

## Statistiques sur le logement au Canada

# Propriété résidentielle : biens immobiliers des propriétaires détenant de multiples propriétés

par Ellen Bekkering, Jean-Philippe Deschamps-Laporte,  
et Marina Smailes

Date de diffusion : le 27 septembre 2019

---

## 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](http://www.statcan.gc.ca).

Vous pouvez également communiquer avec nous par :

**Courriel** à [STATCAN.infostats-infostats.STATCAN@canada.ca](mailto: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](http://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.*

---

# Propriété résidentielle : biens immobiliers des propriétaires détenant de multiples propriétés

par **Ellen Bekkering, Jean-Philippe Deschamps-Laporte, et Marina Smailes**  
Division de l'investissement, des sciences et de la technologie

## Description

Cet article fournit des renseignements sur les propriétaires qui détiennent de multiples propriétés en Colombie-Britannique, en Ontario et en Nouvelle-Écosse, et dont le lieu habituel de résidence se trouve dans l'une de ces provinces. L'analyse, qui porte notamment sur les caractéristiques de ces propriétaires et de leurs propriétés, est fondée sur les données du Programme de la statistique du logement canadien pour l'année de référence 2018.

## Introduction

L'achat d'une propriété est l'un des investissements les plus importants que font les Canadiens. Le profil des propriétaires détenant une seule propriété a été analysé dans le cadre d'études précédentes de Statistique Canada (Hou, 2010; Statistique Canada, 2019), mais on en sait moins sur les caractéristiques des personnes qui détiennent de multiples propriétés.

Le présent article porte sur un sous-ensemble de propriétaires qui détiennent de multiples propriétés et dont le lieu habituel de résidence se trouve en Nouvelle-Écosse, en Ontario ou en Colombie-Britannique, et exclut les propriétaires qui ne sont pas des résidents du Canada, les résidents d'autres provinces et les propriétaires de propriétés résidentielles qui ne sont pas des individus<sup>1</sup>. Le sous-ensemble représente la majorité des propriétaires détenant de multiples propriétés en Ontario (90,0 %), en Colombie-Britannique (81,7 %) et en Nouvelle-Écosse (74,4 %), les provinces pour lesquelles des données sont actuellement disponibles. Les propriétés qui n'étaient pas occupées par le propriétaire étaient utilisées pour générer un revenu ou des gains en capital (dans le cas des immeubles locatifs et des propriétés acquises en vue d'être revendues), ou à des fins personnelles sur une base occasionnelle (p. ex. chalets ou maisons de villégiatures). Dans l'ensemble, près de 1,2 million de propriétaires détenant de multiples propriétés étaient dans le champ de l'étude et ils représentaient près de 2,1 million de propriétés dans les trois provinces visées.

L'analyse permet de conclure que les propriétaires détenant de multiples propriétés vivaient principalement à Toronto et à Vancouver, habitaient le plus souvent dans une maison individuelle non attenante et possédaient le plus souvent seulement une autre propriété en plus de leur lieu habituel de résidence.

## La plupart des propriétaires détenant de multiples propriétés vivent à Toronto et Vancouver

L'un des objectifs du Programme de la statistique du logement canadien (PSLC) consiste à fournir des renseignements sur la demande de logements, en vue d'améliorer la compréhension des facteurs à l'origine de la valeur des propriétés résidentielles d'un bout à l'autre du pays. Les diffusions précédentes du PSLC ont permis d'établir que la demande des non-résidents a tendance à viser certains marchés immobiliers et types de propriétés (Gellatly et Morissette, 2017). Cette analyse va plus loin en fournissant des renseignements sur la source de la demande locale de logements, en particulier pour les propriétaires qui détiennent plus d'une propriété.

Le tableau 1 montre qu'en nombres absolus, la majorité des propriétaires détenant de multiples propriétés en Ontario et en Colombie-Britannique vivaient à Toronto et Vancouver. La répartition des propriétaires détenant une seule propriété, des propriétaires détenant de multiples propriétés et de la population provinciale était similaire dans ces deux provinces.

