

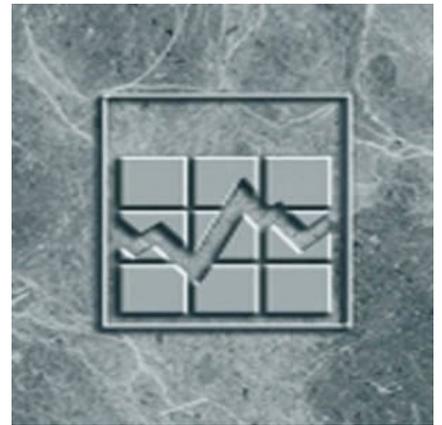
N° 75F0002M au catalogue
ISSN 1707-2867
ISBN 978-0-660-33483-7

Série de documents de recherche – Revenu

Concept d'accédant à la propriété : note de référence technique

par Zheren Hu

Date de diffusion : le 15 janvier 2020



Statistique
Canada

Statistics
Canada

Canada

Comment obtenir d'autres renseignements

Pour toute demande de renseignements au sujet de ce produit ou sur l'ensemble des données et des services de Statistique Canada, visiter notre site Web à www.statcan.gc.ca.

Vous pouvez également communiquer avec nous par :

Courriel à STATCAN.infostats-infostats.STATCAN@canada.ca

Téléphone entre 8 h 30 et 16 h 30 du lundi au vendredi aux numéros suivants :

- | | |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------|
| • Service de renseignements statistiques | 1-800-263-1136 |
| • Service national d'appareils de télécommunications pour les malentendants | 1-800-363-7629 |
| • Télécopieur | 1-514-283-9350 |

Programme des services de dépôt

- | | |
|-----------------------------|----------------|
| • Service de renseignements | 1-800-635-7943 |
| • Télécopieur | 1-800-565-7757 |

Normes de service à la clientèle

Statistique Canada s'engage à fournir à ses clients des services rapides, fiables et courtois. À cet égard, notre organisme s'est doté de normes de service à la clientèle que les employés observent. Pour obtenir une copie de ces normes de service, veuillez communiquer avec Statistique Canada au numéro sans frais 1-800-263-1136. Les normes de service sont aussi publiées sur le site www.statcan.gc.ca sous « Contactez-nous » > « [Normes de service à la clientèle](#) ».

Note de reconnaissance

Le succès du système statistique du Canada repose sur un partenariat bien établi entre Statistique Canada et la population du Canada, les entreprises, les administrations et les autres organismes. Sans cette collaboration et cette bonne volonté, il serait impossible de produire des statistiques exactes et actuelles.

Publication autorisée par le ministre responsable de Statistique Canada

© Sa Majesté la Reine du chef du Canada, représentée par le ministre de l'Industrie 2020

Tous droits réservés. L'utilisation de la présente publication est assujettie aux modalités de l'[entente de licence ouverte](#) de Statistique Canada.

Une [version HTML](#) est aussi disponible.

This publication is also available in English.

Concept d'accédant à la propriété : note de référence technique

par **Zheren Hu**, Centre de la statistique du revenu et du bien-être socioéconomique

1. Introduction

Plus des deux tiers des ménages étaient propriétaires de leur résidence en 2018, et les taux de propriété sont demeurés assez stables depuis 2006, après une longue période d'augmentation constante.

Le taux de propriété est stable, mais des changements sur le marché du logement surviennent et ont des répercussions sur la propriété du logement. L'augmentation des prix des maisons sur certains marchés au cours de la dernière décennie, les modifications aux règles de souscription aux prêts hypothécaires ainsi que l'évolution du parc de logements vers la construction de logements multifamiliaux s'inscrivent parmi les facteurs qui ont des incidences sur les personnes qui peuvent accéder à la propriété.

Dans le cadre de l'Enquête canadienne sur le logement (ECL), de nouvelles données sur les accédants à la propriété sont disponibles. Ces données fournissent des renseignements permettant de mieux comprendre la façon dont le marché du logement en constante évolution influe sur les nouveaux accédants à la propriété.

