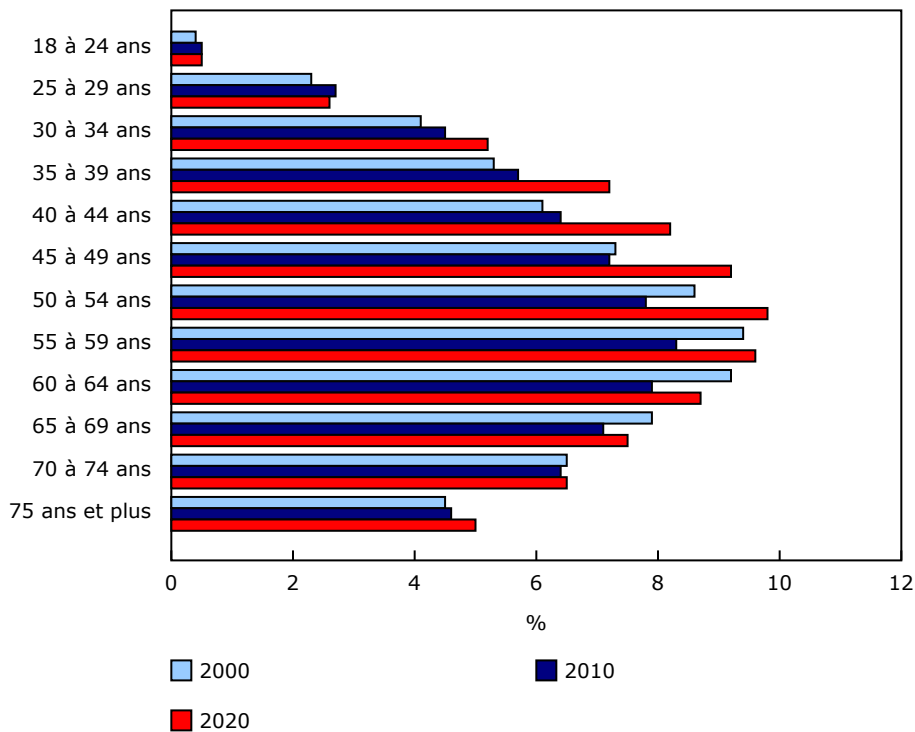
de 59 800 \$ en 2020, ce qui est plus de 50 % plus élevé que celui des déclarants sans revenu de location (38 570 \$). Les personnes gagnant un revenu de location net (13,3 %) étaient plus susceptibles de recevoir un revenu d'entreprise provenant d'un travail indépendant que les déclarants sans revenu de location (7,4 %).

Tendance vers des personnes gagnant un revenu de location plus jeunes

L'examen des données au cours des deux dernières décennies montre que les personnes plus jeunes sont devenues beaucoup plus susceptibles de recevoir des revenus de location au cours des dernières années. De 2000 à 2020, la proportion de personnes âgées de 30 à 34 ans recevant un revenu de location net est passée de 4,1 % à 5,2 %, celle des personnes âgées de 35 à 39 ans est passée de 5,3 % à 7,2 % et celle des personnes âgées de 40 à 44 ans est passée de 6,1 % à 8,2 %.

Cette augmentation des proportions de jeunes personnes recevant un revenu de location refléterait un besoin ou un désir accru d'alléger le fardeau associé à la hausse des coûts du logement grâce à un revenu de location, ainsi que l'attrait des logements comme biens d'investissement pour les personnes plus jeunes au cours des dernières années.

Graphique 1
Plus de Canadiens âgés de 25 à 59 ans sont propriétaires en 2020 que 20 ans auparavant



Source(s) : Estimations annuelles du revenu des familles de recensement et des particuliers (Fichier des familles T1) (4105), totalisation personnalisée.

