

N° 11-626-X au catalogue — N° 087
ISSN 1927-5048
ISBN 978-0-660-29352-3

Aperçus économiques

Propriétés résidentielles appartenant à des immigrants à Toronto et à Vancouver

par Guy Gellatly et René Morissette
Direction des études analytiques, Statistique Canada

Date de diffusion : le 29 janvier 2019



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 2019

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.

Propriétés résidentielles appartenant à des immigrants à Toronto et à Vancouver

par Guy Gellatly et René Morissette, Direction des études analytiques, Statistique Canada

Le présent article de la série Aperçus économiques fournit de nouvelles données sur les propriétés résidentielles de Toronto et de Vancouver. Il est uniquement axé sur les propriétés résidentielles appartenant à des résidents canadiens et permet de décrire dans quelle mesure les actifs immobiliers des immigrants diffèrent de ceux appartenant à des résidents nés au Canada. Il rend compte de la prévalence de la propriété par des immigrants de différents types de logements, y compris les maisons individuelles, les maisons jumelées, les maisons en rangée et les appartements en copropriété, et permet de comparer les valeurs des actifs immobiliers détenus par les personnes nées au Canada et les immigrants. Des données sur l'emplacement, l'âge et la taille des propriétés sont utilisées pour mettre en lumière les écarts observés dans la valeur relative des logements appartenant à des immigrants. Les propriétés détenues par des non-résidents ont fait l'objet d'une étude antérieure et sont donc exclues de la présente étude.

Introduction

L'un des principaux objectifs du Programme de la statistique du logement canadien (PSLC) est l'élaboration d'une source de données exhaustives, qui produit des renseignements à jour sur la manière dont les différents facteurs sociaux, économiques et démographiques façonnent l'évolution des marchés du logement au Canada. La première vague de données du PSLC, diffusée en décembre 2017, a mis l'accent sur la prévalence de la propriété par des non-résidents dans les régions métropolitaines de Toronto et de Vancouver. Un article accompagnant la diffusion de ces données (Gellatly et Morissette, 2017) a fait ressortir la prévalence plus élevée de la propriété par des non-résidents d'appartements en copropriété et a permis d'évaluer la mesure dans laquelle les valeurs immobilières plus élevées des appartements en copropriété appartenant à des non-résidents étaient attribuables à la taille, à l'âge et à l'emplacement de ces propriétés. L'étude a également mis en évidence des écarts appréciables dans la valeur des logements possédés par des non-résidents et des résidents dans d'autres segments du marché immobilier résidentiel des deux villes, et plus particulièrement les maisons individuelles situées à Vancouver.

Le présent article repose sur de nouvelles données élaborées dans le cadre du PSLC pour élargir l'analyse démographique des marchés du logement de Toronto et de Vancouver¹. Il permet de comparer les tendances en matière de propriété des résidents immigrants et des résidents nés au Canada, en mettant l'accent sur l'évaluation des maisons individuelles et des maisons jumelées, des maisons en rangée et des

appartements en copropriété. Il vise en outre à décrire la mesure dans laquelle les écarts dans les valeurs des propriétés entre les propriétaires immigrants et ceux nés au Canada sont associés à un ensemble observable de caractéristiques relatives à la propriété et au propriétaire. Les propriétés détenues par des non-résidents sont exclues de la présente étude.

Depuis la fin des années quatre-vingt-dix, l'immigration a été la principale source de croissance de la population au Canada. Par conséquent, les immigrants constituent maintenant un segment important de la population de Toronto et de Vancouver. Selon les données du Recensement de 2016, les immigrants représentaient 41 % de la population de Vancouver et 46 % de la population de Toronto.

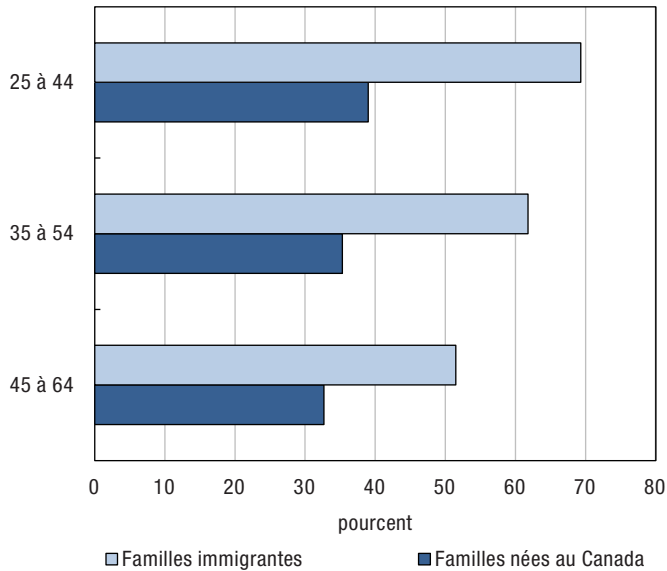
Les familles immigrantes et les familles nées au Canada peuvent avoir des comportements différents en matière de logement pour diverses raisons. L'accession à la propriété pourrait constituer une étape importante pour les immigrants dans leur cheminement vers l'intégration sociale et économique². Par ailleurs, il se peut que les Canadiens immigrants affichent une préférence plus marquée pour les investissements immobiliers que les résidents nés au Canada. Les données de l'Enquête sur la sécurité financière (ESF) vont dans ce sens : les actifs immobiliers constituent une proportion plus importante de la valeur moyenne du patrimoine des familles immigrantes que de celles nées au Canada (graphique 1)³. Les investissements dans le logement peuvent aussi constituer un actif de retraite et une source de création de richesse plus importants pour

1. Dans le présent article, Vancouver et Toronto désignent les régions métropolitaines de recensement respectives, à moins d'indications contraires.
2. Haan (2012) a documenté la transition relativement rapide à la propriété de certains groupes d'immigrants, après leur établissement au Canada, tout en indiquant que le rythme de cette transition varie de façon importante au sein des différents groupes de minorité visible.
3. À partir des données de l'ESF de 2016, ce résultat se maintient une fois pris en compte l'âge et le niveau de scolarité du principal soutien économique, le revenu familial après impôt, la taille de la famille et les indicateurs des régions économiques.



Graphique 1 Actifs immobiliers en pourcentage de la richesse moyenne des familles, selon le statut d'immigrant

Âge du principal soutien économique



Note : Les familles immigrantes dont le soutien économique principal est âgé de 25 à 44 ans (35 à 54 ans, 45 à 64 ans) sont arrivées au Canada il y a moins de 10 ans (au cours des 10-19 dernières années, au cours des 20 dernières années ou plus).

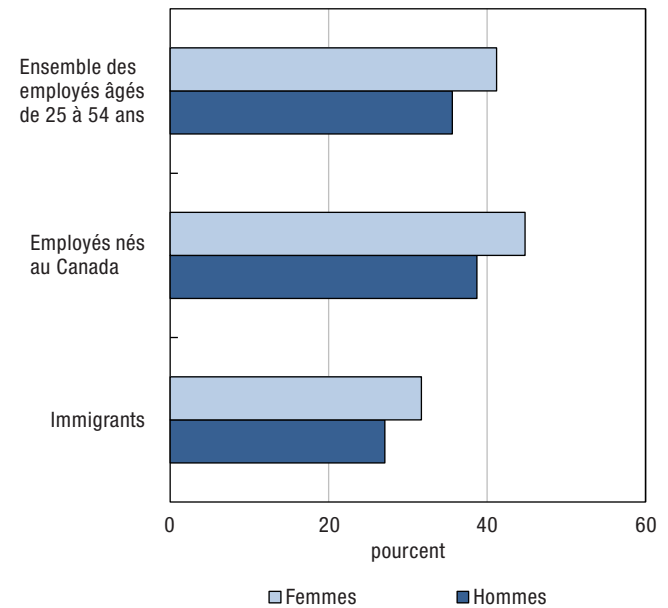
Source : Statistique Canada, Enquête sur la Sécurité Financière, 1995, 2005, 2012 et 2016.

les immigrants, étant donné que ces derniers bénéficient d'une moins grande couverture par des régimes de pension agréés que leurs homologues nés au Canada (graphique 2). C'est pour toutes ces raisons que la participation au marché du logement des ménages immigrants et de ceux nés au Canada peut différer.