1. Par « propriétaires qui ne sont pas des individus », on entend des firmes et des gouvernements.

**Tableau 1**
**Nombre et répartition des propriétaires selon la province et certaines régions métropolitaines de recensement et à l'extérieur des régions métropolitaines de recensement, 2018**

Région géographique	Propriétaires détenant de multiples propriétés	Répartition des propriétaires détenant de multiples propriétés dans la province	Répartition des propriétaires détenant une seule propriété dans la province
	nombre	pourcentage <sup>1</sup>	
<b>Colombie-Britannique</b>	<b>268 660</b>	...	...
Abbotsford–Mission	8 355	3,1	4,0
Kelowna	11 365	4,2	4,7
Vancouver	143 910	53,6	51,3
Victoria	21 030	7,8	8,6
À l'extérieur des RMR	84 000	31,3	31,4
<b>Ontario</b>	<b>835 175</b>	...	...
Hamilton	37 980	4,5	6,0
Kingston	11 545	1,4	1,2
London	24 195	2,9	3,8
Ottawa–Gatineau (partie ontarienne)	57 770	6,9	7,7
Toronto	359 475	43,0	40,4
St. Catharines–Niagara	21 810	2,6	3,5
L'ensemble des autres RMR	134 825	16,1	17,7
À l'extérieur des RMR	187 570	22,5	19,7
<b>Nouvelle-Écosse</b>	<b>82 660</b>	...	...
Halifax	29 100	35,2	45,2
À l'extérieur de la RMR	53 560	64,8	54,8

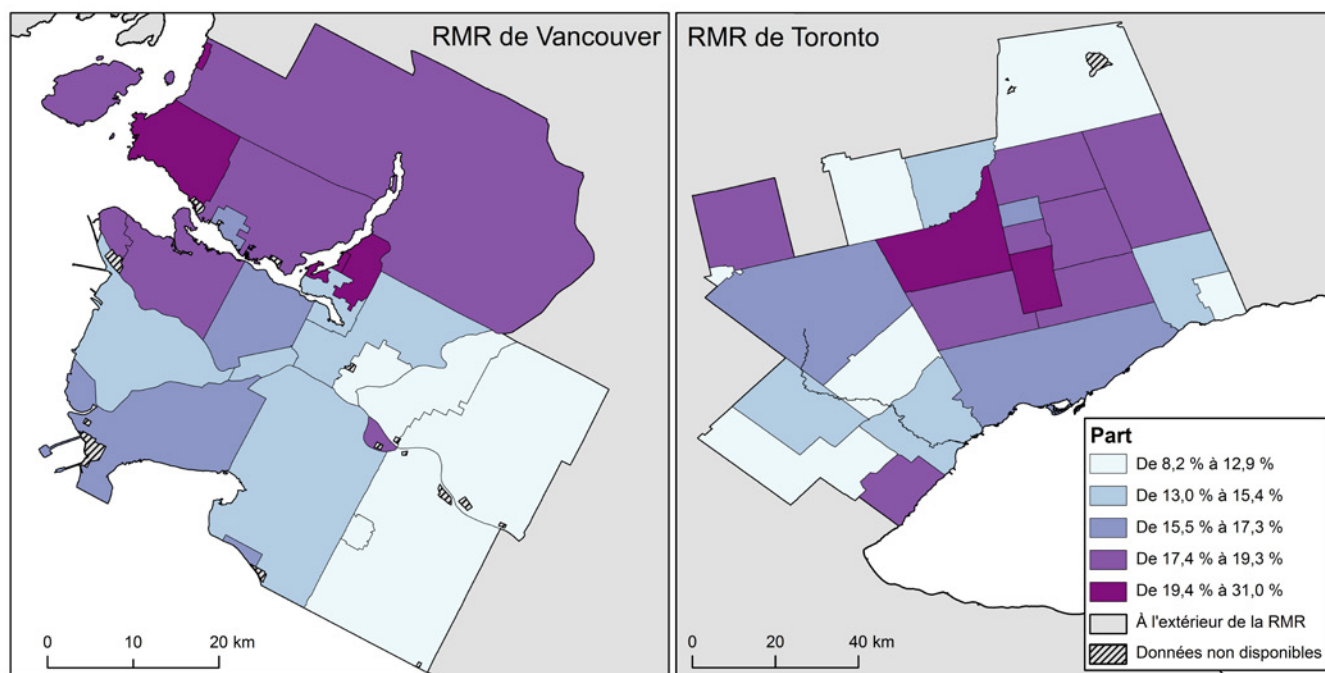
... n'ayant pas lieu de figurer

1. En raison de l'arrondissement, la somme des pourcentages peut ne pas correspondre à 100 %.

Source : Tableau 46-10-0038-01

Tandis que la concentration la plus élevée de propriétaires détenant de multiples propriétés se situe, de loin, dans les plus grandes RMR de la Colombie-Britannique et de l'Ontario, elle varie dans les autres régions géographiques. En Colombie-Britannique, la proportion de propriétaires détenant de multiples propriétés parmi l'ensemble des propriétaires qui habitaient dans chacune des RMR était relativement constante, allant de 15,8 % (Vancouver) à 12,2 % (Abbotsford–Mission). Pour ce qui est des RMR de l'Ontario, une fourchette beaucoup plus large a été observée, allant d'un maximum de 21,1 % (Thunder Bay) à un minimum de 11,2 % (Brantford).