Les couples se partagent les risques et les bénéfices

Plusieurs membres d'une famille peuvent être impliqués dans la location d'un bien. Dans ce cas, chacun d'entre eux devrait déclarer sa part de revenu de location net. Le partage du revenu de location net pourrait aider à placer les personnes gagnant un revenu de location dans une tranche d'imposition inférieure, ou les membres de la famille peuvent avoir combiné leurs ressources pour acheter un bien de location. La fréquence de cette pratique dépendrait du type de famille. En 2020, plus de la moitié des familles comptant un couple ayant un revenu de location (51,7 %) avaient au moins deux personnes gagnant un revenu de location net, et cette proportion a

augmenté depuis 2000. En revanche, relativement peu (4,1 %) de familles monoparentales ayant un revenu de location comptaient deux personnes ou plus déclarant un revenu de location net. Il s'agit principalement d'enfants adultes vivant avec leurs parents.

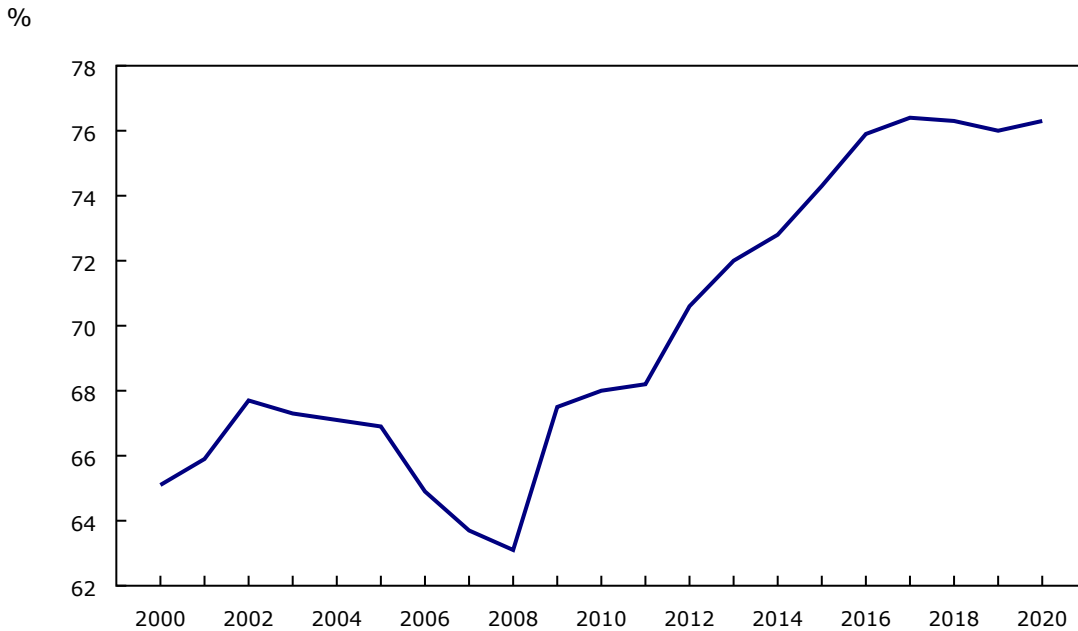
Les revenus de la location sont de plus en plus susceptibles d'être supérieurs aux coûts

Les pertes annuelles occasionnelles ou même courantes, si elles ne sont pas trop importantes, peuvent être compensées par les profits réalisés lors de la revente du logement ou par les niveaux de loyer plus élevés à l'avenir en raison de l'entretien et de l'amélioration appropriés du logement. Par ailleurs, les propriétaires cherchant une source de revenu immédiate peuvent tenter de gagner un revenu de location net positif chaque année.

En 2020, un peu plus des trois quarts (76,3 %) des familles ont réalisé un profit annuel issu de leurs biens de location puisqu'elles avaient un revenu de location net positif, comparativement à 63,1 % en 2008. Le revenu de location net en 2020 s'élevait à 4 880 \$ chez les familles qui ont déclaré un revenu de location net positif, alors que les familles ayant un revenu de location net négatif ont affiché une médiane de -3 180 \$.