La comparaison entre les propriétés appartenant à des immigrants et celles appartenant à des résidents nés au Canada tire aussi parti d'un ensemble de travaux de recherche reconnus portant sur l'immigration à Statistique Canada. Des études antérieures ont mis l'accent sur la mesure dans laquelle les trajectoires des gains et du revenu des immigrants différaient de celles des personnes nées au Canada (Frenette et Morissette, 2003; Hou et Picot, 2003; Picot et Sweetman, 2005; Picot et coll., 2007; Picot et coll., 2009; Hou et Picot, 2014; Picot et Lu, 2017). Une deuxième série d'études a porté sur les résultats socioéconomiques des enfants d'immigrants (Hou et Picot, 2011; Hou et coll., 2012; Hou et Bonikowska, 2016). Des travaux de recherche plus récents portent surtout sur le rapport entre la dynamique de l'immigration et la dynamique des entreprises (Green et coll., 2016; Leung et coll., 2018; Ostrovsky et Picot, 2018) et sur le patrimoine des familles immigrantes (Morissette, 2019 : à paraître). Le présent article ajoute donc la dimension du logement à la liste mentionnée précédemment de résultats socioéconomiques qui ont fait l'objet d'études antérieures concernant les immigrants.

L'étude n'attribue les changements dans le prix des propriétés à Toronto et Vancouver à aucun facteur socio-démographique

Graphique 2 Couverture par un régime de pension agréé chez les employés âgés de 25 à 54 ans, selon le statut d'immigrant et le sexe



Source : Statistique Canada, Étude longitudinale et internationale sur les adultes, 2012.

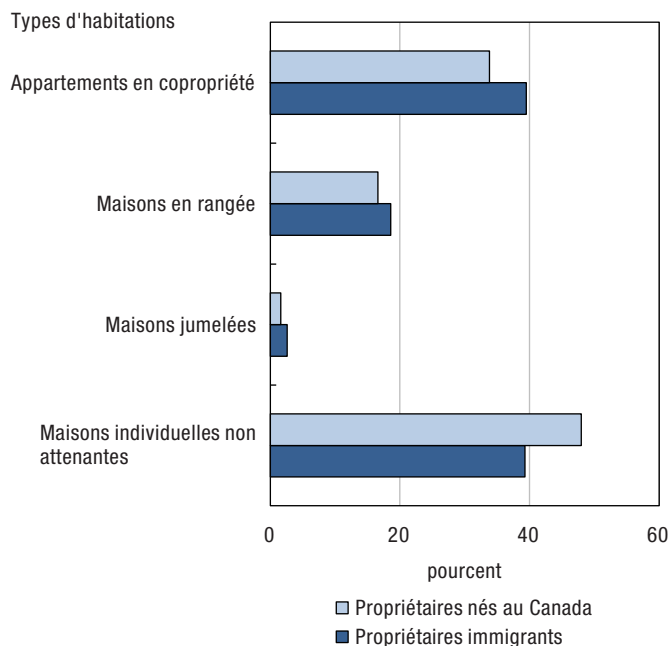
ou économique particulier. Plusieurs facteurs ont pu influencer l'évolution du prix du logement dans ces villes au cours des dernières années. Des hausses de la demande de logements dues à la croissance de la population—résultant de l'accroissement naturel et l'immigration—la croissance du revenu réel, des conditions d'emprunt favorables, et des changements dans l'activité économique ont, chacun de leur côté, pu contribuer à des prix accrus pour les propriétés. Des changements dans l'offre de logements ont également pu jouer un rôle. Des hausses du patrimoine de certains ménages nés au Canada ou de certains ménages immigrants—et donc, de leur capacité à acheter des propriétés coûteuses—ont pu également avoir une influence sur le prix des propriétés.

Pour identifier l'impact de ces différents facteurs, des informations socio-économiques détaillées s'échelonnant sur plusieurs années sont requises. Présentement, les données du PSLC contiennent de l'information sur la valeur des propriétés pour une seule année (2017 pour Vancouver et 2016 pour Toronto) et donc, ne peuvent être utilisées pour mettre en corrélation les mouvements passés du prix des propriétés et les changements passés dans l'offre et la demande de logements.

Malgré ces restrictions, l'étude fournit une information plus détaillée que celle qui était disponible dans le passé sur la mesure dans laquelle les immigrants sont intégrés à différents segments du marché du logement dans les deux villes. Cette information améliore la compréhension du marché du logement dans les deux villes.



Graphique 3
Répartition des habitations détenues par les résidents selon le type d'habitation, RMR de Vancouver



Notes : RMR région métropolitaine de recensement. Les estimés pour les propriétaires nés au Canada incluent les individus effectivement nés au Canada de même que ceux qui ont immigré au Canada avant 1980.

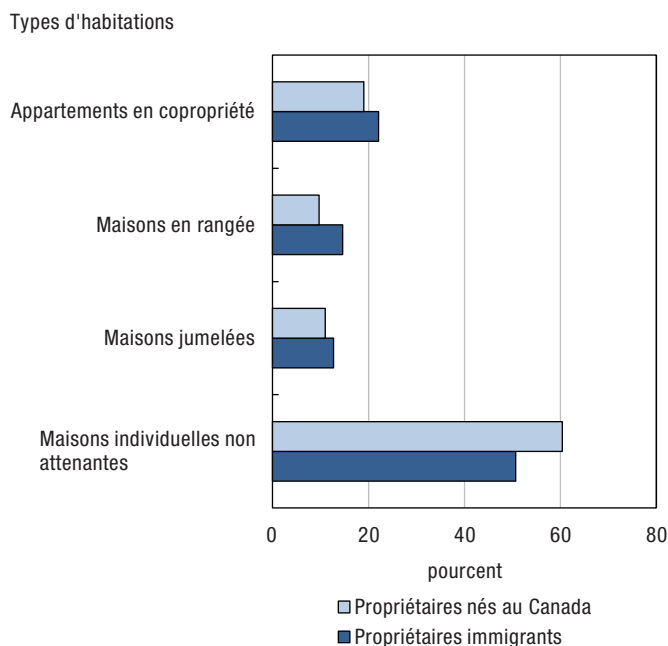
Source : Statistique Canada, Programme de la statistique du logement canadien, 2018.

Les immigrants sont proportionnellement moins nombreux à posséder des maisons individuelles dans les deux villes

Les immigrants possèdent 37 % de toutes les propriétés résidentielles sélectionnées à Vancouver et 43 % de toutes les propriétés sélectionnées à Toronto⁴. Dans les deux régions métropolitaines, la répartition globale des propriétés résidentielles appartenant à des immigrants diffère de celle pour les résidents nés au Canada. À Vancouver, les maisons individuelles représentent 39 % de toutes les propriétés appartenant à des immigrants, comparativement à 48 % de propriétés appartenant à des résidents nés au Canada (graphique 3). Les immigrants sont proportionnellement plus nombreux à posséder tous les autres types de logements courants à Vancouver. Les appartements en copropriété représentent 39 % des propriétés appartenant à des immigrants, comparativement à 34 % de celles appartenant à des résidents nés au Canada.