À l'intérieur des RMR de Vancouver et de Toronto, la part des propriétaires détenant de multiples propriétés parmi l'ensemble des propriétaires ne reflétait pas la répartition de la population. Dans la RMR de Vancouver, la proportion de propriétaires détenant de multiples propriétés était la plus élevée dans la petite subdivision de recensement (SDR) d'Anmore (31,0 %) et de West Vancouver (27,3 %). De même, dans la RMR de Toronto, les concentrations les plus élevées de propriétaires détenant de multiples propriétés se trouvaient dans les SDR de King (25,4 %) et de Richmond Hill (21,0 %).

**Carte 1**
**Proportion de propriétaires détenant de multiples propriétés parmi tous les propriétaires dans les régions métropolitaines de recensement (RMR) de Vancouver et Toronto selon la subdivision de recensement, 2018**


Source : Tableau 46-10-0038-01

**Les propriétaires détenant de multiples propriétés partagent des caractéristiques démographiques avec les propriétaires détenant une seule propriété**

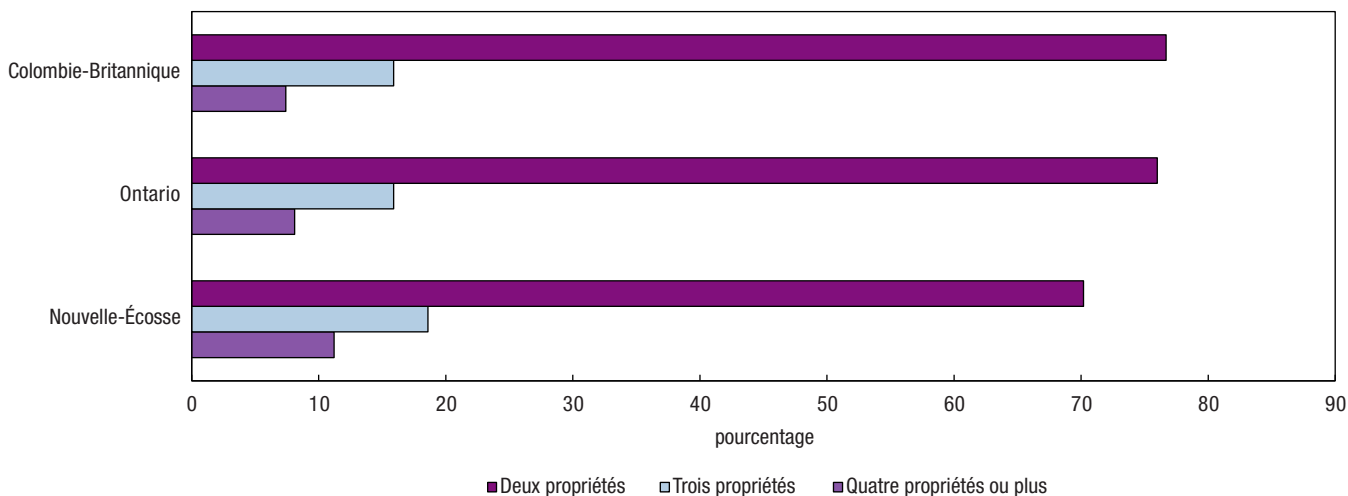
En Colombie-Britannique et en Ontario, les propriétaires de propriétés résidentielles avaient tendance à être plus âgés que les personnes qui ne possédaient pas de propriété, mais la différence d'âge entre les propriétaires détenant de multiples propriétés et ceux n'en détenant qu'une seule était minime. L'âge médian des propriétaires détenant de multiples propriétés en Ontario (56 ans) et en Colombie-Britannique (57 ans) était supérieur de deux ans seulement à celui des propriétaires détenant une seule propriété (54 et 55 ans, respectivement). En Nouvelle-Écosse, l'écart entre l'âge médian des propriétaires détenant de multiples propriétés et celui des propriétaires détenant une seule propriété était légèrement plus grand (quatre années).

