

Investisseurs sur le marché des appartements en copropriété, 2022

Diffusé à 8 h 30, heure de l'Est dans *Le Quotidien*, le jeudi 3 octobre 2024

Au cours des derniers mois, des préoccupations ont été soulevées concernant l'état du marché des appartements en copropriété dans les grandes villes comme Toronto et Vancouver.

Ces préoccupations concernent, en partie, la façon dont les prix sont demeurés près des sommets atteints pendant la pandémie de COVID-19, et ce, malgré les faibles volumes de ventes et la hausse des niveaux des stocks. Les acheteurs d'une première habitation qui sont confrontés à des taux d'intérêt plus élevés et aux prix élevés ont de la difficulté à assumer les coûts des logements. Par ailleurs, de nombreux appartements en copropriété sont perçus comme étant trop petits pour y vivre à long terme ou pour y loger des familles.

De récents reportages des médias ont révélé que de plus en plus d'investisseurs hésitent à acheter des appartements en copropriété vendus sur plan, car ils perdent souvent de l'argent par rapport aux coûts des paiements hypothécaires des unités déjà louées (flux de trésorerie négatifs), malgré la hausse des loyers. De plus, certains investisseurs ne prévoient pas une forte augmentation future des prix dans un contexte de hausse des taux d'intérêt. Cette conjoncture a contribué à la forte baisse du volume des ventes sur plan et a contraint les promoteurs à retarder ou à annuler des projets, ce qui pourrait entraîner une baisse de l'offre future de logements.

Aujourd'hui, le Programme de la statistique du logement canadien publie des données sur les investisseurs et les propriétés d'investissement qui sont utiles dans le cadre de ces discussions. Elles concernent l'année de référence 2022 et portent sur cinq provinces : la Nouvelle-Écosse, le Nouveau-Brunswick, l'Ontario, le Manitoba et la Colombie-Britannique.

La présence des investisseurs est plus importante sur le marché des petits appartements en copropriété de Toronto et de Vancouver

Les appartements en copropriété sont le type de propriété le plus couramment détenu par les investisseurs dans les régions métropolitaines de recensement (RMR) comme Toronto et Vancouver. En 2022, près de 2 appartements en copropriété sur 5 (38,9 %) étaient des propriétés d'investissement dans la RMR de Toronto, tandis que c'était le cas d'environ 1 appartement en copropriété sur 3 (34,2 %) dans la RMR de Vancouver. Dans ces RMR, la construction des nouveaux projets d'appartements en copropriété est souvent tributaire des ventes sur plan aux investisseurs. Les investisseurs acquièrent des unités avant leur construction afin de réaliser un bénéfice une fois les travaux de construction achevés, soit en les louant, soit en les revendant à un prix plus élevé. Ces ventes sur plan sont utilisées par les promoteurs pour obtenir le financement nécessaire à leurs projets. En raison de cette dynamique, les préférences des investisseurs peuvent avoir une influence sur le type d'immeubles qui sont construits.

Une préoccupation relative à ce processus est qu'il pourrait mener à la construction d'un plus grand nombre d'immeubles comprenant des unités plus petites. Les investisseurs semblent préférer ces unités, car le loyer par pied carré de surface habitable a tendance à être plus élevé dans le cas des unités plus petites. Il se peut que ce facteur ait contribué à la [diminution de la taille des appartements en copropriété](#) dans les RMR. Par exemple, dans la RMR de Toronto, la superficie habitable médiane des appartements en copropriété construits dans les années 1990 s'élevait à 947 pieds carrés, tandis que pour ceux construits après 2016, cette superficie était de 640 pieds carrés. Dans la RMR de Vancouver, la superficie médiane a également diminué au cours de cette période pour passer de 912 à 790 pieds carrés.