Une tendance similaire ressort à Toronto, où les immigrants possèdent un nombre proportionnellement moins grand de maisons individuelles, et un nombre proportionnellement plus grand de tous les autres types de propriétés. Environ

Graphique 4
Répartition des habitations détenues par les résidents selon le type d'habitation, RMR de Toronto



Notes : RMR région métropolitaine de recensement. Les estimés pour les propriétaires nés au Canada incluent les individus effectivement nés au Canada de même que ceux qui ont immigré au Canada avant 1980.

la moitié de toutes les propriétés sélectionnées appartenant à des immigrants à Toronto sont des maisons individuelles, comparativement à 60 % des propriétés appartenant à des personnes nées au Canada. Les appartements en copropriété représentent 22 % des propriétés appartenant à des immigrants à Toronto, comparativement à 19 % pour celles appartenant à des résidents nés au Canada.

Les immigrants sont propriétaires de maisons individuelles plus coûteuses à Vancouver

Le tableau 1 montre une comparaison des valeurs d'évaluation moyenne des propriétés appartenant à des immigrants et de celles appartenant à des personnes nées au Canada. Les données indiquent qu'à Vancouver, les maisons individuelles appartenant à des immigrants valent en moyenne 1,77 million de dollars, soit environ 17 % de plus que la valeur moyenne observée pour les maisons individuelles appartenant à des personnes nées au Canada (1,51 million de dollars). À Vancouver, les maisons jumelées appartenant à des immigrants ont des valeurs d'évaluation moyenne plus faibles que celles appartenant à des résidents nés au Canada (un écart de 126 400 \$), alors que les écarts observés dans

4. Ces estimations et toutes les estimations subséquentes rendent compte des restrictions de l'échantillon énoncées dans la section « Données et sélection de l'échantillon ». Ces taux de propriété sont légèrement plus faibles que les proportions d'immigrants dans la population des deux régions métropolitaines. Selon le Recensement de 2016, les immigrants représentent 41 % de la population de Vancouver et 46 % de la population de Toronto.



Tableau 1

Valeur moyenne et médiane selon l'évaluation foncière en fonction du statut d'immigrant du propriétaire et du type d'habitation

	Valeur moyenne selon l'évaluation foncière			Valeur médiane selon l'évaluation foncière		
	Propriétés appartenant à des immigrants	Propriétés appartenant à des gens nés au Canada	Différence	Propriétés appartenant à des immigrants	Propriétés appartenant à des gens nés au Canada	Différence
dollars de 2017						
Vancouver						
Toutes les propriétés résidentielles	1 110 500	1 073 000	37 500	810 200	851 000	-40 800
Maisons individuelles non attenantes	1 767 500	1 512 400	255 100	1 373 000	1 254 100	118 900
Maisons jumelées	1 143 800	1 270 200	-126 400	1 139 000	1 205 000	-66 000
Maisons en rangée	716 300	706 900	9 400	648 000	617 000	31 000
Appartements en copropriété	639 500	619 700	19 800	543 000	515 000	28 000
dollars de 2016						
Toronto						
Toutes les propriétés résidentielles	644 700	715 000	-70 300	576 000	618 000	-42 000
Maisons individuelles non attenantes	829 800	849 300	-19 500	729 000	724 000	5 000
Maisons jumelées	568 600	656 800	-88 200	541 000	587 000	-46 000
Maisons en rangée	487 300	520 600	-33 300	459 000	463 000	-4 000
Appartements en copropriété	368 000	420 400	-52 400	333 000	359 000	-26 000

Note: Dans ce tableau, les gens nés au Canada désignent les propriétaires qui sont effectivement nés au Canada de même que les propriétaires qui ont immigré au Canada avant 1980. Les propriétaires immigrants désignent les propriétaires qui ont immigré au Canada à partir de 1980.

Source: Statistique Canada, Programme de la statistique du logement canadien.

l'évaluation moyenne sont plus faibles pour les appartements en copropriété et les maisons en rangée.

Par contre, à Toronto, les immigrants sont propriétaires de maisons moins coûteuses en moyenne. Cela est vrai, peu importe les types de logements examinés. L'écart le plus marqué touche les maisons jumelées, la valeur moyenne de celles appartenant à des immigrants étant de 88 200 \$ inférieure à celles appartenant à des résidents nés au Canada. Parallèlement, la valeur d'évaluation moyenne des appartements en copropriété appartenant à des immigrants est inférieure de 52 400 \$. Des écarts moins marqués (-19 500 \$) ressortent pour les maisons individuelles. Avant rajustement pour tenir compte des caractéristiques de la propriété, les maisons individuelles appartenant à des immigrants à Toronto affichent une valeur d'évaluation moyenne de 2 % inférieure à celles appartenant à des résidents nés au Canada⁵.

Les caractéristiques de la propriété expliquent la majeure partie des écarts observés dans la valeur des maisons individuelles à Vancouver

Les écarts observés dans les valeurs d'évaluation moyennes qui figurent dans la troisième colonne du tableau 1 ne tiennent pas compte des différences de caractéristiques en ce qui concerne la propriété entre les propriétaires immigrants et les propriétaires nés au Canada. Tant à Vancouver qu'à Toronto, les immigrants ont tendance à être propriétaires de maisons plus

neuves (qui ont tendance à avoir une valeur plus élevée) que leurs homologues nés au Canada. À Vancouver, les propriétés appartenant à des immigrants ont, en moyenne, 8 ans de moins que celles appartenant à des résidents nés au Canada. À Toronto, les propriétés appartenant à des immigrants ont environ 13 ans de moins⁶. Des différences d'âge similaires ressortent pour les maisons individuelles dans les deux régions métropolitaines. En comparaison, les différences entre les deux groupes en ce qui a trait à la taille des propriétés sont généralement moins apparentes, sauf dans le cas des maisons individuelles, qui ont tendance à être plus grosses si elles appartiennent à des immigrants⁷.

La deuxième colonne du tableau 2 présente des estimations de l'écart observé dans les valeurs des propriétés entre les deux groupes qui tiennent compte des différences observées en ce qui concerne l'âge de la propriété, la taille de la propriété et l'emplacement (mesurés au niveau de la subdivision de recensement). À Vancouver, la presque totalité de la valeur moyenne plus élevée des maisons individuelles appartenant à des immigrants peut être expliquée par des différences en ce qui a trait à la taille, à l'âge et à l'emplacement de la propriété. La prise en compte de ces facteurs réduit l'écart constaté dans la valeur d'évaluation moyenne pour le faire passer de 255 100 \$ à 22 600 \$. Les caractéristiques de la propriété expliquent en outre environ la moitié de la valeur moyenne plus faible des maisons jumelées appartenant à des immigrants.

5. La valeur d'évaluation moyenne des maisons individuelles appartenant à des immigrants à Toronto est de 829 800 \$, comparativement à 849 300 \$ pour celles appartenant à des résidents nés au Canada.

6. En moyenne, les propriétés appartenant à des immigrants à Toronto ont 27,7 ans, comparativement à 41,0 ans pour les propriétés appartenant à des résidents nés au Canada. À Vancouver, elles ont respectivement 24,6 ans et 32,4 ans.

7. À Vancouver, les maisons individuelles des propriétaires immigrants et de ceux nés au Canada comptent en moyenne 2 848 pieds carrés et 2 535 pieds carrés, respectivement. Les chiffres correspondant pour Toronto sont de 2 517 pieds carrés et de 2 383 pieds carrés.