La présente note définit le concept d'accédant à la propriété, employé dans l'infographie de l'ECL *Les accédants à la propriété au Canada, 2018*. Elle comprend aussi la méthodologie utilisée pour déterminer les accédants à la propriété et fournit une analyse de sensibilité relevant d'autres méthodologies.

2. Définition

Pour les estimations sur les accédants à la propriété de l'ECL, incluant ceux de l'infographie *Les accédants à la propriété au Canada, 2018* « accédant à la propriété » renvoie à une personne qui a acheté une propriété pour y vivre au cours des cinq années précédant la date de référence et qui n'était pas propriétaire de son logement avant l'achat. Un ménage est classé comme accédant à la propriété si l'acheteur et, le cas échéant, le conjoint marié ou de fait cohabitant sont tous deux accédants à la propriété au moment de l'achat.

Le concept d'accédant à la propriété permet de faire la distinction entre les ménages propriétaires qui sont récemment devenus propriétaires pour la première fois et les autres ménages (ménages propriétaires depuis plus de cinq ans ou ménages locataires).

3. Méthodologie et analyse

On classe les ménages comme accédants à la propriété dans l'ECL soit selon les réponses qu'ils donnent à l'enquête ou selon les renseignements fournis dans les données fiscales administratives couplées. Plus précisément, les ménages sont classés comme accédants à la propriété s'ils possèdent leur logement actuel et répondent à l'une ou l'autre des conditions suivantes :

- la personne de référence¹ a indiqué dans l'enquête que le ménage avait déménagé au cours des cinq dernières années et que, auparavant, il louait un logement ou n'avait pas de loyer à payer; ou
- la personne de référence ou son époux (au moment de l'achat de la maison) a eu recours à des incitatifs fiscaux pour les accédants à la propriété entre 2014 et 2017 — selon les données administratives couplées.

Cette méthodologie est fondée sur la définition fournie à la section 2. Des renseignements supplémentaires au sujet de cette méthodologie se trouvent à la section 3.1.

Les données qui ont peu d'incidences sur les estimations présentent des limites. La section 3.2 fournit plus de détails sur ces limites.

1. La personne de référence est le membre du ménage qui a répondu à l'enquête. Il s'agit de la personne responsable des décisions relatives au logement. Dans les cas où plusieurs membres partagent la responsabilité des décisions relatives au logement, une personne est choisie comme personne de référence.

D'autres définitions des accédants à la propriété sont aussi possibles. La section 3.3 fournit une analyse de sensibilité pour montrer la façon dont les estimations changent lorsque la définition est modifiée. Plus particulièrement, nous étudions la façon dont les estimations sélectionnées changent si :

- différentes personnes du ménage autres que la personne de référence, comme un locataire ou un parent, sont comprises dans l'étude du ménage pour déterminer s'il s'agit d'un ménage accédant à la propriété;
- seules les données administratives sont utilisées, et non les réponses à l'enquête ou vice versa;
- une période différente est considérée pour les accédants à la propriété, au lieu des cinq dernières années.

3.1 Détermination des accédants à la propriété

Données d'enquête sur les changements de mode d'occupation du logement

Le premier élément d'information dans l'ECL permettant de déterminer un accédant à la propriété est une réponse à l'enquête qui indique que la personne de référence est passée, lors de son dernier déménagement, de locataire (ou n'ayant pas de loyer à payer) à propriétaire. Puisque le ménage n'était pas propriétaire d'un logement avant d'habiter son logement actuel, on considère le ménage comme un accédant à la propriété.

Dans l'ECL, la personne de référence devait déclarer son mode d'occupation actuel et son statut d'occupation précédent, en plus d'indiquer le moment du dernier déménagement du ménage. Ces questions permettent de déduire le moment où les propriétaires sont devenus des accédants à la propriété. Le tableau suivant présente le nombre d'accédants à la propriété déterminé en fonction des renseignements d'enquête, qui ont été classés selon la période où le dernier déménagement a eu lieu.

