

Un petit coin à la campagne — profil des Canadiens propriétaires d'une maison de villégiature

par Frances Kremarik

Une scène idyllique à la télévision montre des familles s'amusant autour d'un chalet au bord d'un lac, ou d'une cabane au fond des bois. Tandis que pour certains, l'idée d'une maison de villégiature peut représenter l'un ou l'autre, pour d'autres, il pourrait s'agir d'un immeuble en copropriété au cœur même d'une ville. Toutefois, peu importe la forme qu'elle revêt, la maison de villégiature demeure un endroit où on peut relaxer et profiter de la vie.

Bien que l'accession à la résidence secondaire à la campagne ait été traditionnellement réservée aux riches, le désir de posséder une résidence à l'extérieur de la ville ne se limitait pas à l'élite. En effet, après la Seconde Guerre mondiale, les familles de classe moyenne ont commencé à acheter ou à construire des maisons de villégiature loin de leur habitat urbain. Pour de nombreux Canadiens propriétaires d'une résidence secondaire, les endroits prisés se trouvent surtout près de la plage, au bord de la mer ou d'un lac ou dans les montagnes. D'autres, surtout des Canadiens plus âgés, achètent parfois une résidence secondaire ou font appel aux ententes de temps partagé dans des endroits plus chauds, à l'extérieur du pays, pour s'éloigner des rigoureux hivers canadiens.

À l'aide de données tirées de l'Enquête sur la sécurité financière (ESF) de

1999, le présent article examine certaines caractéristiques des ménages canadiens propriétaires d'une maison de villégiature.

Qui possède une maison de villégiature?

Quelles sont les raisons pour lesquelles tant de Canadiens souhaitent passer la fin de semaine au chalet? Il peut s'agir de l'attrait de moments agréables, du besoin de retrouver la nature ou, comme en témoignent certaines recherches, du prestige que confère le fait de posséder un chalet¹.

Toutefois, bien que de nombreuses personnes puissent caresser l'idée de posséder une résidence secondaire, le taux d'accession à la maison de villégiature a très peu changé depuis 30 ans. En 1977, un peu moins de 6 % des ménages (464 000) possédaient une maison de villégiature, et en 1999, ce taux n'avait augmenté que légèrement pour atteindre environ 7 % des ménages (823 000). En 1999, la majorité de ces ménages (77 %) possédaient une propriété au Canada, tandis que 21 % d'entre eux avaient une résidence secondaire à l'extérieur du pays. En outre, 2 % de ces ménages possédaient une propriété au Canada et à l'extérieur du pays.

Même si de nombreuses personnes croient qu'une maison de villégiature signifie inévitablement des enfants

qui se baignent et courent partout, en réalité, la majorité des propriétés n'appartiennent pas à des familles ayant des enfants à la maison. Ce n'est pas étonnant, puisque l'âge moyen des propriétaires de résidence secondaire au Canada est de 52 ans². Si ces personnes ont des enfants, bon nombre de ceux-ci sont sans doute des adultes qui vivent dans leur propre ménage. En effet, un peu plus du quart (26 %) seulement des maisons de villégiature appartenant à des Canadiens sont détenues par des ménages avec enfants, alors que plus de la moitié (52 %) d'entre elles appartiennent à des couples sans enfant et à d'autres types de ménage. Un autre 22 % appartient à des personnes âgées.

Même si les ménages avec enfants sont moins susceptibles que les ménages sans enfant de posséder une résidence secondaire, cela ne veut pas dire qu'ils n'ont pas accès à une maison de villégiature. En effet, une résidence secondaire peut appartenir à un parent plus âgé qui en donne l'accès à ses enfants et petits-enfants. De plus, certaines familles peuvent louer un chalet plutôt que d'en acheter un. Des

1. J.T. Coppock, *Second Homes: Curse or Blessing?* Oxford, Pergamon Press, 1977.

2. Une recherche américaine indique que les personnes de cet âge sont plus susceptibles d'acheter une résidence secondaire. *Realty Times*, 9 mai 2000.