Tableau 2
Écart entre propriétaires immigrants et propriétaires nés au Canada quant à la valeur moyenne selon l'évaluation foncière, en fonction du type d'habitation

Variables de contrôle	Aucune variable	Caractéristiques des habitations	Caractéristiques des propriétaires
dollars de 2017			
Vancouver			
Toutes les propriétés résidentielles	37 500 ***	13 300 ***	155 200 ***
Maisons individuelles non attenantes	255 100 ***	22 600 ***	412 100 ***
Maisons jumelées	-126 400 ***	-65 900 ***	-22 300 ***
Maisons en rangée	9 400 ***	-19 200 ***	56 800 ***
Appartements en copropriété	19 800 ***	11 000 ***	60 900 ***
dollars de 2016			
Toronto			
Toutes les propriétés résidentielles	-70 300 ***	-53 300 ***	-22 500 ***
Maisons individuelles non attenantes	-19 500 ***	-52 300 ***	41 600 ***
Maisons jumelées	-88 200 ***	-36 900 ***	-56 700 ***
Maisons en rangée	-33 300 ***	-35 400 ***	-12 900 ***
Appartements en copropriété	-52 400 ***	-29 100 ***	-23 500 ***

*** valeur significativement différente de l'estimation pour la catégorie de référence ($p < 0,001$)

Notes: La valeur selon l'évaluation foncière des habitations est régressée sur un indicateur de propriétaire immigrant et différents ensembles de variables de contrôle. Les caractéristiques des habitations incluent des indicateurs de subdivisions de Recensement (SDR), l'âge et la taille de l'habitation (et leurs valeurs au carré) et, lorsque cela est pertinent, des variables de contrôle pour le type d'habitation. Pour Toronto, les caractéristiques des habitations incluent également un indicateur pour les habitations situées sur le bord de l'eau. Les caractéristiques des propriétaires incluent l'âge et le revenu familial après impôt du propriétaire. Les propriétaires nés au Canada désignent les propriétaires qui sont effectivement nés au Canada de même que les propriétaires qui ont (et leurs valeurs au carré). Dans ce tableau, immigré au Canada avant 1980. Les propriétaires immigrants désignent les propriétaires qui ont immigré au Canada à partir de 1980.

Source: Statistique Canada, Programme de la statistique du logement canadien.

À Toronto, les propriétés appartenant à des immigrants affichent des valeurs d'évaluation moyennes plus faibles pour chacun des quatre types de logements examinés. La prise en compte de ces écarts fondée sur des caractéristiques observables des propriétés a des répercussions différentes sur l'écart estimé, selon le type de logement examiné. Sur une base non rajustée, les maisons individuelles appartenant à des immigrants à Toronto ont une valeur d'évaluation moyenne de 19 500 \$ inférieure à celles appartenant à des résidents nés au Canada. Une fois la taille, l'âge et l'emplacement pris en compte, cet écart négatif s'élargit pour atteindre 52 300 \$ (lorsque des unités individuelles plus comparables sont comparées). Cela signifie que, pris ensemble, l'âge de la propriété, la taille de la propriété et l'emplacement ne peuvent pas expliquer la valeur d'évaluation moyenne plus faible observée pour les maisons individuelles appartenant à des immigrants. Par contre, dans le cas des maisons jumelées et des appartements en copropriété, la prise en compte des caractéristiques de la propriété réduit de moitié environ les valeurs d'évaluation moyennes plus faibles qui ressortent pour les logements appartenant à des immigrants.

L'âge des propriétaires et le revenu familial n'expliquent pas l'écart observé dans les valeurs des propriétés pour les maisons individuelles à Vancouver

Le tableau 2 présente aussi un deuxième ensemble d'estimations corrigées, conçu pour vérifier si les écarts observés dans les valeurs moyennes des propriétés rendent compte des différences relatives à l'âge et au revenu familial des propriétaires⁸. Tant à Toronto qu'à Vancouver, les propriétaires immigrants ont tendance à être nettement plus jeunes que leurs homologues nés au Canada et à avoir des revenus familiaux moyens plus faibles⁹.

Le rajustement pour tenir compte de l'âge et du revenu familial des propriétaires accroît la valeur relative des propriétés appartenant à des immigrants dans les deux villes. Les répercussions estimées les plus importantes touchent les maisons individuelles. À Vancouver, l'écart non corrigé de 255 100 \$ (écart entre la valeur moyenne des maisons individuelles appartenant à des immigrants et celles appartenant à des résidents nés au Canada) passe à 412 100 \$

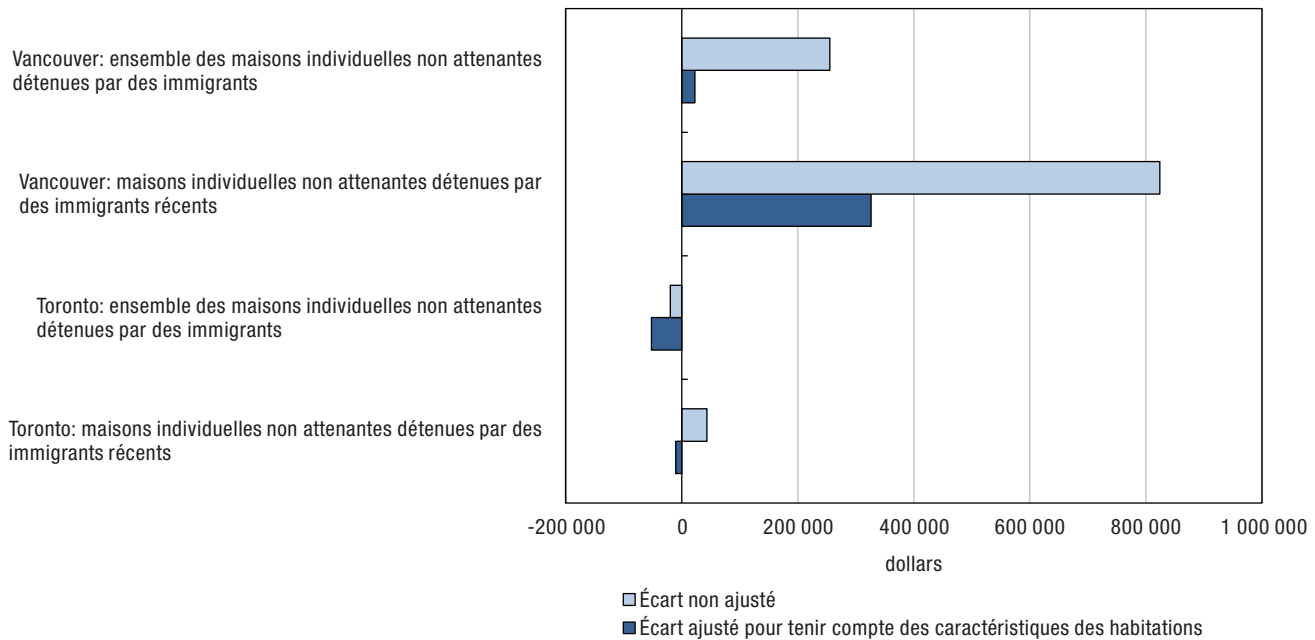
8. On s'attend à ce que tant l'âge du propriétaire que son revenu familial soient positivement corrélés avec les valeurs moyennes des propriétés puisque les propriétaires plus âgés ont pu accumuler un patrimoine plus élevé que leurs homologues plus jeunes et puisque les propriétaires dont le revenu familial est plus élevé peuvent plus facilement financer l'achat de maisons plus coûteuses.