Les données diffusées précédemment ont montré qu'en général, la propriété résidentielle avait tendance à être répartie équitablement entre les hommes et les femmes. C'était également le cas pour les propriétaires détenant de multiples propriétés.

**La plupart des propriétaires détenant de multiples propriétés possèdent deux maisons individuelles non attenantes**

Dans les trois provinces visées, la majorité des propriétaires détenant de multiples propriétés en possédaient deux. Un peu plus des trois quarts des propriétaires détenant de multiples propriétés en Colombie-Britannique (76,7 %) et en Ontario (76,0 %) possédaient deux propriétés, une proportion qui se chiffrait à 70,2 % en Nouvelle-Écosse.

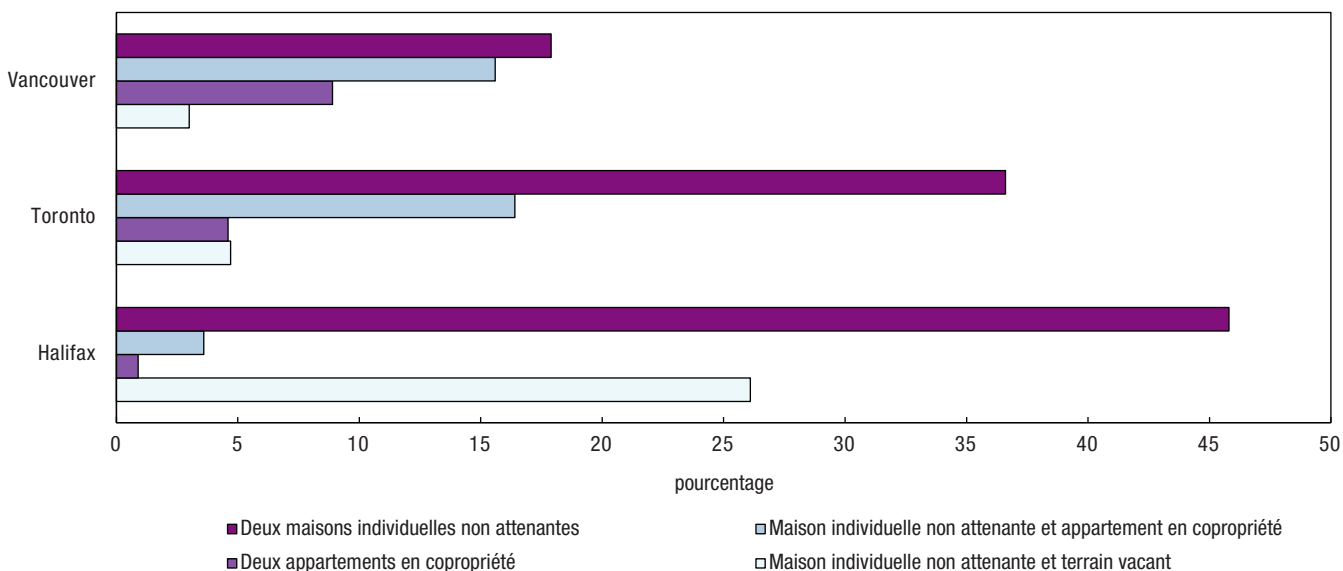
**Graphique 1**  
**Répartition des propriétaires détenant de multiples propriétés par nombre de propriétés détenues selon la province, 2018**



Source : Tableau 46-10-0038-01

Le graphique 2 montre que parmi les personnes qui possédaient deux propriétés et qui vivaient dans les grandes RMR des provinces, la combinaison la plus courante de types de propriétés était deux maisons individuelles non attenantes. C'était le cas peu importe l'emplacement de la deuxième propriété dans la province, si elle était détenue à des fins de location ou de loisirs, ou si elle était vacante.

**Graphique 2**  
**Part des propriétaires détenant deux propriétés selon les combinaisons<sup>1</sup> de types de propriétés<sup>2</sup> pour certaines régions métropolitaines de recensement, 2018**



1. La somme des pourcentages par RMR ne correspond pas à 100 %, car les combinaisons ne sont pas toutes représentées graphiquement. Les combinaisons sélectionnées renvoient aux combinaisons le plus couramment observées.  
 2. Les combinaisons de types de propriétés sont listées selon le type de propriété du lieu habituel de résidence suivi par le type de la seconde propriété lorsque les deux types de propriétés sont différents.