TSC Ce qu'il faut savoir sur la présente étude

Dans le cadre de l'Enquête sur la sécurité financière (ESF), on a interviewé environ 23 000 ménages, en mai et juin 1999. On a pu ainsi recueillir des renseignements généraux sur les caractéristiques démographiques, l'éducation, l'emploi et le revenu des membres du ménage de 15 ans et plus, de même que des renseignements sur les avoirs et les dettes du ménage dans son ensemble. On a demandé aux répondants s'ils étaient propriétaires d'une ou de plusieurs résidences secondaires (propriété qui ne constitue pas une résidence principale), quelle en était la valeur et si celle-ci se situait au Canada ou à l'étranger. On n'a pas recueilli de données sur les maisons de villégiature au Canada appartenant à des résidents d'autres pays.

Maison de villégiature ou résidence secondaire : On a demandé aux répondants d'indiquer le type de propriété qu'ils possédaient, y compris les maisons de villégiature, les résidences secondaires et les ententes de temps partagé. Comme il est impossible de faire la distinction entre résidence secondaire et maison de villégiature, on

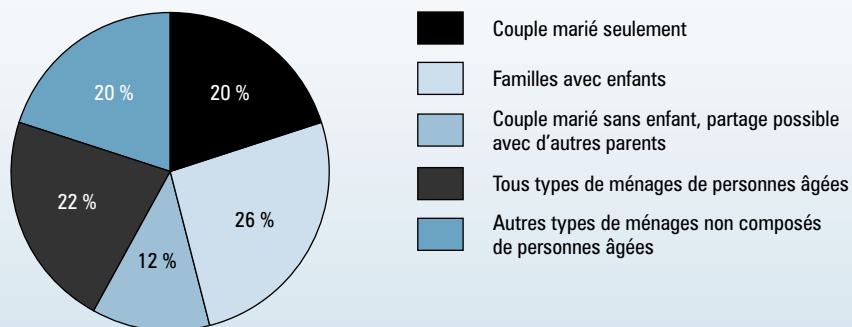
considère ces termes comme des synonymes aux fins du présent article.

Ménage : Désigne les familles économiques et les personnes seules. Une famille économique est un groupe de personnes qui partagent un logement commun et qui sont apparentées par le sang, l'alliance, l'union libre ou l'adoption. Les personnes seules sont celles qui vivent seules ou avec des personnes auxquelles elles n'ont aucun lien de parenté.

Revenu : Désigne le revenu après impôt de l'ensemble du ménage.

Richesse : La différence entre la valeur monétaire des avoirs du ménage et de ses dettes. La valeur de la maison de villégiature a été exclue du calcul de la richesse afin de comparer la richesse des propriétaires de résidence secondaire à celle des ménages qui ne possèdent pas de maison de villégiature. Les données excluent les ménages dont la richesse est égale à zéro. Dans le présent article, la richesse exclut la valeur des prestations d'un régime de pension d'employeur.

TSC Un peu plus du quart des maisons de villégiature appartient à des familles avec enfants



Nota : On entend par ménages de personnes âgées ceux dont le chef a 65 ans et plus.
Source : Statistique Canada, Enquête sur la sécurité financière, 1999.

données tirées de l'Enquête sur les voyages des Canadiens (EVC) indiquent qu'il y a eu plus d'un million de voyages-personnes à destination de maisonnettes ou de chalets commerciaux en 1999³.

Le taux d'accession à des résidences secondaires dans le Canada atlantique, au Québec et en Ontario est similaire à la moyenne canadienne qui est d'environ 7 %. Dans l'Ouest

canadien, le taux est un peu inférieur, soit environ 5 %.

Bien qu'il ne soit pas possible de déterminer l'emplacement des maisons de villégiature au Canada à partir des données de l'ESF de 1999, on peut savoir où se trouvent les ménages qui les ont achetées. Comme il fallait s'y attendre, les ménages urbains possèdent près de 9 résidences secondaires sur 10. Il va sans dire que bon nombre de ces

maisons de villégiature servent de refuge pour fuir le mode de vie trépidant de la ville.

L'aspect économique de la propriété

Puisque très peu de ménages canadiens possèdent une résidence secondaire, il est utile d'examiner les caractéristiques qui pourraient distinguer les ménages ayant une résidence secondaire de ceux qui n'en ont pas. Comme on peut s'y attendre, le revenu est un indicateur important d'accession à la propriété. Le revenu moyen après impôt d'un propriétaire de maison de villégiature en 1999 était d'environ 55 000 \$, comparativement à environ 39 000 \$ pour ceux qui n'en possédaient pas. Pour ce qui est de la concentration, près de 6 maisons de villégiature sur 10 (469 000)

3. Il se peut que le nombre total de locations de chalets soit sous-estimé, étant donné que l'EVC ne porte que sur les voyages de plus de 80 km de distance et qu'il est possible que de nombreuses personnes louent un chalet à une distance moindre de la maison. De plus, de nombreux chalets sont loués par des particuliers et pourraient ne pas figurer dans le total.

