

Programme de la statistique du logement canadien : investisseurs en immobilier résidentiel, 2021

Diffusé à 8 h 30, heure de l'Est dans *Le Quotidien*, le mercredi 18 octobre 2023

Aujourd'hui, le Programme de la statistique du logement canadien publie des données sur les investisseurs et les propriétés d'investissement pour l'année de référence 2021. Le présent communiqué fait suite à [deux articles portant sur les investisseurs en immobilier résidentiel](#) publiés plus tôt cette année et fournit des données pour une nouvelle province, soit l'Île-du-Prince-Édouard.

Dans la présente publication, un **investisseur** désigne un propriétaire d'au moins une propriété résidentielle qu'il n'utilise pas comme résidence principale. Cette catégorie peut comprendre, entre autres, les propriétaires de résidences secondaires, les résidents d'autres provinces ou d'autres pays, les locataires de propriétés à court ou à long terme, les entreprises à but lucratif et les spéculateurs. Les propriétés détenues par ceux-ci sont considérées comme des **propriétés d'investissement** dans la mesure où elles ne servent pas de résidence principale à un des propriétaires.

À l'Île-du-Prince-Édouard, plus du quart des maisons servent d'investissement

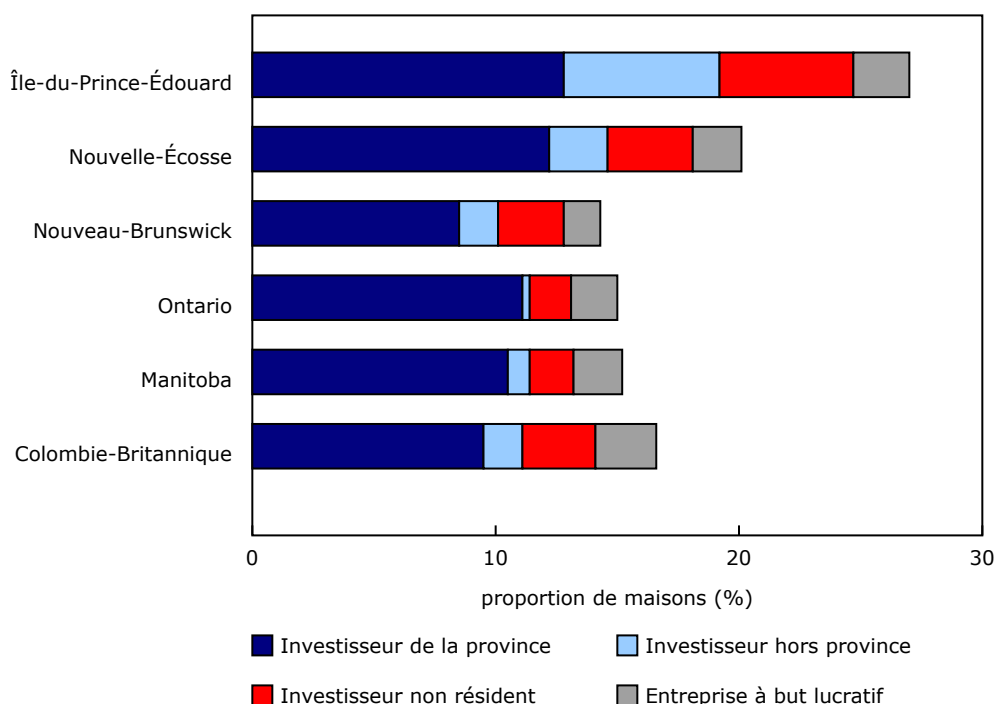
De 2020 à 2021, la proportion d'investisseurs en immobilier résidentiel a été relativement stable en Nouvelle-Écosse, au Nouveau-Brunswick, en Ontario, au Manitoba et en Colombie-Britannique.

En 2021, l'Île-du-Prince-Édouard a affiché la plus forte proportion de maisons servant d'investissement (27,0 %) parmi les provinces analysées. La Nouvelle-Écosse (20,1 %) s'est inscrite au deuxième rang des provinces pour ce qui est de la proportion de maisons servant d'investissement, et celle-ci était inférieure de 6,9 points de pourcentage à celle de l'Île-du-Prince-Édouard.