Tableau 1

Nombre de ménages visés par l'ECL dans lesquels la personne de référence est passée de locataire à propriétaire lors de leur dernier déménagement

	Tous les ménages	Ménages propriétaires-occupants	Ménages propriétaires-occupants qui louaient un logement précédemment
	nombre		
Moment du déménagement dans le logement actuel			
Moins de 1 an	845 400	323 000	136 800
De 1 an à moins de 2 ans	1 090 300	459 700	216 700
De 2 ans à moins de 3 ans	1 198 400	613 600	319 000
De 3 ans à moins de 4 ans	1 097 200	571 600	283 500
De 4 ans à moins de 5 ans	1 006 700	578 300	259 000
De 5 ans à moins de 10 ans	2 914 100	1 979 600	885 600
10 ans ou plus	6 056 500	5 086 100	2 388 400
A toujours vécu à cet endroit	581 700	525 800	...
Total, ménages	14 790 400	10 137 800	4 489 000

... n'ayant pas lieu de figurer

Note : Les chiffres ayant été arrondis, leur somme peut ne pas correspondre au total.

Données fiscales administratives concernant les incitatifs offerts aux accédants à la propriété

Le deuxième élément d'information dans l'ECL qui sert à déterminer les accédants à la propriété provient des données fiscales administratives couplées (Fichier des familles T1). Le Fichier des familles T1² couplé contient des renseignements qui permettent de déterminer si une personne a eu recours à des incitatifs fiscaux pour les accédants à la propriété. Les personnes qui demandent des incitatifs fiscaux doivent répondre aux critères d'admissibilité de l'Agence du revenu du Canada (ARC) pour être considérées comme des accédants à la propriété.

Pour être admissible aux incitatifs fiscaux pour les accédants à la propriété, le propriétaire et le conjoint marié ou de fait ne doivent pas avoir habité dans une autre maison qu'ils possédaient au cours des quatre années précédentes et doivent avoir l'intention de vivre dans cette nouvelle maison pendant l'année suivant l'achat.

2. Les Fichiers de familles T1 de 2009 à 2017 sont disponibles dans l'environnement de données de l'Enquête canadienne sur le logement.

En 2018, il existait deux programmes d'incitatifs fiscaux³ pour les accédants à la propriété admissibles :

1. Le *Montant d'accession à la propriété* (MAP) est un crédit d'impôt non remboursable de 5 000 \$ que le particulier ou son conjoint peut demander dans l'année suivant l'achat de leur maison. Ce programme a été instauré en 2009.
2. Le *Régime d'accession à la propriété* (RAP) autorise le particulier et son conjoint à retirer jusqu'à 25 000 \$ de chacun de leur régime enregistré d'épargne-retraite (50 000 \$ pour le couple) pour financer l'achat d'une maison admissible. Ce programme a été instauré en 1992.

Le tableau suivant présente le taux de couplage des ménages visés par l'ECL et leur utilisation du programme fiscal selon l'année d'imposition. Les données administratives sont couplées aux réponses recueillies dans le cadre de l'ECL. L'impossibilité de coupler les répondants de l'enquête aux données fiscales a donc une incidence sur la disponibilité des données. Par conséquent, pour environ 15 % à 20 % des ménages, il n'est pas possible de déterminer si le ménage a eu recours ou non à un incitatif fiscal entre 2009 et 2017.

Tableau 2
Nombre de ménages de l'ECL qui a eu recours à des incitatifs fiscaux pour les accédants à la propriété

Année d'imposition	Nombre de ménages de l'ECL ¹	Pourcentage de ménages de l'ECL dont la personne de référence est liée au système fiscal	Nombre de ménages de l'ECL qui ont demandé le MAP	Nombre de ménages de l'ECL qui ont effectué un retrait en vertu du RAP	Nombre de ménages de l'ECL qui ont utilisé soit le MAP ou le RAP
2018	14 790 400	..	..	..	..
2017	14 790 400	86,2	134 100	60 300	143 500
2016	14 790 400	85,2	190 900	73 000	203 400
2015	14 790 400	84,2	180 500	81 700	200 100
2014	14 790 400	83,3	179 600	57 600	187 600
2013	14 790 400	82,0	160 300	75 400	180 300
2012	14 790 400	80,9	165 200	58 800	175 100
2011	14 790 400	80,0	163 000	64 600	178 000
2010	14 790 400	78,7	139 500	57 800	152 200
2009	14 790 400	77,6	165 600	71 100	185 000

.. indisponible pour une période de référence précise

1. Les ménages sont représentés par la personne de référence et, le cas échéant, par son conjoint, comme l'indique le Fichier des familles T1.