Source : Tableau 46-10-0041-01

La RMR d'Halifax se distingue des autres, présentant la plus grande proportion de propriétaires dont les deux propriétés étaient des maisons individuelles non attenantes (45,8 %). Comme la Nouvelle-Écosse comprenait, par comparaison, moins d'appartements en copropriété que l'Ontario et la Colombie-Britannique, les combinaisons de propriétés multiples comprenant des appartements en copropriété y étaient beaucoup moins courantes.

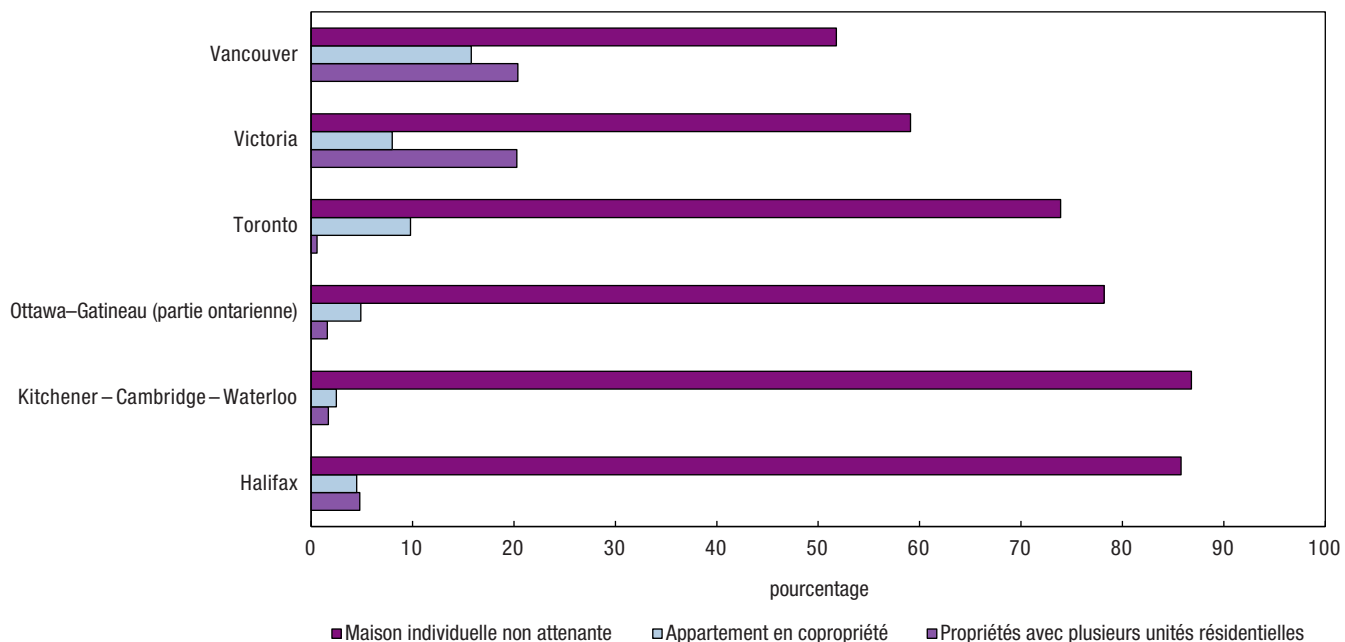
Il convient également de souligner la prévalence de la combinaison de maisons individuelles non attenantes et de terrains vacants à Halifax. Cette situation y était environ neuf fois plus courante qu'à Vancouver, et six fois plus courante qu'à Toronto. En Nouvelle-Écosse, les propriétaires détenant deux propriétés étaient plus susceptibles de posséder un terrain vacant, ce qui peut s'expliquer par la disponibilité des terrains vacants, comme l'atteste le stock relativement plus élevé de terrains vacants et la valeur médiane des évaluations foncières inférieure de ce type de propriété comparativement à la Colombie-Britannique et à l'Ontario.

### La plupart des propriétaires détenant de multiples propriétés habitent dans des maisons individuelles non attenantes

La plupart des propriétaires qui détenaient de multiples propriétés avaient tendance à vivre dans des maisons individuelles non attenantes. En Nouvelle-Écosse, la grande majorité (91,4 %) des propriétaires détenant de multiples propriétés habitaient une maison individuelle non attenante, comparativement à 82,6 % en Ontario et à 58,1 % en Colombie-Britannique.