Graphique 2

Les familles sont plus susceptibles de déclarer un revenu de location net positif en 2020



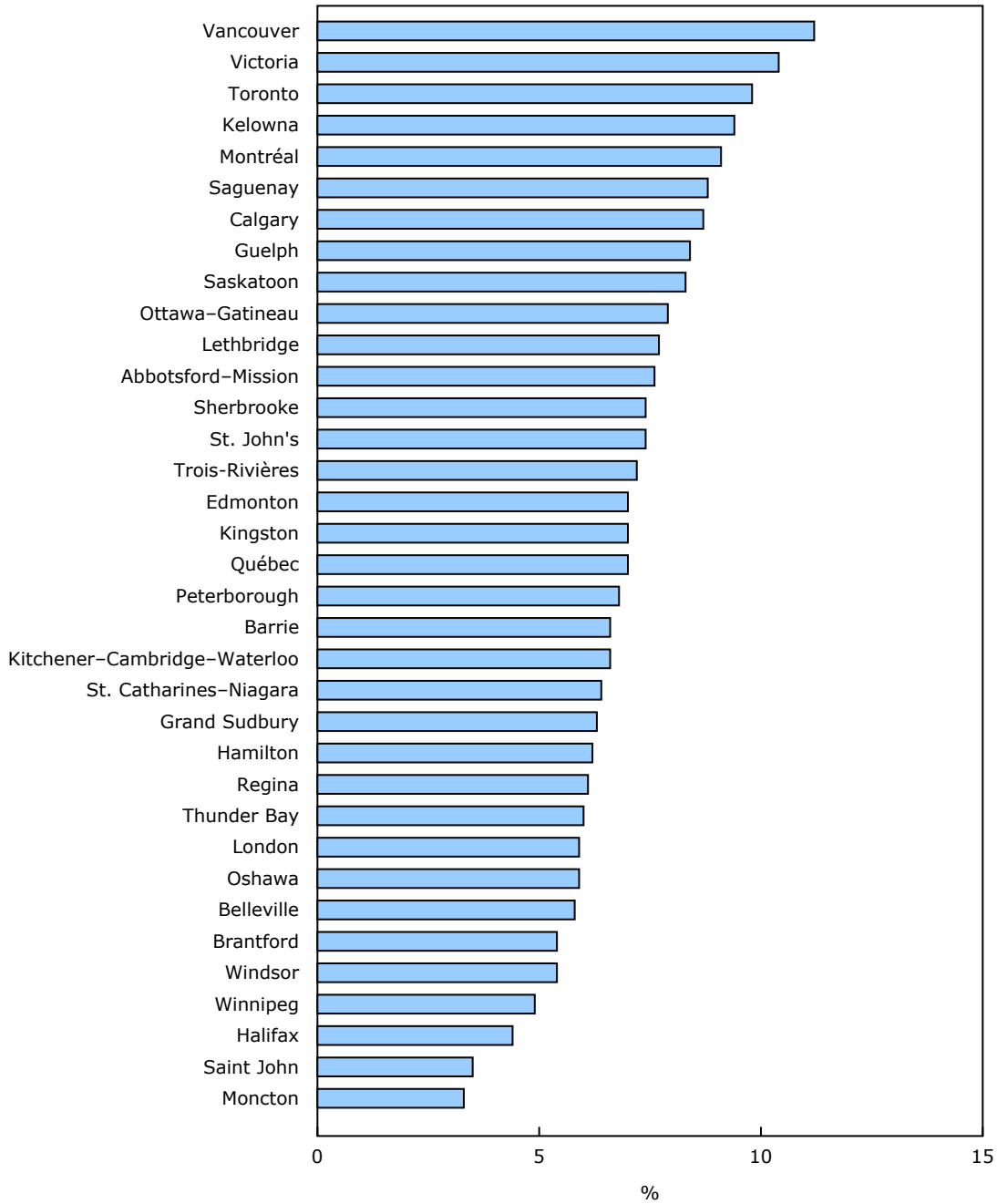
Source(s) : Estimations annuelles du revenu des familles de recensement et des particuliers (Fichier des familles T1) (4105), totalisation personnalisée.