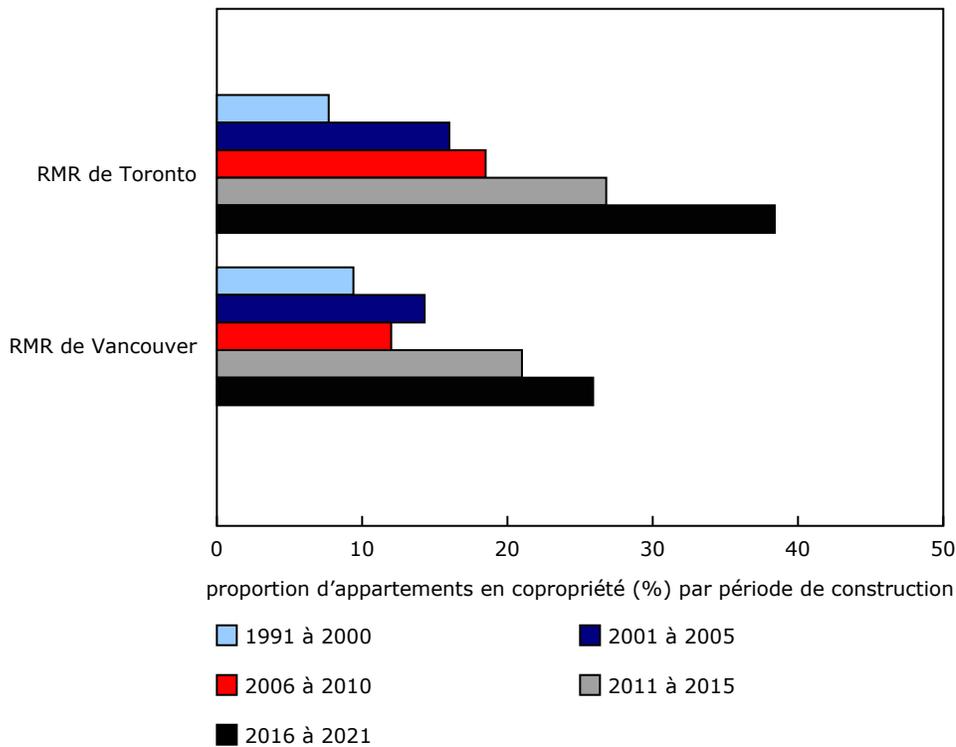
Les données diffusées aujourd'hui indiquent que la proportion de propriétés d'investissement est plus élevée pour les unités de plus petite taille (moins de 600 pieds carrés) que pour les unités de plus grande taille (800 pieds carrés ou plus), qui conviennent mieux aux familles. Par exemple, dans la RMR de Toronto, près des deux tiers (64,5 %) des nouveaux appartements en copropriété construits après 2016 et ayant une superficie de moins de 600 pieds carrés étaient des propriétés d'investissement en 2022, comparativement à 44,1 % de ceux ayant une



superficie de 800 pieds carrés ou plus. Parallèlement, la proportion d'unités plus petites parmi les nouvelles constructions a augmenté au fil du temps, passant de 7,7 % des nouvelles unités construites au cours des années 1990 à 38,4 % de celles construites après 2016.

Une tendance similaire est constatée dans la RMR de Vancouver, où près de 3 nouveaux appartements en copropriété ayant une superficie de moins de 600 pieds carrés sur 5 (58,4 %) étaient des propriétés d'investissement en 2022, comparativement à 38,9 % de ceux ayant une superficie de 800 pieds carrés ou plus. La proportion d'unités de plus petite taille parmi les nouvelles constructions a également augmenté au cours des dernières décennies, bien que la tendance soit moins marquée que dans la RMR de Toronto.

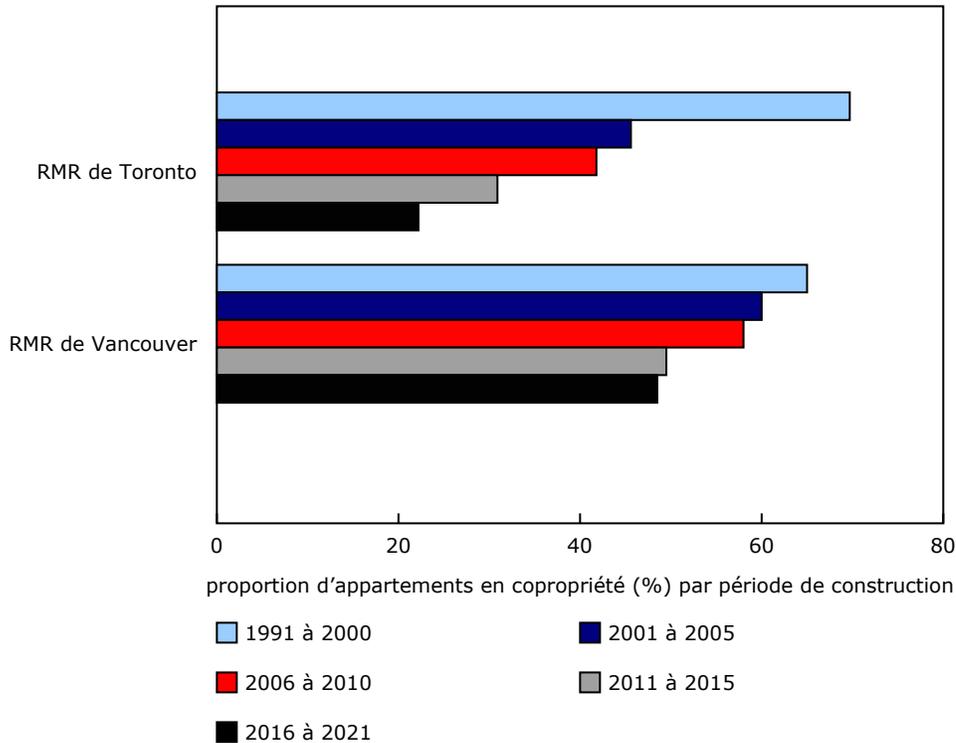
Graphique 1
La proportion d'appartements en copropriété ayant une superficie de moins de 600 pieds carrés a augmenté dans les régions métropolitaines de recensement (RMR) de Toronto et de Vancouver