9. Les propriétaires immigrants sont, en moyenne, environ 8 ans plus jeunes dans les deux villes. Leur revenu familial moyen est inférieur d'environ 30 000 \$ dans les deux villes.



Graphique 5

Écart entre propriétaires immigrants et propriétaires nés au Canada quant à la valeur moyenne selon l'évaluation foncière des maisons individuelles non attenantes, RMRs de Vancouver et Toronto



Source : Statistique Canada, Programme canadien de la statistique du logement, 2018.

lorsque l'on tient compte des différences relatives à l'âge et au revenu familial des propriétaires. Cela laisse supposer que les valeurs plus élevées des propriétés dans le cas des maisons individuelles appartenant à des immigrants ne peuvent pas être attribuées à des différences entre les deux groupes en ce qui a trait à l'âge et au revenu familial des propriétaires¹⁰. À Toronto, la valeur non corrigée légèrement plus faible des maisons individuelles appartenant à des immigrants (-19 500 \$) passe à un écart positif de 41 600 \$ lorsque l'on tient compte de l'âge et le revenu du propriétaire. Cela montre que, compte tenu de l'âge et du revenu familial des propriétaires, les maisons individuelles appartenant à des immigrants sont plus coûteuses que celles appartenant à leurs homologues nés au Canada.

Les valeurs des maisons individuelles appartenant à des immigrants récents situées à Vancouver sont plus élevées

Les estimations pour les propriétés appartenant à des immigrants dont il est question précédemment combinent des données sur le logement pour les immigrants de plus longue date et ceux arrivés plus récemment. Collectivement, les immigrants récents et les immigrants établis depuis plus

longtemps détiennent 33 % de l'ensemble des maisons individuelles à Vancouver. La valeur moyenne de ces propriétés, telle que rapportée ci-haut, est de 255 100 \$ supérieure à la valeur moyenne observée pour les propriétaires nés au Canada.

Faire la distinction entre les immigrants récents et les immigrants établis depuis plus longtemps a un impact important sur la valeur des maisons individuelles détenues par les immigrants à Vancouver¹¹. Les immigrants récents—résidents canadiens qui ont immigré de 2009 à 2016—détiennent 5 % de l'ensemble des maisons individuelles de cette région métropolitaine. Ces propriétés ont une valeur moyenne de 2,34 million de dollars, soit 823 900 \$ de plus que la moyenne correspondante pour les maisons individuelles détenues par les résidents nés au Canada¹². Les différences observées dans la taille, l'âge et l'emplacement de ces propriétés expliquent ensemble environ 60 % de cet écart non rajusté (graphique 5). Comme précédemment, l'écart dans les valeurs des propriétés entre les maisons individuelles appartenant à des immigrants et celles appartenant à des résidents nés au Canada augmente lorsque l'on compare des propriétaires ayant un âge et un revenu familial équivalents.

10. Les propriétaires immigrants de maisons individuelles à Vancouver ont, en moyenne, 8,0 ans de moins que les propriétaires nés au Canada, et leur revenu familial moyen représente environ les trois quarts de celui des propriétaires nés au Canada.

11. Il y avait peu de différences qualitatives du point de vue des autres types de logements.

12. Même si un petit nombre de propriétés de valeur élevée ont des répercussions importantes sur ces estimations, un écart important subsiste lorsque les propriétés les plus coûteuses sont éliminées du calcul. Après suppression du 1 % supérieur de ces logements de l'échantillon de Vancouver, l'écart dans la valeur moyenne des propriétés entre les immigrants récents et les propriétaires nés au Canada diminue pour passer à 590 200 \$.



Il n'y a pas d'écart comparable dans la valeur relative des maisons individuelles appartenant à des immigrants à Toronto, lorsque l'on examine uniquement les propriétés appartenant à des immigrants récents. Les maisons individuelles appartenant à des immigrants récents ont une valeur d'évaluation moyenne de 43 300 \$ supérieure à celles appartenant à des résidents nés au Canada, en hausse par rapport à l'écart de -19 500 \$ constaté lorsque l'estimation est fondée sur toutes les propriétés individuelles appartenant à des immigrants¹³.

Maisons individuelles plus coûteuses pour les immigrants investisseurs récents à Vancouver

Tel que mentionné précédemment, la valeur moyenne selon l'évaluation foncière des maisons individuelles détenues à Vancouver par les immigrants récents est de 2,34 millions de dollars, soit 823 900 \$ de plus que la moyenne correspondante observée pour les propriétaires nés au Canada. L'ampleur de cet écart varie considérablement lorsque l'on différencie les propriétaires immigrants récents en fonction de la catégorie d'immigration (c'est-à-dire le type de programme servant à faciliter l'entrée au Canada) et le pays de naissance¹⁴. Des estimations détaillées pour Vancouver, désagrégées par catégorie d'immigration et pays de naissance, sont présentées au Tableau 3. Les estimations pour des catégories d'immigration spécifiques sont présentées pour les pays qui sont les cinq premiers, en termes du nombre de maisons individuelles détenues à Vancouver par les immigrants récents.

Les immigrants investisseurs récents, en tant que groupe, sont généralement propriétaires de maisons individuelles plus coûteuses à Vancouver que leurs homologues qui sont arrivés au Canada dans le cadre d'autres programmes d'immigration¹⁵. Par exemple, les immigrants investisseurs récents étaient propriétaires de maisons individuelles dont la valeur moyenne s'établissait à 3,11 millions de dollars ou 3,30 millions de dollars, tout dépendant du type de programme d'investisseurs. Par contre, leurs homologues qui sont arrivés en vertu du Programme des candidats des provinces, des programmes de travailleurs qualifiés du Québec et du gouvernement fédéral ainsi que d'autres programmes (par exemple le Programme de réunion des familles), étaient propriétaires de maisons individuelles dont la valeur moyenne n'était pas supérieure à 2,38 million de dollars¹⁶.

Une tendance similaire s'observe chez les immigrants chinois récents¹⁷. Même si la valeur moyenne des maisons individuelles appartenant à des immigrants investisseurs récents provenant de la Chine égale 3,27 millions de dollars ou 3,34 millions de dollars (tout dépendant du programme d'investisseurs), la valeur moyenne des maisons individuelles appartenant à des immigrants chinois récents qui sont venus au Canada en vertu d'autres programmes d'immigration varie entre 1,83 million de dollars et 2,84 millions de dollars¹⁸.

Les écarts dans les valeurs d'évaluation moyennes sont observés non seulement entre les catégories d'immigration, mais aussi entre les régions d'origine à l'intérieur d'une catégorie donnée. Parmi les immigrants récents qui sont venus au Canada en vertu du Programme des candidats des provinces, ceux en provenance de l'Inde possédaient des propriétés individuelles d'une valeur moyenne d'environ 1,05 million de dollars, soit moins que les valeurs moyennes de 2,84 millions de dollars et de 1,73 million de dollars observées pour leurs homologues provenant de la Chine et du Royaume-Uni, respectivement. Les chiffres correspondants pour les immigrants récents admis dans le cadre des programmes de travailleurs qualifiés du Québec et du gouvernement fédéral sont de 0,93 million de dollars, 1,83 million de dollars et 1,59 million de dollars.

Les propriétés individuelles appartenant à des immigrants de la catégorie des investisseurs sont aussi plus coûteuses à Toronto

À Toronto, 4,7 % des propriétés individuelles appartiennent à des immigrants récents. La valeur moyenne des propriétés qu'ils possèdent en tant que groupe est légèrement supérieure à celle des propriétés appartenant à des résidents nés au Canada¹⁹.