Vancouver compte la plus forte proportion de déclarants ayant un revenu de location en 2020

La proportion de familles ayant un revenu de location varie grandement d'une RMR à l'autre. Vancouver (11,2 %) et Victoria (10,4 %) ont enregistré les plus hauts taux de familles ayant reçu un revenu de location en 2020, tandis que Toronto (9,8 %), Kelowna (9,4 %) et Montréal (9,1 %) complétaient le classement des cinq premières villes. Plusieurs facteurs peuvent mener les propriétaires à louer un bien, notamment les coûts du logement, l'occasion de gagner un revenu ou de réaliser des gains en capital, et des facteurs du marché local comme la disponibilité des unités et la demande de logements.

Graphique 3

En 2020, la proportion de familles ayant un revenu de location est la plus forte à Vancouver, suivie de Victoria



Source(s) : Estimations annuelles du revenu des familles de recensement et des particuliers (Fichier des familles T1) (4105), totalisation personnalisée.

Tableau 2
Revenu de location net des familles ayant un revenu de location, 2000, 2019 et 2020

	Familles (2020)		Familles ayant des revenus de location			Revenu de location net médian		
	Toutes les familles	Familles ayant des revenus de location	2020	2019	2000	2020	2019	2000
	nombre		%			dollars constants de 2020		
Canada	17 108 320	1 356 650	7,9	7,9	7,4	2 750	2 500	790
Terre-Neuve-et-Labrador	246 380	11 770	4,8	4,8	4,6	1 680	1 670	270
Île-du-Prince-Édouard	73 140	3 830	5,2	5,4	5,7	1 690	1 620	1 050
Nouvelle-Écosse	464 130	17 270	3,7	3,7	3,8	2 110	1 740	980
Nouveau-Brunswick	370 750	11 110	3	3	4,1	990	730	220
Québec	4 109 530	338 060	8,2	8,3	9,2	2 020	1 830	990
Ontario	6 467 090	518 440	8	8	7,3	2 660	2 370	420
Manitoba	587 110	34 100	5,8	5,7	5,6	2 870	2 640	1 350
Saskatchewan	500 460	39 420	7,9	7,8	6,6	3 680	3 490	2 250
Alberta	1 873 450	148 190	7,9	7,8	5,8	2 320	2 220	1 380
Colombie-Britannique	2 365 800	231 290	9,8	9,6	8,1	4 800	4 470	500
Yukon	19 070	1 870	9,8	9,7	6,8	5 650	5 010	850
Territoires du Nord-Ouest	18 840	960	5,1	5,1	4,5	2 750	2 830	330
Nunavut	12 600	360	2,9	2,9	2,7	2 950	2 570	0
Régions métropolitaines de recensement								
St. John's	95 680	7 040	7,4	7,4	7,8	1 740	1 620	260
Halifax	202 050	8 800	4,4	4,3	4,3	2 350	1 810	1 120
Moncton	73 510	2 410	3,3	3,3	4,6	1 180	850	340
Saint John	60 430	2 090	3,5	3,5	5,3	720	350	240
Saguenay	79 420	6 970	8,8	8,8	9,7	850	740	570
Québec	408 850	28 710	7	7,1	8,1	1 280	1 140	670
Sherbrooke	111 100	8 190	7,4	7,3	8,5	1 410	1 170	830
Trois-Rivières	82 790	5 940	7,2	7,3	9,2	930	780	750
Montréal	2 058 110	186 990	9,1	9,1	10,3	2 860	2 620	1 440
Ottawa-Gatineau	642 760	50 520	7,9	7,8	7,2	2 500	2 100	340
Ottawa-Gatineau, Québec	160 530	11 810	7,4	7,4	7,9	1 770	1 360	40
Ottawa-Gatineau, Ontario	482 230	38 710	8	8	6,9	2 830	2 400	470