Moyenne	Propriétaire d'une maison de villégiature (en milliers de dollars)	
	Oui	Non
Après impôt sur le revenu	55	39
Richesse familiale	285	181
Valeur de la résidence principale	186	154
Valeur de la maison de villégiature	88	s.o.

Nota : La richesse exclut la valeur de la maison de villégiature et la valeur des prestations d'un régime de pension d'employeur. Exclut les ménages déclarant une richesse égale à zéro.
Source : Statistique Canada, Enquête sur la sécurité financière, 1999.

Ménage possédant une résidence secondaire	Richesse familiale ¹	Revenu après impôt	Valeur de la résidence principale ²
	Moyenne (en milliers de dollars)		
Couple âgé ³ marié, sans autres parents	537	52	177
Couple marié avec enfants	429	72	230
Couple marié	382	53	173
Couple marié, sans enfant, partage possible avec d'autres parents	400	77	183
Personnes seules	192	29	135

1. La richesse exclut la valeur de la maison de villégiature et la valeur des prestations d'un régime de pension d'employeur. Exclut les ménages déclarant une richesse égale à zéro.
2. La valeur de la résidence principale exclut les cas où la valeur n'a pas été indiquée.
3. Le terme « âgé » renvoie aux personnes de 65 ans et plus.
Source : Statistique Canada, Enquête sur la sécurité financière, 1999.

appartenant à des Canadiens étaient la propriété de ménages se situant dans les deux quintiles de revenu supérieurs et seulement 2 sur 10 (177 000), à des ménages se trouvant dans les deux quintiles inférieurs.

Bien que les maisons de villégiature soient plus susceptibles d'appartenir à des personnes à revenu élevé, la richesse constitue aussi un facteur important de l'accession à une résidence secondaire. On le voit clairement si l'on examine le nombre de résidences secondaires appartenant à des Canadiens plus âgés. Quoiqu'ils aient sans doute un revenu moins élevé s'ils ne font plus partie de la population active, leur richesse pourrait être importante.

En effet, les données indiquent que la richesse moyenne des propriétaires de maisons de villégiature est beaucoup plus élevée que celle des non-propriétaires. Même après avoir soustrait la valeur de la maison de villégiature de leur richesse totale, les propriétaires de maisons de villégiature avaient une richesse moyenne de 60 % supérieure à celle des ménages qui n'en avaient pas, soit de 285 000 \$ par rapport à 181 000 \$. Comme c'est le cas pour le revenu, seulement 20 % des maisons de villégiature appartenaient à des ménages se trouvant dans les deux quintiles inférieurs de la répartition de la richesse, tandis que plus de 60 % appartenaient à des ménages se situant

dans les deux quintiles supérieurs. Cela corrobore l'idée selon laquelle une maison de villégiature est plus susceptible d'appartenir aux biens nantis.

Même si la notion de maison de villégiature évoque l'image d'un chalet ou d'une maisonnette rustique, les données révèlent que leur valeur est considérable. En 1999, la valeur moyenne des résidences secondaires appartenant à des ménages canadiens était supérieure à 88 000 \$, ce qui laisse supposer que certaines de ces maisons sont situées sur des terrains de grande valeur et que bon nombre d'entre elles sont loin de ressembler à des refuges rustiques.

Résumé

Relativement peu de ménages canadiens possèdent en fait une maison de villégiature. La capacité d'accession à une maison de villégiature est fonction de nombreux facteurs comme le revenu et la richesse. Il ne faudrait pas s'étonner de constater que les propriétaires de maisons de villégiature ont un revenu moyen et une richesse plus élevés que les autres ménages. Même si on associe souvent chalets et enfants, seulement environ le quart des résidences secondaires appartiennent à des ménages avec enfants. Cependant, il semble que de nombreux Canadiens profitent de la vie de chalet sans avoir à payer les coûts élevés d'achat et d'entretien d'une maison de villégiature.

De même, compte tenu de la moyenne d'âge des propriétaires de résidence secondaire, on peut supposer que bon nombre de ces maisons seront léguées à leurs enfants. Il sera intéressant de suivre ce transfert intergénérationnel de la richesse à mesure que ces résidences changeront de propriétaire.