Regrouper les renseignements de l'enquête et les données administratives

Les deux éléments d'information décrits ci-dessus servent à déterminer les accédants à la propriété dans l'ECL. Cette approche contribue à atténuer les incidences des limites des données de chaque source de renseignements. Par exemple, les renseignements de l'enquête ne font état que du dernier déménagement. Les données administratives présentent des limites lorsqu'il est impossible de lier les répondants à l'ECL aux dossiers fiscaux, et lorsque les renseignements ne sont pas encore disponibles pour l'année de référence de 2018. Des renseignements supplémentaires sur les limites des données se trouvent à la section 3.2.

Le tableau suivant décrit le nombre d'accédants à la propriété déterminés lorsque les renseignements de l'enquête et les données administratives sont utilisés. Dans l'ensemble, parmi les 14 790 400 de ménages, 1 340 800 sont des accédants à la propriété au cours des cinq années précédant l'année de référence de l'ECL de 2018.

Tableau 3
Nombre d'accédants à la propriété de l'ECL selon le moment où ils sont devenus propriétaires

Moment où les accédants à la propriété sont devenus propriétaires	Nombre de ménages de l'ECL
En 2018 (moins de 1 an)	136 800
En 2017 (de 1 an à moins de 2 ans)	236 800
En 2016 (de 2 ans à moins de 3 ans)	339 700
En 2015 (de 3 ans à moins de 4 ans)	317 500
En 2014 (de 4 ans à moins de 5 ans)	309 900
Total, accédants à la propriété de l'ECL	1 340 800

Note : Les chiffres ayant été arrondis, leur somme peut ne pas correspondre au total.

3. Bien que cette situation soit peu fréquente, ces deux programmes d'incitatifs fiscaux sont accessibles aux personnes ayant une incapacité (ou aux personnes liées à une personne ayant une incapacité qui pourraient tirer profit de l'achat d'un logement) même si elles ne sont pas considérées comme des accédants à la propriété.

3.2 Limites des données

L'une des limites des données de l'enquête est que celle-ci rend compte d'un changement de mode d'occupation du logement seulement pour le dernier déménagement. À titre de précision, si un ménage est passé de locataire à propriétaire dans un déménagement antérieur (toujours au cours des cinq années précédentes), le ménage ne serait pas classé comme accédant à la propriété.

Le tableau suivant décrit le nombre de ménages qui sont classés comme accédants à la propriété en fonction des données fiscales administratives, mais qui ne sont pas des accédants à la propriété selon les renseignements de l'enquête. Les nombres élevés de 2014, par rapport à ceux de 2017, pourraient correspondre à la limite des données décrite ci-dessus. Cette limite est atténuée en utilisant à la fois les renseignements de l'enquête et les renseignements fiscaux.

Tableau 4
Nombre d'accédants à la propriété qui n'ont pas changé de mode d'occupation de locataires à propriétaires lors de leur dernier déménagement

	Accédants à la propriété selon les données fiscales administratives, mais pas selon les renseignements d'enquête			
	2017	2016	2015	2014
	nombre			
Moment du déménagement dans le logement actuel				
Moins de 1 an	600	1 000	6 700	7 100
De 1 an à moins de 2 ans	7 800	2 600	7 800	3 100
De 2 ans à moins de 3 ans	1 800	9 700	1 700	1 900
De 3 ans à moins de 4 ans	200	2 400	7 400	6 800
De 4 ans à moins de 5 ans	0	100	3 100	6 300
De 5 ans à moins de 10 ans	3 300	2 700	6 200	22 500
10 ans ou plus	5 600	1 900	600	2 600
A toujours vécu à cet endroit	900	400	400	600
Total, ménages	20 200	20 700	34 000	50 900

Note : Les chiffres ayant été arrondis, leur somme peut ne pas correspondre au total.