Kingston	75 950	5 350	7	7,1	7,3	3 720	3 230	990
Belleville	50 790	2 970	5,8	5,7	6,9	2 350	2 300	620
Peterborough	54 780	3 730	6,8	6,9	6,8	2 880	2 560	760
Oshawa	174 050	10 350	5,9	5,8	5,4	1 660	1 340	0
Toronto	2 852 920	280 980	9,8	9,7	8,1	2 870	2 580	100
Hamilton	346 970	21 470	6,2	6,1	5,6	2 200	1 890	240
St. Catharines-Niagara	201 530	12 960	6,4	6,5	7,4	2 170	2 080	660
Kitchener-Cambridge-Waterloo	254 260	16 710	6,6	6,5	6	2 690	2 260	800
Brantford	67 180	3 620	5,4	5,4	6,1	2 680	2 440	1 030
Guelph	73 320	6 190	8,4	8,6	7,8	3 390	2 850	1 010
London	244 380	14 320	5,9	5,9	6,3	2 690	2 300	590
Windsor	158 210	8 610	5,4	5,6	6,4	1 950	1 850	1 110
Barrie	92 700	6 090	6,6	6,7	6,5	1 880	1 500	60
Grand Sudbury	78 630	4 950	6,3	6,4	7,7	1 840	1 490	0
Thunder Bay	58 180	3 510	6	6,1	6,9	3 260	3 020	1 240
Winnipeg	374 190	18 230	4,9	4,8	4,6	2 390	2 170	890
Regina	113 000	6 930	6,1	6,1	5,2	2 530	2 390	2 080
Saskatoon	138 840	11 580	8,3	8,3	6,5	2 930	2 760	1 980
Lethbridge	54 400	4 210	7,7	7,8	6,4	3 180	3 110	1 740
Calgary	653 980	57 030	8,7	8,7	5,8	2 010	1 840	1 030
Edmonton	623 900	43 770	7	6,9	4,9	1 760	1 710	1 020
Kelowna	104 020	9 820	9,4	9,2	7,6	4 530	4 180	930
Abbotsford-Mission	86 680	6 580	7,6	7,5	7,6	3 250	2 540	0
Vancouver	1 243 780	139 110	11,2	10,9	8,8	5 250	4 940	570
Victoria	191 400	19 970	10,4	10,4	8,5	5 390	5 180	1 130

Note(s) : Les montants sont exprimés en dollars constants de 2020.

Source(s) : Estimations annuelles du revenu des familles de recensement et des particuliers (Fichier des familles T1) (4105), totalisation personnalisée.

Note aux lecteurs

Les données sur le revenu des familles et des particuliers pour 2020 provenant du Fichier des familles T1 sont maintenant accessibles. Ces données sont tirées des déclarations de revenu des particuliers déposées au printemps 2021 et sont offertes pour le Canada, les provinces et les territoires, ainsi que diverses régions géographiques infraprovinciales et infraterritoriales. Les données ne sont pas rajustées selon les estimations de la population de Statistique Canada. La population visée dans le Fichier des familles T1 comprend les déclarants et leurs dépendants. Étant donné que seuls les déclarants peuvent avoir un revenu de location dans le Fichier des familles T1, le présent communiqué porte sur les déclarants.

Dans le présent communiqué, le terme « familles » désigne les familles de recensement et les personnes hors famille de recensement. La famille de recensement désigne un couple marié ou en union libre, avec ou sans enfants à la maison, ou une famille monoparentale.

Dans le présent communiqué, le revenu a été ajusté pour tenir compte de l'inflation, telle que mesurée par l'Indice des prix à la consommation, et est exprimé en dollars de 2020.