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

Graphique 2

La proportion d'appartements en copropriété ayant une superficie de 800 pieds carrés ou plus a diminué dans les régions métropolitaines de recensement (RMR) de Toronto et de Vancouver



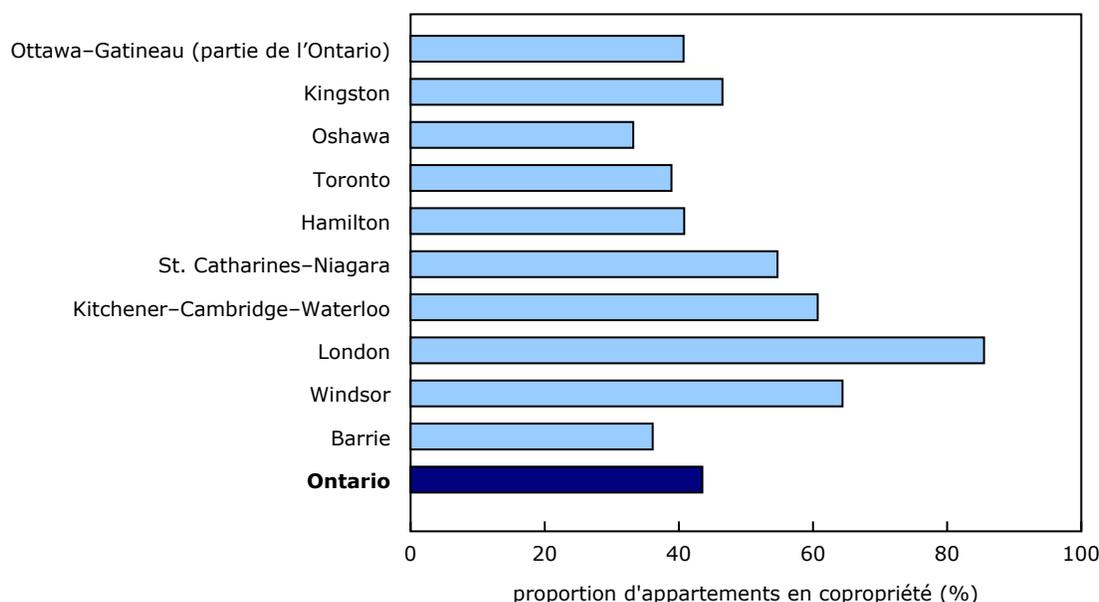
Source(s) : Programme de la statistique du logement canadien (5257).

Une plus grande proportion d'immeubles d'appartements en copropriété sont exploités comme des immeubles locatifs en Ontario

Dans certaines parties de l'Ontario, la proportion d'appartements en copropriété qui servent de propriétés d'investissement est très élevée. En 2022, cette situation était particulièrement vraie dans la RMR de London, où 85,5 % des appartements en copropriété étaient utilisés comme des propriétés d'investissement, ainsi que dans les RMR de Windsor (64,4 %) et de Kitchener–Cambridge–Waterloo (60,7 %). Ces chiffres sont bien supérieurs à la moyenne provinciale de 43,5 %.