Cette différence est en partie attribuable à l'aspect touristique de la province. Selon le Recensement de la population de 2021, l'Île-du-Prince-Édouard se distinguait des autres provinces par sa proportion plus importante de [logements privés qui n'étaient pas occupés de façon permanente](#). Cela peut s'expliquer par une plus grande présence de résidences secondaires ou de propriétés louées à court terme. Dans un même ordre d'idées, les données publiées aujourd'hui montrent qu'une plus grande part de maisons étaient détenues à titre d'investissement par des investisseurs non résidents (5,5 %) et des investisseurs hors province (6,4 %) dans cette province.



Graphique 1
Proportion de maisons servant d'investissement selon le type d'investisseur en 2021



Source(s) : Programme de la statistique du logement canadien (5257).

Au Manitoba, en Ontario et en Nouvelle-Écosse, plus de la moitié de la valeur des propriétés avec plusieurs unités résidentielles est détenue par des entreprises

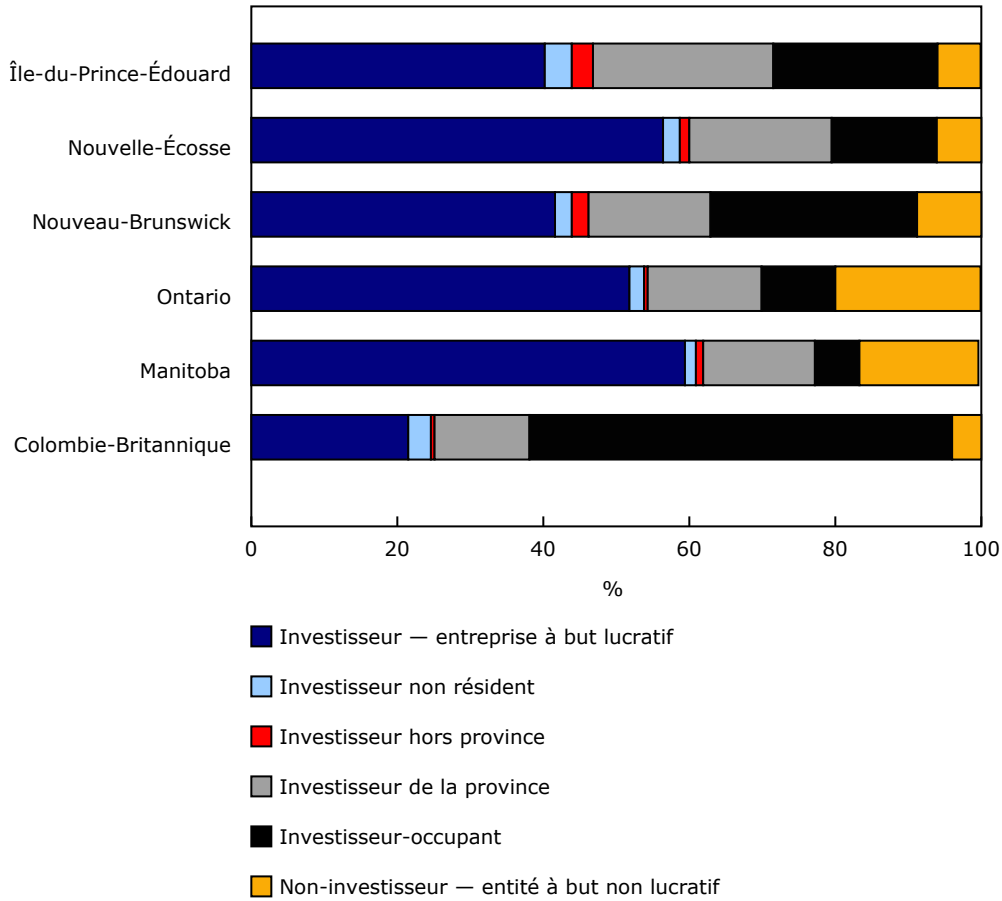
En lien avec des questions sur l'abordabilité du logement, des inquiétudes sur la financiarisation et la concentration du marché immobilier ont été soulevées au cours des dernières années. La répartition de la valeur foncière des propriétés avec plusieurs unités résidentielles (souvent construites expressément pour la location) entre les différents types de propriétaires fournit un aperçu de la situation.

En 2021, plus de 50 % de la valeur foncière totale des propriétés avec plusieurs unités résidentielles était détenue par des entreprises à but lucratif dans les provinces du Manitoba (59,4 %), de l'Ontario (51,8 %) et de la Nouvelle-Écosse (56,4 %). Le reste de la valeur était détenue par tous les autres types de propriétaires, y compris les investisseurs individuels (résidant dans la province, hors province ou en dehors du Canada), les investisseurs-occupants et les entités à but non lucratif.