Les limites relatives aux données administratives comprennent : a) l'impossibilité de coupler certains enregistrements d'enquête à des données administratives; b) les données de l'année d'imposition de référence de 2018 n'étaient pas disponibles au moment de la réalisation de l'analyse; c) certains accédants à la propriété n'ont pas demandé d'incitatifs fiscaux (comme dans le cas où ils ne connaissaient pas ces incitatifs). Dans chacun de ces cas, l'utilisation des données administratives seulement omettrait un accédant à la propriété.

Le tableau suivant décrit le nombre de ménages qui sont classés comme accédants à la propriété selon les renseignements de l'enquête, mais qui ne sont pas des accédants à la propriété selon les renseignements fiscaux. Un grand nombre d'accédants à la propriété ayant acheté leur maison au cours de l'année n'ont pas eu recours à des programmes d'incitatifs fiscaux (en raison de la limite liée au fait de ne pas avoir de données administratives pour l'année d'imposition de référence de 2018). Le nombre d'accédants à la propriété qui ont acheté leur maison au cours de la deuxième à la cinquième année et qui n'ont pas eu recours aux programmes d'incitatifs fiscaux est élevé, lui aussi. Cette différence pourrait être attribuable au fait que les ménages admissibles n'ont pas eu recours aux incitatifs fiscaux, que leurs renseignements n'ont pas été couplés à l'ECL ou qu'ils ne répondaient pas à tous les critères d'admissibilité aux incitatifs fiscaux.

Tableau 5
Nombre d'accédants à la propriété qui n'ont pas eu recours aux programmes d'incitatifs fiscaux

	Nombre d'accédants à la propriété	Nombre d'accédants à la propriété qui ne sont pas déterminés par les données administratives ¹	Pourcentage d'accédants à la propriété qui ne sont pas déterminés par les données administratives
Moment du déménagement vers le logement actuel (il y a moins de 5 ans)			
Moins de 5 ans	1 215 000	652 700	53,7
Moins de 1 an	136 800	132 000	96,5
De 1 an à moins de 2 ans	216 700	108 100	49,9
De 2 ans à moins de 3 ans	319 000	152 000	47,7
De 3 ans à moins de 4 ans	283 500	149 900	52,9
De 4 ans à moins de 5 ans	259 000	110 700	42,7

1. N'ont pas eu recours à un programme fiscal dans l'année suivant le changement de mode d'occupation de locataires à propriétaires.

3.3 Analyse de sensibilité

La présente section fournit l'analyse qui sert à indiquer la façon dont les estimations peuvent changer si la définition d'un accédant à la propriété est différente que celle décrite à la section 2.

Quels membres du ménage à considérer au moment de classer les ménages comme accédants à la propriété

Pour les estimations sur les accédants à la propriété de l'ECL, les ménages sont classés comme accédants à la propriété en fonction des renseignements de l'enquête et des renseignements fiscaux des personnes de référence seulement et de leur conjoint marié ou de fait cohabitant au moment de l'achat.

On n'utilise pas de renseignements sur d'autres membres du ménage (comme les chambreurs) ou sur des conjoints au moment où ils n'étaient pas en couple. Pour illustrer l'incidence de ce qui précède, le répondant peut ne pas avoir été un accédant à la propriété au cours des cinq dernières années, mais un chambreur dans le ménage peut avoir été un accédant à la propriété.

Le tableau suivant décrit le nombre d'accédants à la propriété déterminés au moyen des renseignements fiscaux de différents membres du ménage. Les renseignements de l'enquête relatifs à l'accession à la propriété ne sont pas disponibles pour des membres du ménage autres que le répondant. Toutefois, des renseignements fiscaux sont disponibles.

Tableau 6
Nombre de ménages qui sont des accédants à la propriété déterminés par le recours à un programme fiscal pour différents membres du ménage propriétaire occupant

Année d'imposition	Personne de référence et son conjoint au moment de l'achat	Personne de référence et son conjoint en 2018	N'importe quel membre du ménage
	nombre		
2018	..	..	..
2017	140 400	141 000	153 900
2016	194 500	204 800	211 700
2015	186 000	200 900	211 900
2014	160 900	172 900	182 900

.. Indisponible pour une période de référence précise

Lorsque les renseignements fiscaux du conjoint du répondant sont compris dans l'analyse, les estimations augmentent un peu, pourvu que le conjoint ait été présent au moment de l'achat, que ses renseignements soient déjà compris dans l'analyse et qu'ils rendent compte du même achat.