Parmi les propriétaires immigrants récents, des écarts dans la valeur moyenne des propriétés ressortent encore une fois lorsque l'on différencie les propriétaires en fonction de la catégorie d'immigration et du pays de naissance (Tableau 4)²⁰. Globalement, ces écarts sont moins prononcés à Toronto que ceux observés à Vancouver. Les immigrants investisseurs possèdent des maisons individuelles plus coûteuses à Toronto que les immigrants récents qui sont venus au Canada dans le cadre d'autres programmes d'immigration. Les valeurs

13. Les immigrants récents détiennent 5 % des maisons individuelles à Toronto. Collectivement, les immigrants récents et les immigrants établis depuis plus longtemps détiennent 39 % de ces propriétés.
14. Pour plus d'informations sur les catégories d'immigration, veuillez consulter le Dictionnaire des données sur l'immigration de la Base de données longitudinales sur l'immigration (BDIM).
15. Les propriétés appartenant à des immigrants investisseurs récents représentent environ 2 % des maisons individuelles à Vancouver.
16. Les immigrants qui sont arrivés au Canada comme investisseurs sélectionnés par le gouvernement fédéral ou le Québec représentent 3 % de l'ensemble des immigrants récents (ceux arrivés au Canada depuis 2009).
17. Les estimations dans le cas des investisseurs récents en provenance de l'Inde et du Royaume-Uni ne figurent pas dans le tableau 3 parce que le nombre sous-jacent de propriétaires est trop faible pour être présenté.
18. Les immigrants investisseurs représentent 18 % de l'ensemble des immigrants récents provenant de Chine.
19. La valeur moyenne des unités individuelles appartenant à des immigrants récents, qui se situe à 892 600 \$, est de 43 300 \$ à celle des unités appartenant à des résidents nés au Canada.
20. Les pays qui sont les cinq premiers à Toronto—en termes du nombre de maisons individuelles détenues par les immigrants récents—sont la Chine, l'Inde, l'Iran, le Pakistan et le Sri Lanka.



moyennes des propriétés sont encore une fois plus élevées chez les immigrants investisseurs nés en Chine que chez ceux d'autres pays.

Tant à Toronto qu'à Vancouver, une part importante de l'écart dans la valeur d'évaluation des propriétés appartenant à des

immigrants investisseurs nés en Chine et celles appartenant à des résidents nés au Canada peut généralement s'expliquer par des différences dans la taille, l'âge et l'emplacement de ces propriétés. Par contre, les différences dans l'âge et le revenu familial des propriétaires n'expliquent pas l'écart.

Tableau 3
Valeur des maisons individuelles non attenantes à Vancouver pour les propriétaires qui ont immigré récemment et les propriétaires nés au Canada, en fonction de la catégorie d'immigrant et du pays de naissance

	Part des maisons individuelles non attenantes	Nombre de maisons individuelles non attenantes	Valeur moyenne	Valeur médiane
	pourcentage	nombre	dollars de 2017	
Propriétaires nés au Canada	67,29	164 101	1 512 400	1 254 100
Propriétaires qui ont immigré récemment	4,95	12 061	2 336 200	1 659 000
de Chine				
Investisseurs sélectionnés par le fédéral	0,75	1 822	3 270 400	2 547 500
Investisseurs sélectionnés par le Québec	0,92	2 251	3 343 900	2 801 000
Candidats des provinces et des territoires	0,65	1 588	2 835 400	2 106 000
Travailleurs qualifiés sélectionnés par le fédéral et le Québec	0,49	1 202	1 831 200	1 466 500
Autre	0,56	1 371	1 955 200	1 518 000
de l'Inde				
Investisseurs sélectionnés par le fédéral	‡	‡	‡	‡
Investisseurs sélectionnés par le Québec	‡	‡	‡	‡
Candidats des provinces et des territoires	0,07	166	1 052 400	870 800
Travailleurs qualifiés sélectionnés par le fédéral et le Québec	0,13	321	932 900	871 800
Autre	0,22	540	910 000	855 500
de l'Iran				
Investisseurs sélectionnés par le fédéral	0,01	30	3 086 700	2 692 600
Investisseurs sélectionnés par le Québec	0,03	61	2 728 000	2 379 200
Candidats des provinces et des territoires	0,02	55	2 323 600	1 756 100
Travailleurs qualifiés sélectionnés par le fédéral et le Québec	0,10	253	1 686 100	1 410 000
Autre	0,03	78	1 645 500	1 377 500
de Taiwan				
Investisseurs sélectionnés par le fédéral	0,06	154	1 879 400	1 538 000
Investisseurs sélectionnés par le Québec	0,01	17	1 711 700	1 412 000
Candidats des provinces et des territoires	0,01	21	1 902 300	1 510 000
Travailleurs qualifiés sélectionnés par le fédéral et le Québec	0,03	83	1 535 800	1 216 000
Autre	0,03	66	1 769 600	1 522 400
du Royaume Uni				
Investisseurs sélectionnés par le fédéral	‡	‡	‡	‡
Investisseurs sélectionnés par le Québec	‡	‡	‡	‡
Candidats des provinces et des territoires	0,05	120	1 728 800	1 303 850
Travailleurs qualifiés sélectionnés par le fédéral et le Québec	0,03	85	1 587 200	1 248 000
Autre	0,05	126	1 466 800	1 241 000
d'autres pays				
Investisseurs sélectionnés par le fédéral	0,04	95	2 312 900	1 935 800
Investisseurs sélectionnés par le Québec	0,01	27	2 082 700	1 537 000
Candidats des provinces et des territoires	0,17	419	1 388 100	1 162 000
Travailleurs qualifiés sélectionnés par le fédéral et le Québec	0,23	555	1 235 100	1 027 000
Autre	0,22	541	1 310 000	1 097 000
de tous les pays				
Investisseurs sélectionnés par le fédéral	0,87	2 110	3 114 700	2 396 500
Investisseurs sélectionnés par le Québec	0,97	2 361	3 297 600	2 757 000
Candidats des provinces et des territoires	0,97	2 369	2 378 300	1 667 000
Travailleurs qualifiés sélectionnés par le fédéral et le Québec	1,02	2 499	1 550 600	1 264 000
Autre	1,12	2 722	1 583 600	1 233 100

‡ nombre insuffisant d'observations.

Note: Les propriétaires qui ont immigré récemment sont arrivés au Canada à partir de 2009. Les propriétaires nés au Canada désignent les propriétaires qui sont effectivement nés au Canada ou même ceux qui ont immigré au Canada avant 1980. Les pays sélectionnés dans ce tableau sont les cinq premiers, en termes du nombre de propriétaires qui ont immigré récemment et qui détiennent des maisons individuelles non attenantes à Vancouver.

Source: Statistique Canada, Programme de la statistique du logement canadien.