Le graphique 3 montre que le type de lieu habituel de résidence d'un propriétaire détenant de multiples propriétés variait d'une RMR à l'autre. Les propriétaires détenant de multiples propriétés à Vancouver et à Victoria étaient les moins susceptibles d'habiter dans une maison individuelle non attenante comparativement aux propriétaires détenant de multiples propriétés dans les autres RMR.

**Graphique 3**  
Répartition des propriétaires détenant de multiples propriétés selon le type de propriété occupée pour certaines régions métropolitaines de recensement, 2018



Source : Tableau 46-10-0038-01

## Près de la moitié des propriétaires détenant de multiples propriétés, dans les SDR de Toronto et Vancouver, possèdent toutes leurs propriétés dans la même région

Même si le PSLC n'a pas encore élaboré d'indicateurs pour déterminer si une propriété qui n'est pas occupée par son propriétaire est louée, vacante ou utilisée à des fins de loisirs, la comparaison entre l'emplacement relatif des propriétés et le lieu habituel de résidence du propriétaire peut fournir certains renseignements à propos de l'utilisation potentielle de la propriété. Dans ce contexte, les données indiquent que, dans les SDR de Toronto et de Vancouver, la plupart des propriétaires vivaient dans la SDR où se trouvaient les autres propriétés qu'ils détenaient. Cela signifie que ces propriétaires étaient plus susceptibles d'utiliser leurs autres propriétés à des fins de location, en supposant que les propriétaires sont plus susceptibles d'avoir des propriétés à des fins de loisirs à l'extérieur de la région où ils vivent. Les données indiquent que près de la moitié des propriétaires détenant de multiples propriétés qui vivaient dans les SDR de Vancouver (44,8 %), de Surrey (45,8 %), de Richmond (44,2 %) et de Toronto (46,8 %) possédaient d'autres propriétés dans la même SDR.

## Les propriétaires détenant de multiples propriétés possèdent des lieux habituels de résidence de valeur supérieure

Dans les trois provinces sélectionnées, les propriétaires détenant de multiples propriétés occupaient des propriétés qui présentaient des évaluations supérieures à celles des propriétés qui étaient occupées par des propriétaires détenant une seule propriété. Le tableau 2 présente la valeur médiane de l'évaluation foncière du lieu habituel de résidence d'un propriétaire selon le nombre de propriétés qu'il détient dans les RMR sélectionnées. On peut observer que plus un propriétaire détient de propriétés, plus la valeur médiane de l'évaluation foncière de son lieu habituel de résidence est élevée. Tant en chiffres absolus qu'en chiffres relatifs, la différence de valeur entre le lieu habituel de résidence des propriétaires détenant une seule propriété et celui des propriétaires détenant de multiples propriétés est la plus élevée dans la RMR de Vancouver et la moins élevée dans la RMR d'Halifax. Dans la RMR de Vancouver, les propriétés occupées par des propriétaires détenant quatre propriétés ou plus ont été évaluées à 634 000 \$ (67,7 %) de plus que celles occupées par des propriétaires détenant une seule propriété, comparativement à une différence de 56 000 \$ (22,9 %) à Halifax.

**Tableau 2**

**Valeur médiane de l'évaluation foncière du lieu habituel de résidence des propriétaires détenant une seule propriété et des propriétaires détenant de multiples propriétés selon certaines régions métropolitaines de recensement, 2018**

Région métropolitaine de recensement	Propriétaires détenant une seule propriété	Propriétaires détenant deux propriétés	Propriétaires détenant trois propriétés	Propriétaires détenant quatre propriétés ou plus
	en dollars			
Vancouver	936 000	1 220 000	1 410 000	1 570 000
Victoria	680 000	794 000	870 000	969 000
Toronto	610 000	736 000	821 000	900 000
Ottawa–Gatineau (partie ontarienne)	379 000	430 000	459 000	493 000
Kitchener–Cambridge–Waterloo	339 000	395 000	427 000	456 000
London	256 000	297 000	324 000	346 000
Halifax	245 000	261 000	277 000	301 000

Source : Tableau 46-10-0038-01



## Les propriétaires de multiples propriétés ayant les biens de la plus grande valeur vivent à Toronto et à Vancouver

La comparaison entre la répartition de la valeur du total des évaluations foncières des propriétés et le nombre de propriétés détenues permet d'obtenir des renseignements à propos de l'ensemble des biens d'un propriétaire.