Graphique 3

La proportion d'appartements en copropriété qui servent de propriétés d'investissement varie dans les 10 plus grandes régions métropolitaines de recensement de l'Ontario, 2022



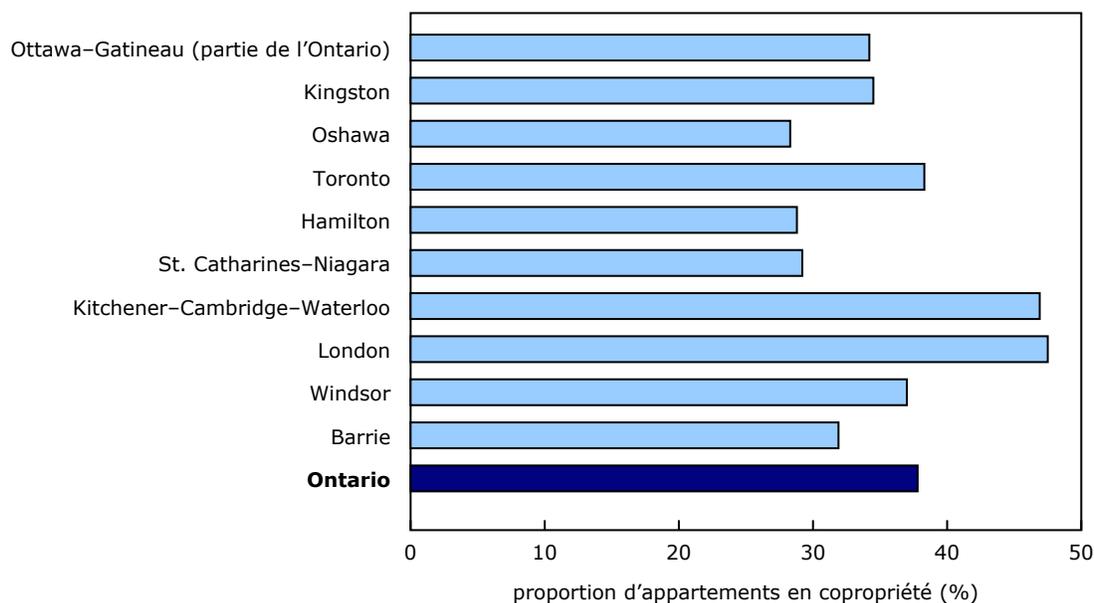
Source(s) : Programme de la statistique du logement canadien (5257) et tableau 46-10-0070-01.

Ces résultats pourraient s'expliquer en partie par le fait que certains grands immeubles d'appartements en copropriété appartiennent entièrement à une seule entreprise et sont exploités **comme des immeubles d'appartements locatifs**. Ce phénomène découle en partie des incitatifs fiscaux qui avaient été mis en place dans certaines villes de l'Ontario et qui permettaient aux immeubles divisés en appartements en copropriété distincts de bénéficier de taux d'imposition municipaux plus bas que les immeubles locatifs. En conséquence, les promoteurs des grands immeubles d'appartements les subdivisaient parfois en copropriété à des fins fiscales, plutôt que de les considérer comme une seule propriété locative.

Si l'on exclut les immeubles d'appartements en copropriété détenus par un seul investisseur, la proportion d'appartements en copropriété servant de propriétés d'investissement diminue pour se rapprocher de la moyenne provinciale dans la plupart des RMR de l'Ontario. Lorsqu'on exclut ces propriétés, la proportion d'appartements en copropriété utilisés comme des propriétés d'investissement en 2022 s'établissait à 37,2 % à Windsor, à 47,0 % à Kitchener–Cambridge–Waterloo et à 47,6 % à London. Il est à noter que ce phénomène n'est pas important dans la RMR de Toronto, où la proportion de propriétés d'investissement parmi les appartements en copropriété restait stable et se chiffrait à environ 4 propriétés sur 10. Ce phénomène est également moins répandu dans les autres provinces étudiées.

Graphique 4

La proportion d'appartements en copropriété servant de propriétés d'investissement varie moins parmi les régions métropolitaines de recensement de l'Ontario lorsqu'on exclut les immeubles d'appartements en copropriété détenus par un seul investisseur, 2022



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

Saviez-vous que nous avons une application mobile?

Téléchargez notre application mobile et accédez rapidement aux données du bout des doigts! L'application [StatsCAN](#) est offerte gratuitement dans l'[App Store](#) et sur [Google Play](#).

Note aux lecteurs

Dans le présent communiqué, 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 des investisseurs sont considérées comme des **propriétés d'investissement** dans la mesure où elles ne servent pas de résidence principale à un des propriétaires.

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

Le Programme de la statistique du logement canadien (PSLC) diffuse des données en fonction des limites géographiques établies dans la Classification géographique type 2016.

La base de données du PSLC ne comprend aucun renseignement sur les propriétés résidentielles situées dans les réserves.

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).