Tableau 4

Valeur des maisons individuelles non attenantes à Toronto pour les propriétaires qui ont immigré récemment et les propriétaires nés au Canada, en fonction de la catégorie d'immigrant et du pays de naissance

	Part des maisons individuelles non attenantes	Nombre de maisons individuelles non attenantes	Valeur moyenne	Valeur médiane
	pourcent	nombre	dollars de 2016	
Propriétaires nés au Canada	61,15	523 756	849 300	724 000
Propriétaires qui ont immigré récemment	4,71	40 297	892 600	740 000
de Chine				
Investisseurs sélectionnés par le fédéral	0,17	1 479	1 447 300	1 163 000
Investisseurs sélectionnés par le Québec	0,28	2 427	1 482 100	1 217 000
Candidats des provinces et des territoires	0,29	2 494	1 202 400	1 000 000
Travailleurs qualifiés sélectionnés par le fédéral et le Québec	0,38	3 235	980 400	884 000
Autre	0,71	6 113	932 800	831 000
de l'Inde				
Investisseurs sélectionnés par le fédéral	0,00	35	773 100	694 000
Investisseurs sélectionnés par le Québec	0,00	40	1 083 200	741 500
Candidats des provinces et des territoires	0,05	402	624 500	574 000
Travailleurs qualifiés sélectionnés par le fédéral et le Québec	0,43	3 705	605 300	570 000
Autre	0,37	3 197	612 900	579 000
d'Iran				
Investisseurs sélectionnés par le fédéral	0,02	148	1 400 600	1 285 000
Investisseurs sélectionnés par le Québec	0,03	276	1 305 700	1 122 000
Candidats des provinces et des territoires	0,04	329	1 090 100	952 000
Travailleurs qualifiés sélectionnés par le fédéral et le Québec	0,21	1 760	897 400	812 000
Autre	0,08	676	935 000	836 500
du Pakistan				
Investisseurs sélectionnés par le fédéral	0,01	55	1 060 600	904 000
Investisseurs sélectionnés par le Québec	0,01	94	856 600	763 000
Candidats des provinces et des territoires	0,00	42	756 500	654 500
Travailleurs qualifiés sélectionnés par le fédéral et le Québec	0,08	713	700 300	647 000
Autre	0,06	523	642 400	602 000
du Sri Lanka				
Investisseurs sélectionnés par le fédéral	‡	‡	‡	‡
Investisseurs sélectionnés par le Québec	‡	‡	‡	‡
Candidats des provinces et des territoires	0,00	18	912 200	912 000
Travailleurs qualifiés sélectionnés par le fédéral et le Québec	0,02	173	601 500	584 000
Autre	0,10	884	613 500	587 000
d'autres pays				
Investisseurs sélectionnés par le fédéral	0,04	314	1 120 600	957 500
Investisseurs sélectionnés par le Québec	0,03	276	1 150 000	980 000
Candidats des provinces et des territoires	0,10	824	853 600	695 000
Travailleurs qualifiés sélectionnés par le fédéral et le Québec	0,53	4 540	767 100	668 000
Autre	0,64	5 514	754 900	639 000
de tous les pays				
Investisseurs sélectionnés par le fédéral	0,24	2 038	1 370 300	1 122 000
Investisseurs sélectionnés par le Québec	0,36	3 117	1 412 100	1 169 000
Candidats des provinces et des territoires	0,48	4 109	1 061 100	882 000
Travailleurs qualifiés sélectionnés par le fédéral et le Québec	1,65	14 126	784 300	691 000
Autre	1,97	16 907	788 700	689 000

‡ nombre insuffisant d'observations

Note : Les propriétaires qui ont immigré récemment sont arrivés au Canada à partir de 2009. Les propriétaires nés au Canada désignent les propriétaires qui sont effectivement nés au Canada de même que ceux qui ont immigré au Canada avant 1980. Les pays sélectionnés dans ce tableau sont les cinq premiers, en termes du nombre de propriétaires qui ont immigré récemment et qui détiennent des maisons individuelles non attenantes à Toronto.

Source : Statistique Canada, Programme de la statistique du logement canadien.



Conclusion

Après une étude initiale qui documentait les tendances de la propriété par des non-résidents à Toronto et à Vancouver (Gellatly et Morissette, 2017), la présente étude met en évidence de nouvelles données sur les propriétés résidentielles de ces régions métropolitaines appartenant à deux groupes de résidents canadiens : les propriétaires immigrants et les propriétaires nés au Canada. Elle rend compte de la prévalence de la propriété par des immigrants de différents types de logements, y compris des maisons individuelles, des maisons jumelées, des maisons en rangée et des appartements en copropriété. L'étude permet aussi de comparer les valeurs des propriétés appartenant à des Canadiens et de celles appartenant à des immigrants.

L'étude montre que les propriétaires immigrants possèdent proportionnellement un moins grand nombre de maisons individuelles que les propriétaires nés au Canada dans les deux villes. À Vancouver, des écarts appréciables dans la valeur des maisons individuelles sont observés entre les propriétaires nés au Canada et les propriétaires immigrants. Au moins 60 % de ces écarts peuvent être attribués au fait que les maisons appartenant à des immigrants sont plus neuves, plus grosses et situées dans des emplacements plus coûteux que celles appartenant à leurs homologues nés au Canada. Les écarts observés dans la valeur des propriétés de Vancouver entre les propriétaires immigrants et ceux nés au Canada deviennent beaucoup plus prononcés lorsque l'on tient compte uniquement des maisons individuelles appartenant à des immigrants récents.

Peu importe si les comparaisons sont effectuées entre les propriétaires immigrants et ceux nés au Canada ou les propriétaires immigrants récents et ceux nés au Canada, les différences d'âge et de revenu familial des propriétaires ne permettent pas d'expliquer la valeur plus élevée des maisons individuelles appartenant à des propriétaires immigrants. Cette

constatation laisse supposer que d'autres caractéristiques des propriétaires qui ne sont pas mesurées dans le PSLC sous-tendent ces écarts dans les valeurs des propriétés. Le patrimoine détenu au Canada ou à l'étranger (c'est-à-dire les actifs financiers et les propriétés détenues à l'étranger) et le revenu gagné à l'étranger figurent parmi les caractéristiques des propriétaires qui ne sont pas mesurées actuellement dans les données du PSLC. Il est possible qu'une partie des écarts dans les valeurs des propriétés observés entre les propriétaires immigrants et ceux nés au Canada résultent de différences dans le patrimoine des deux groupes.

À Toronto, les écarts dans la valeur des maisons individuelles appartenant à des immigrants et celles appartenant à des résidents nés au Canada sont beaucoup moins apparents. Cela est vrai à la fois pour les propriétés appartenant à des immigrants en général, et pour celles appartenant à des immigrants récents.

L'étude n'attribue les changements dans le prix des propriétés à Toronto et Vancouver à aucun facteur socio-démographique ou économique particulier. Pour identifier l'impact de ces différents facteurs, des informations socio-économiques détaillées s'échelonnant sur plusieurs années sont requises. Présentement, les données du PSLC contiennent de l'information sur la valeur des propriétés pour une seule année (2017 pour Vancouver et 2016 pour Toronto) et donc, ne peuvent être utilisées pour mettre en corrélation les mouvements passés du prix des propriétés et les changements passés dans l'offre et la demande de logements.

Malgré ces restrictions, l'étude fournit une information plus détaillée que celle qui était disponible dans le passé sur la mesure dans laquelle les immigrants sont intégrés à différents segments du marché du logement dans les deux villes. Cette information améliore la compréhension du marché du logement dans les deux villes.

Bibliographie

Frenette, M., et R. Morissette. 2003. *Convergeront-ils un jour? : Les gains des travailleurs immigrants et de ceux nés au Canada au cours des dernières décennies*. Direction des études analytiques : documents de recherche, n° 215. Produit n° 11F0019M au catalogue de Statistique Canada. Ottawa : Statistique Canada.

Gellatly, G., et R. Morissette. 2017. *Propriétés résidentielles appartenant à des non-résidents à Toronto et à Vancouver : premiers renseignements issus du Programme de la statistique du logement canadien*. Aperçus économiques, n° 78. Produit n° 11-626-X au catalogue de Statistique Canada. Ottawa : Statistique Canada.

Green, D., Y. Ostrovsky et G. Picot. 2016. *Immigration, propriété d'entreprises et emploi au Canada*. Direction des études analytiques : documents de recherche, n° 375. Produit n° 11F0019M au catalogue de Statistique Canada. Ottawa : Statistique Canada.