Lorsque d'autres membres du ménage sont compris dans l'analyse, les estimations augmentent d'environ 12 % au cours des quatre années.

Utilisation de renseignements provenant seulement des données fiscales administratives, et non des renseignements de l'enquête (ou vice versa)

En raison des limites décrites à la section 3.2, les estimations sur les accédants à la propriété de l'ECL sont dérivées à la fois des renseignements d'enquête et des renseignements fiscaux administratifs. De plus, pour les données fiscales administratives, on utilise les renseignements sur les deux incitatifs fiscaux (au lieu d'un seul). Cette approche contribue à atténuer les incidences des limites des données.

D'autres estimations des accédants à la propriété peuvent être fondées seulement sur les données administratives pour l'un ou l'autre des crédits fiscaux. Ces estimations seront différentes des résultats de l'ECL. Le tableau suivant décrit les estimations des ménages qui sont des accédants à la propriété lorsque différentes sources de renseignements sont utilisées.

Tableau 7

Nombre de ménages qui sont des accédants à la propriété déterminés au moyen de différentes sources de renseignements

	Nombre de ménages de l'ECL			Ménages qui ont changé de mode d'occupation de locataires à propriétaires et qui ont utilisé soit le MAP ou le RAP	Ménages qui ont changé de mode d'occupation de locataires à propriétaires et qui ont utilisé soit le MAP ou le RAP
	Ménages ayant seulement demandé le MAP	Ménages qui ont seulement effectué des retraits en vertu du RAP	Ménages qui ont utilisé soit le MAP ou le RAP		
Moment où les accédants à la propriété sont devenus propriétaires					
En 2018 (moins de 1 an)	..	..	..	136 800	136 800
En 2017 (de 1 an à moins de 2 ans)	134 100	60 300	143 500	216 700	236 800
En 2016 (de 2 ans à moins de 3 ans)	190 900	73 000	203 400	319 000	339 700
En 2015 (de 3 ans à moins de 4 ans)	180 500	81 700	200 100	283 500	317 500
En 2014 (de 4 ans à moins de 5 ans)	179 600	57 600	187 600	259 000	309 900
Total, accédants à la propriété de l'ECL	685 100	272 600	734 700	1 215 000	1 340 800

.. indisponible pour une période de référence précise

Note : Les chiffres ayant été arrondis, leur somme peut ne pas correspondre au total.

Nombre d'années à considérer pour classer les accédants à la propriété

Pour les estimations sur les accédants à la propriété de l'ECL, on a analysé les accédants à la propriété au cours des cinq dernières années. La période qui comprend les cinq dernières années a été utilisée pour disposer d'un échantillon suffisant pour mener l'analyse et représenter les récents accédants à la propriété.

On aurait pu utiliser une période plus courte, mais l'échantillon aurait été plus faible pour mener l'analyse. Le tableau suivant décrit certaines caractéristiques des accédants à la propriété lorsque différentes périodes sont utilisées dans leur définition.

Tableau 8
Nombre de ménages qui sont des accédants à la propriété et certaines caractéristiques selon les périodes de trois, quatre et cinq ans

	Nombre d'années		
	Trois	Quatre	Cinq
		nombre	
Nombre d'accédants à la propriété	745 200	1 069 600	1 340 800
Type de ménage		pourcentage	
Un ménage familial comptant un couple avec enfants	29,6	31,2	33,0
Un ménage familial comptant un couple sans enfants	29,5	26,6	26,4
Un ménage familial monoparental	5,0	6,4	5,7
Autre ménage familial	8,9	8,7	9,1
Ménage comptant une seule personne	22,3	21,4	20,8
Groupe d'âge de la personne de référence			
De 15 à 24 ans	5,3	4,4	4,0
De 25 à 34 ans	48,4	47,3	46,6
De 35 à 44 ans	24,8	25,8	27,2
De 45 à 54 ans	13,9	14,2	13,9
De 55 à 64 ans	4,1	4,9	5,1
De 65 à 74 ans	2,7	2,7	2,6
75 ans et plus	0,8	0,7	0,7