Les propriétaires détenant de multiples propriétés vivent principalement à Toronto et à Vancouver, et le tableau 3 montre que cela est encore plus vrai pour les propriétaires détenant de multiples propriétés dont les biens immobiliers ont la plus grande valeur. En Ontario, 86,8 % des propriétaires de multiples propriétés détenant des biens immobiliers évalués à 10 millions de dollars ou plus vivaient dans la RMR de Toronto, alors que 43,0 % de tous les propriétaires détenant de multiples propriétés y vivaient.

De même, en Colombie-Britannique, 53,6 % des propriétaires détenant de multiples propriétés vivaient dans la RMR de Vancouver, tandis que la majorité (78,7 %) des propriétaires de multiples propriétés détenant des biens immobiliers évalués à 10 millions de dollars ou plus habitaient dans cette RMR.

**Tableau 3**

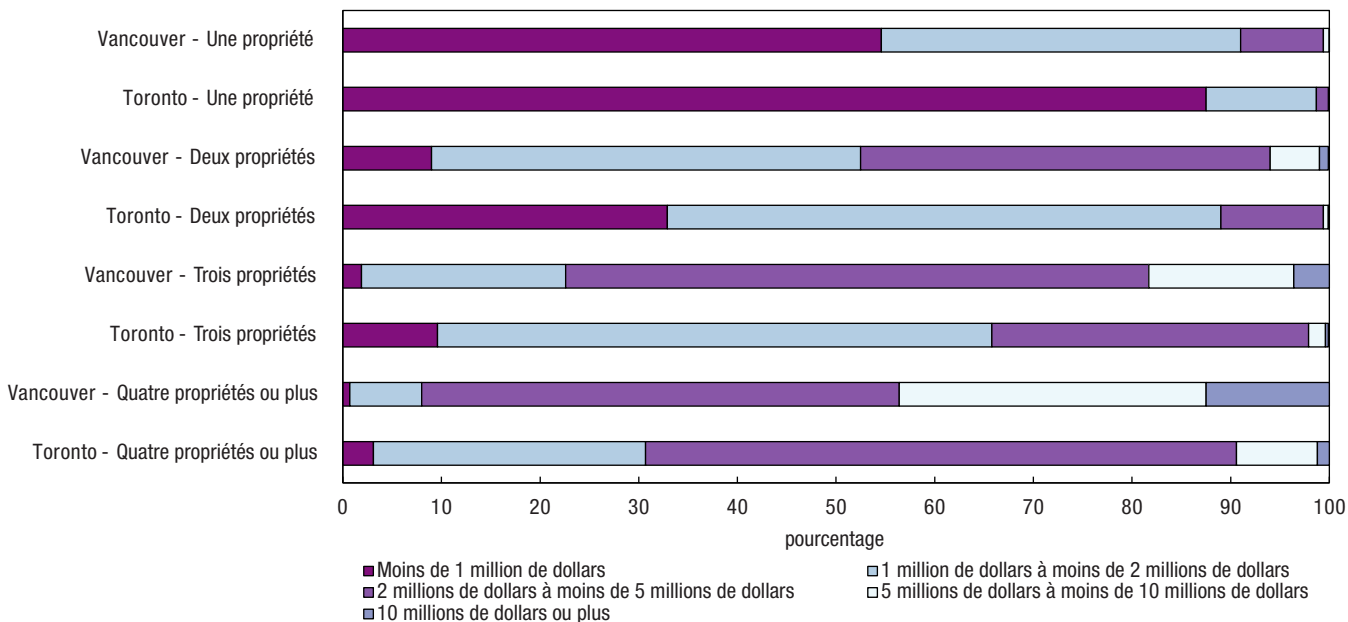
**Nombre de propriétaires selon la valeur totale des évaluations foncières de l'ensemble des propriétés détenues et le nombre de propriétés détenues pour certaines provinces et régions métropolitaines de recensement, 2018**