Comme cela a été discuté dans des publications précédentes portant sur les [propriétés d'investissement](#) et le [profil des investisseurs](#), les résidences ayant une dépendance à l'arrière ou un appartement au sous-sol sont plus fréquentes en Colombie-Britannique que dans les autres provinces. Ainsi, 57,9 % de la valeur totale des propriétés avec plusieurs unités résidentielles dans cette province étaient des propriétés d'investissement occupées par le propriétaire.

Graphique 2

Répartition de la valeur foncière totale des propriétés avec plusieurs unités résidentielles selon le type d'investisseur en 2021



Note(s) : Une propriété détenue par une entité à but non lucratif canadienne est considérée comme une propriété ne servant pas d'investissement. Une propriété détenue par un investisseur-occupant est une propriété d'investissement occupée par son propriétaire. Au Manitoba, 0,4 % de la valeur foncière des propriétés avec plusieurs unités résidentielles avait un statut d'investissement de la propriété non spécifié.

Source(s) : Programme de la statistique du logement canadien (5257).

Note aux lecteurs

Pour l'année de référence 2021, des mises à jour ont été apportées par les fournisseurs de données. Par conséquent, il est conseillé aux utilisateurs de limiter les comparaisons entre les statistiques de 2020 et de 2021.

Pour obtenir plus de renseignements sur la méthodologie, vous pouvez consulter les publications précédentes portant sur les [propriétés d'investissement](#) et le [profil des investisseurs](#).

Limites géographiques

Dans le cadre du Programme de la statistique du logement canadien (PSLC), on diffuse des données fondées sur les limites géographiques de la Classification géographique type de 2016.

La base de données du PSLC ne contient pas de renseignements sur les propriétés résidentielles situées dans les réserves.

Définitions

Un **investisseur** désigne un propriétaire qui possède au moins une propriété résidentielle qu'il n'utilise pas comme résidence principale, excluant les entités canadiennes à but non lucratif. Un propriétaire possédant une seule propriété et résidant dans la province de celle-ci n'est pas considéré comme un investisseur, si cette propriété n'est pas une propriété avec plusieurs unités résidentielles. Cette catégorie exclut les investisseurs-occupants.

Un **investisseur-occupant** désigne un propriétaire qui possède une seule propriété de type propriété avec plusieurs unités résidentielles et qui occupe cette propriété.

Un **non-investisseur** désigne un propriétaire qui n'est pas un investisseur ou un investisseur-occupant. Un propriétaire résidant dans la province de la propriété et possédant une seule propriété est considéré dans cette catégorie, si cette propriété n'est pas une propriété avec plusieurs unités résidentielles. Les entités à but non lucratif font partie de cette catégorie.

Un **investisseur non résident** désigne une personne propriétaire qui réside à l'extérieur du Canada.

Un **investisseur hors province** désigne une personne propriétaire qui réside à l'extérieur de la province où il détient sa propriété résidentielle.

Un **investisseur de la province** désigne une personne propriétaire qui réside dans la province et qui détient deux propriétés résidentielles ou plus, ou un propriétaire qui détient une propriété avec plusieurs unités résidentielles et qui n'occupe pas cette propriété.

Une **propriété d'investissement** désigne une propriété résidentielle détenue par au moins un investisseur et qui ne sert de résidence principale à aucun des propriétaires. Cette catégorie exclut les propriétés d'investissement occupées par les propriétaires.

Une **propriété d'investissement occupée par le propriétaire** désigne une propriété avec plusieurs unités résidentielles où au moins un des propriétaires occupe une unité.

Une **propriété ne servant pas d'investissement** désigne une propriété détenue par des non-investisseurs seulement ou une propriété étant utilisée comme résidence principale par au moins un des propriétaires et qui n'est pas une propriété d'investissement occupée par le propriétaire. Les propriétés détenues par des entités à but non lucratif font partie de cette catégorie.

Une **propriété avec plusieurs unités résidentielles** désigne une propriété contenant plusieurs ensembles de pièces d'habitation détenus par le même propriétaire ou les mêmes propriétaires, comme un immeuble d'appartements, un duplex ou une propriété ayant deux maisons sur le même lot.

Le terme **maison** comprend les maisons individuelles non attenantes, les maisons jumelées, les maisons en rangée et les maisons mobiles.

Tableaux disponibles : [46-10-0069-01](#) et [46-10-0070-01](#).

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

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).