Haan, M. 2012. *Les expériences des nouveaux Canadiens sur le plan du logement: d'après l'Enquête longitudinale auprès des immigrants du Canada*. Ref. N°.: RR20120301. Ottawa: Emploi et Immigration Canada.

Hou, F., et G. Picot. 2003. *La hausse du faible taux de revenu chez les immigrants au Canada*. Direction des études analytiques : documents de recherche, n° 198. Produit n° 11F0019M au catalogue de Statistique Canada. Ottawa : Statistique Canada.

Hou, F., et G. Picot. 2011. *À la poursuite de la réussite au Canada et aux États-Unis : Les déterminants des résultats sur le marché du travail des enfants d'immigrants*. Direction des études analytiques : documents de recherche, n° 331. Produit n° 11F0019M au catalogue de Statistique Canada. Ottawa : Statistique Canada.



Hou, F., T. Abada et Y. Lu. 2012. *Leurs propres patrons : les enfants d'immigrants sont-ils plus susceptibles que leurs parents d'être des travailleurs autonomes?* Direction des études analytiques : documents de recherche, n° 341. Produit n° 11F0019M au catalogue de Statistique Canada. Ottawa : Statistique Canada.

Hou, F., et G. Picot. 2014. *Immigration, faible revenu et inégalité des revenus au Canada : Quoi de neuf durant les années 2000?* Direction des études analytiques : documents de recherche, n° 364. Produit n° 11F0019M au catalogue de Statistique Canada. Ottawa : Statistique Canada.

Hou, F., et A. Bonikowska. 2016. *Résultats scolaires et résultats sur le marché du travail des personnes qui ont immigré durant l'enfance selon la catégorie d'admission.* Direction des études analytiques : documents de recherche, n° 377. Produit n° 11F0019M au catalogue de Statistique Canada. Ottawa : Statistique Canada.

Leung, D., Y. Ostrovsky et G. Picot. 2018. *Le financement des entreprises appartenant à des immigrants au Canada.* Direction des études analytiques : documents de recherche, n° 404. Produit n° 11F0019M au catalogue de Statistique Canada. Ottawa : Statistique Canada.

Morissette, R. 2019. *Le patrimoine des familles immigrantes au Canada de 1999 à 2016.* Direction des études analytiques : documents de recherche. Produit n° 11F0019M au catalogue de Statistique Canada. Ottawa : Statistique Canada. À paraître.

Ostrovsky, Y., et G. Picot. 2018. *Les schémas de sortie et de survie des entrepreneurs immigrants : le cas des entreprises privées constituées en société.* Direction des études analytiques : documents de recherche, n° 401. Produit n° 11F0019M au catalogue de Statistique Canada. Ottawa : Statistique Canada.

Picot, G., F. Hou et S. Coulombe. 2007. *Le faible revenu chronique et la dynamique du faible revenu chez les nouveaux immigrants.* Direction des études analytiques : documents de recherche, n° 294. Produit n° 11F0019M au catalogue de Statistique Canada. Ottawa : Statistique Canada.

Picot, G., Y. Lu et F. Hou. 2009. « Le taux de faible revenu des immigrants : rôle du revenu du marché et des transferts gouvernementaux ». *L'emploi et le revenu en perspective* 10 (12) : 14 à 29. Produit n° 75-001-X au catalogue de Statistique Canada.

Picot, G., et A. Sweetman. 2005. *Dégradation du bien-être économique des immigrants et causes possibles : Mise à jour 2005.* Direction des études analytiques : documents de recherche, n° 262. Produit n° 11F0019M au catalogue de Statistique Canada. Ottawa : Statistique Canada.

Picot, G., et Y. Lu. 2017. *Faible revenu chronique chez les immigrants au Canada et dans ses collectivités.* Direction des études analytiques : documents de recherche, n° 397. Produit n° 11F0019M au catalogue de Statistique Canada. Ottawa : Statistique Canada.



Données et sélection de l'échantillon

Les estimations figurant dans le présent article sont fondées sur une base de données sur les propriétés élaborée dans le cadre du PSLC pour appuyer la diffusion du 11 décembre 2018 des estimations des propriétés résidentielles pour l'Ontario, la Colombie-Britannique et la Nouvelle-Écosse. La base de données comprend des renseignements détaillés sur les propriétés résidentielles des régions métropolitaines de Vancouver et de Toronto (régions géographiques visées par le présent article), y compris l'âge, la taille et l'emplacement de toutes les propriétés²¹ ainsi que leurs valeurs évaluées sur le marché. La base de données comprend aussi des renseignements sur les détenteurs des titres de propriété, y compris leur âge, leur revenu familial et leur statut d'immigrant.

Afin d'améliorer l'intelligibilité des données, plusieurs restrictions ont été imposées à l'ensemble des propriétés sélectionnées pour l'analyse. Tout d'abord, l'échantillon a été limité aux propriétés appartenant à des résidents canadiens; les propriétés appartenant à des non-résidents ont été exclues de l'analyse²². En deuxième lieu, l'échantillon a été limité à des types de logements courants ne comportant qu'une structure, y compris les maisons individuelles, les maisons jumelées, les maisons en rangée et les appartements en copropriété. Les propriétés résidentielles comportant plusieurs logements ou les propriétés résidentielles comprenant des terrains sans structures, ont été exclues. Enfin, l'analyse a été limitée aux propriétés qui appartiennent à des particuliers; les logements résidentiels appartenant en tout ou en partie à des entreprises ou à des entités gouvernementales ou celles ayant un usage commercial ainsi que résidentiel ont aussi été exclues. Ces restrictions ont donné lieu à des échantillons de 545 034 logements résidentiels à Vancouver et de 1 524 237 logements à Toronto.

Toutes les propriétés ont été classées comme appartenant à un immigrant ou à un résident né au Canada. Le statut de propriété a été attribué de la façon suivante. Les propriétaires individuels ont été désignés comme des immigrants ou comme étant nés au Canada, selon qu'ils s'étaient établis au Canada (à des fins d'immigration) à un moment donné entre 1980 et 2016 (la période maximale pour laquelle le statut d'immigrant peut être déterminé à partir de la base de données). Les propriétaires immigrants comprennent par conséquent les résidents du Canada de plus longue date et les résidents qui sont arrivés plus récemment²³. Dans le cas des propriétés résidentielles ayant un propriétaire unique, l'attribution du statut du propriétaire à un immigrant ou à une personne née au Canada était simple. Cela était également le cas pour les propriétés dont les titres étaient détenus par plusieurs personnes, dans le cas où toutes ces personnes étaient des immigrants ou étaient toutes nées au Canada. L'attribution de statut de propriétaire a été moins simple pour les propriétés comportant une combinaison de détenteurs de titres immigrants et de détenteurs nés au Canada. Dans ces cas, le statut du propriétaire a été déterminé en fonction des revenus relatifs des propriétaires : une propriété a été classée comme appartenant à un immigrant si le détenteur des titres ayant le revenu le plus élevé était un immigrant²⁴.

21. L'emplacement a été établi au niveau de la subdivision de recensement.

22. Gellatly et Morissette (2017) ont examiné les propriétés appartenant à des non-résidents à Toronto et à Vancouver.

23. La définition de « propriétaires nés au Canada » utilisée dans les données du PSLC comprend aussi les personnes qui ont immigré au Canada avant 1980, la base de données ne pouvant pas déterminer le statut d'immigrant avant cette année-là.

24. Il s'agit d'une définition plus restrictive des propriétés appartenant à des immigrants que l'autre mesure, qui consiste à classer toutes les propriétés dont les titres appartiennent à un immigrant comme appartenant à un immigrant.