Valeur total des évaluations foncières des propriétés détenues	nombre de propriétaires			
	Une propriété	Deux propriétés	Trois propriétés	Quatre propriétés ou plus
<b>Colombie-Britannique</b>				
Moins de 1 million de \$	1 117 530	69 970	7 635	2 030
1 million de \$ à moins de 2 millions de \$	312 475	78 930	13 335	4 280
2 millions de \$ à moins de 5 millions de \$	66 995	49 820	17 095	8 250
5 millions de \$ à moins de 10 millions de \$	4 705	5 835	3 605	3 795
10 millions de \$ ou plus	835	1 545	1 045	1 500
<b>Région métropolitaine de recensement (RMR) de Vancouver</b>				
Moins de 1 million de \$	420 215	9 890	445	80
1 million de \$ à moins de 2 millions de \$	280 265	47 705	4 840	800
2 millions de \$ à moins de 5 millions de \$	64 515	45 475	13 845	5 280
5 millions de \$ à moins de 10 millions de \$	4 585	5 510	3 440	3 390
10 millions de \$ ou plus	505	990	870	1 360
<b>Ontario</b>				
Moins de 1 million de \$	4 452 450	416 875	60 010	18 830
1 million de \$ à moins de 2 millions de \$	227 260	185 515	51 950	24 120
2 millions de \$ à moins de 5 millions de \$	24 000	30 385	19 925	21 420
5 millions de \$ à moins de 10 millions de \$	860	1 550	1 030	2 555
10 millions de \$ ou plus	910	440	205	375
<b>RMR de Toronto</b>				
Moins de 1 million de \$	1 665 275	90 520	5 485	845
1 million de \$ à moins de 2 millions de \$	212 790	154 540	31 980	7 475
2 millions de \$ à moins de 5 millions de \$	23 210	28 580	18 270	16 235
5 millions de \$ à moins de 10 millions de \$	845	1 465	980	2 215
10 millions de \$ ou plus	905	375	195	315

Source : Tableau 46-10-0039-01

Même si les RMR de Toronto et de Vancouver affichaient la plus grande part de propriétaires détenant de multiples propriétés et de propriétaires détenant de multiples propriétés de grande valeur dans leurs provinces respectives, le graphique 4 montre que, comparativement à la RMR de Toronto, la RMR de Vancouver affichait une proportion plus élevée de propriétaires détenant des propriétés de grande valeur pour chacune des catégories.

**Graphique 4**  
**Part des propriétaires selon la catégorie de valeur totale de l'évaluation et le nombre de propriétés détenues, régions métropolitaines de recensement de Vancouver et de Toronto, 2018**



Source : Tableau 46-10-0039-01

### Note aux lecteurs

Le Programme de la statistique du logement canadien (PSLC), mis en œuvre en 2017, fournit des renseignements sur la propriété résidentielle au Canada. Ce cadre de travail repose sur des données administratives recueillies à partir de sources de données privées et publiques. Ces renseignements sont utilisés de diverses façons par les Canadiens, y compris par les décideurs en vue de concevoir des programmes qui répondent aux besoins économiques et sociétaux, par les universitaires en vue de favoriser la création fondée sur de nouvelles connaissances, ainsi que par les entreprises et les particuliers qui s'intéressent au marché immobilier.

Aux fins de la présente diffusion, les propriétaires détenant de multiples propriétés sont ceux dont le nom figure sur le titre de propriété de plus d'une propriété résidentielle à l'intérieur d'une province donnée. Par ailleurs, les propriétaires détenant une propriété dans une certaine province ainsi qu'une deuxième propriété dans une autre province ne figurent pas, à l'heure actuelle, parmi les propriétaires détenant de multiples propriétés. Lorsque le PSLC aura intégré les renseignements provenant de l'ensemble des provinces et des territoires, ce concept sera mis à jour de sorte que les propriétaires qui détiennent des propriétés dans plus d'une province soient comptabilisés.

L'analyse démographique des propriétaires résidents, y compris l'année de naissance et le sexe, repose sur les populations à propos desquelles des renseignements démographiques ont été recueillis et exclut les valeurs non précisées dans le calcul des proportions de sorte que les parts totales soient équivalentes à 100 %. Les renseignements démographiques sont fournis au niveau du propriétaire et fournissent des détails sur le nombre et la répartition des propriétaires, quelle que soit leur situation à l'égard de la propriété conjointe.

## Références

GELLATLY, Guy et René 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*, produit no 11-626-X au catalogue de Statistique Canada, Ottawa (Ontario).

HOU, Feng. 2010. « L'accession à la propriété pendant le cycle de vie des Canadiens : analyse fondée sur les données du Recensement de la population du Canada », série *Direction des études analytiques : documents de recherche*, no 325, produit no 11F0019M au catalogue de Statistique Canada, Ottawa (Ontario).

STATISTIQUE CANADA. 2019. « Programme de la statistique du logement canadien, 2018 », *Le Quotidien*, 11 juin 2019, Ottawa (Ontario).