Le revenu de location net correspond au revenu de location brut moins les dépenses. Les dépenses permises comprennent les dépenses courantes, les dépenses en capital et le loyer irrécouvrable. Les dépenses courantes comprennent les réparations et l'entretien; les impôts fonciers; les services publics (si compris dans le loyer); les frais de copropriété; les rénovations et les dépenses qui prolongent la durée de vie utile du bien loué ou l'améliorent par rapport à son état initial; les dépenses prépayées; la publicité; les assurances; les intérêts et les frais bancaires; les frais de bureau; les honoraires professionnels (comprend les frais juridiques et comptables); les salaires, les traitements et avantages sociaux des personnes qui s'occupent de la propriété; les frais de déplacement liés à la gestion de la propriété; les dépenses liées aux véhicules à moteur (ne comprend pas la déduction pour amortissement); et les autres dépenses (comme les coûts de l'aménagement paysager et les paiements pour l'annulation d'un bail). Les dépenses en capital comprennent le prix d'achat du bien de location; les frais juridiques et les autres frais liés à l'achat du bien; et le coût du mobilier et du matériel compris dans la location du bien. Pour obtenir plus de renseignements, veuillez consulter la publication de l'Agence de revenu du Canada [T4036 Revenus de location](#). Dans les cas où les logements locatifs appartiennent à plusieurs propriétaires, on inclut seule la part des déclarants du revenu de location net, alors que le revenu brut comprend toutes les parties. Les déclarants ayant un revenu brut, mais un revenu net nul sont inclus dans les statistiques.

Dans le présent communiqué, les termes « personnes gagnant un revenu de location » et « propriétaires » sont utilisés de manière interchangeable.

Dans les tableaux de données associés à la publication annuelle du FFT1, [Revenu des familles et des particuliers : données infraprovinciales tirées du Fichier des familles T1](#), le revenu de location net est inclus dans la catégorie de source de revenu appelée « Autres revenus ».

Le revenu total comprend le revenu d'emploi, le revenu de dividendes et d'intérêts, les transferts gouvernementaux, les revenus de retraite et les autres revenus. Conformément aux normes internationales, les gains en capitaux sont exclus du revenu total.

La médiane est le point où la moitié des observations sont au-dessus, et l'autre moitié, en dessous.

La moyenne correspond à la somme des observations divisée par le nombre d'observations.

Toutes les données fiscales figurant dans le présent communiqué ont été établies conformément à la Classification géographique type de 2016, qui a été utilisée pour le Recensement de 2016. L'emplacement du déclarant est la source d'information pour la géographie.

Une région métropolitaine de recensement (RMR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'un centre de population (aussi appelé le noyau). Une RMR doit avoir une population totale d'au moins 100 000 habitants et son noyau doit compter au moins 50 000 de ces habitants.

Définitions, source de données et méthodes : numéro d'enquête 4105.

Le *Guide de référence technique pour les estimations annuelles du revenu des familles de recensement, des particuliers et des aînés, Fichier de familles T1, Estimations finales (72-212-X)*, contient des renseignements sur la méthodologie, les concepts et la qualité des données pour les données du FFT1 figurant dans le présent communiqué.

Des tableaux du revenu de location net pour le Canada, les provinces et les territoires, les régions métropolitaines de recensement, les agglomérations de recensement, les secteurs de recensement, les circonscriptions électorales fédérales, les régions économiques, les divisions de recensement, les subdivisions de recensement et les régions basées sur la géographie postale sont également disponibles comme un service personnalisé, sur demande.

Le portail [Statistiques sur le revenu, les pensions, les dépenses et la richesse](#), qui est accessible sous l'onglet *Sujets* du site Web de Statistique Canada, fournit aux utilisateurs un point d'accès unique à une grande variété de renseignements relatifs au revenu, aux pensions, aux dépenses et à la richesse.

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).