

N° 46-28-0001 au catalogue
ISSN 2818-1352

Statistiques sur le logement du Canada

Propriété, revenu et valeurs des propriétés résidentielles

par Jumana Al-Tawil

Date de diffusion : le 5 décembre, 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.

Propriété, revenu et valeurs des propriétés résidentielles

par Jumana Al-Tawil

Aperçu

Le présent article comprend une analyse des caractéristiques du revenu des propriétaires de propriétés résidentielles en Colombie-Britannique, en Ontario et en Nouvelle-Écosse en 2018. Il fournit de nouvelles données sur les propriétaires ayant réclamé le montant pour l'achat d'une habitation en 2017 afin de fournir des renseignements sur le revenu des acheteurs d'une première propriété et sur leurs propriétés. Cet article explore également la relation entre le revenu des propriétaires et la valeur des propriétés, ainsi que la répartition des revenus des propriétaires dans certaines régions.

Faits saillants :

- Les propriétaires gagnaient un revenu deux fois plus élevé que celui des personnes ne possédant pas de propriété résidentielle et étaient plus susceptibles d'avoir un emploi dans des secteurs à rémunération plus élevée.
- Les acheteurs d'une première propriété en Colombie-Britannique et en Ontario ayant réclamé le montant pour l'achat d'une habitation (MAH) en 2017 gagnaient un revenu supérieur, mais étaient propriétaires de propriétés de valeur inférieure à celles de tous les autres propriétaires.
- Le revenu médian des demandeurs du MAH en Colombie-Britannique était 30,2 % supérieur à celui des autres propriétaires de la province, alors que la valeur médiane de leur première propriété était 30,9 % inférieure.
- Le ratio médian valeur-revenu était le plus élevé dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Vancouver, où les valeurs des propriétés étaient neuf fois plus élevées que le revenu des propriétaires.
- Les propriétés résidentielles appartenant aux 20 % inférieurs des personnes gagnant un revenu enregistraient le rapport entre la valeur de la propriété et le revenu le plus élevé : 32,3 dans la RMR de Vancouver.
- Les propriétés appartenant aux personnes gagnant les revenus les plus bas étaient proportionnellement plus nombreuses à être détenues conjointement par des propriétaires résidents et non résidents du Canada et ces propriétés présentaient des ratios valeur-revenu plus élevés que les propriétés appartenant uniquement à des résidents.

Introduction

Les prix des logements au Canada ont augmenté plus rapidement que le revenu des ménages. Selon l'Indice Prix de Maison Teranet et Banque Nationale, les prix des logements ont augmenté de 69,1 % entre 2007 et 2017 (Teranet et Banque Nationale du Canada, 2019), alors que le revenu médian a augmenté de 27,6 % au cours de la même période (Statistique Canada, 2019). De plus, au premier trimestre de 2019, le rapport entre les prix des logements et le revenu au Canada était parmi les plus élevés des nations membres de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE, 2019). Ces statistiques soulèvent des questions sur la relation entre le revenu des propriétaires et la valeur de leur propriété.

À l'aide des données du Programme de la statistique du logement canadien (PSLC) pour l'année de référence 2018, le présent article vise à fournir de plus amples renseignements sur le revenu des propriétaires de propriétés résidentielles et la valeur de leurs biens immobiliers en Colombie-Britannique, en Ontario et en Nouvelle-Écosse. De nouvelles données sur les demandeurs du montant pour l'achat d'une habitation (MAH), un programme incitatif fédéral pour les acheteurs d'une première propriété, fournissent des renseignements sur les caractéristiques des nouveaux venus sur le marché du logement et de leur première propriété.

Le présent article se divise en deux parties : la première se concentre sur les particuliers déclarants en Colombie-Britannique, en Ontario et en Nouvelle-Écosse et effectue une analyse comparative des propriétaires de propriétés résidentielles¹ par rapport aux déclarants ne possédant pas de propriété résidentielle. L'accent porté sur les propriétaires se poursuit ensuite, avec une analyse des propriétaires d'une seule propriété ayant demandé le MAH en 2017 pour leur premier achat de propriété résidentielle. Après cette analyse, la deuxième partie compare le revenu des propriétaires², au niveau de la propriété, aux valeurs des évaluations foncières des propriétés, pour mieux comprendre les caractéristiques démographiques des propriétaires et les caractéristiques de leurs propriétés.

Section 1. Analyse du revenu des propriétaires

Aperçu des propriétaires de propriétés résidentielles

La première partie de cette section compare le revenu avant impôt et les caractéristiques démographiques des déclarants, répartis en propriétaires de propriétés résidentielles et en personnes non propriétaires, en Colombie-Britannique, en Ontario et en Nouvelle-Écosse.

La plus grande part des propriétaires travaille dans des secteurs à rémunération supérieure

Le revenu des propriétaires de propriétés résidentielles était considérablement plus élevé que celui des personnes ne possédant pas de propriété résidentielle. Des données du Recensement de la population de 2016 indiquent que des taux de propriété de logement plus élevés au Canada sont généralement associés à des revenus plus élevés (Statistique Canada, 2017). La majorité (environ 70 %) de la population étudiée dans cette section, c'est-à-dire des déclarants en Colombie-Britannique, en Ontario et en Nouvelle-Écosse, avait un emploi³ en 2017. La plus grande part des personnes n'ayant pas d'emploi en 2017 touchaient un revenu de pension d'une source publique ou privée.

En Colombie-Britannique, en Ontario et en Nouvelle-Écosse, les propriétaires et les personnes ne détenant pas de propriété étaient employés dans différents secteurs⁴. La plus grande part des propriétaires en Colombie-Britannique et en Nouvelle-Écosse travaillait dans le secteur de l'administration publique, qui comprend les administrations publiques fédérales, provinciales et municipales, tandis qu'en Ontario, ils étaient employés dans le secteur de la fabrication. En comparaison, dans les trois provinces, la plus grande part des non-propriétaires travaillait dans le secteur du commerce de détail. Les salaires de ce secteur étaient le plus bas de tous les secteurs au Canada, où le taux horaire médian en 2017 était de 16,00 \$, par rapport à 33,33 \$ dans le secteur de l'administration publique et 22,07 \$ dans le secteur de la fabrication (Statistique Canada, 2018).

Les propriétaires sont plus âgés et plus enclins à être mariés

Dans chacune de ces trois provinces, les propriétaires de propriétés résidentielles avaient tendance à être significativement plus âgés que ceux ne possédant pas de propriété; l'âge médian des propriétaires étant d'environ 55 ans, alors que celui des personnes ne possédant pas de propriété était d'environ 37 ans. Plus des trois quarts des propriétaires de la Colombie-Britannique, de l'Ontario et de la Nouvelle-Écosse étaient mariés ou en union libre, comparativement à près d'un tiers des personnes ne possédant pas de propriété.

Pleins feux sur les premiers acheteurs

L'analyse du revenu des propriétaires révèle des renseignements sur les acheteurs d'une première propriété ayant réclamé le montant pour l'achat d'une habitation en 2017. Elle présente également des détails sur ces propriétaires et les propriétés⁵ qu'ils ont achetées entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2017.

1. Ce sous-ensemble de propriétaires représente 88,1 % de la population globale des propriétaires qui sont des particuliers et dont le lieu habituel de résidence est situé au Canada.

2. Le revenu d'un propriétaire au niveau de la propriété est obtenu en additionnant le revenu de la famille de tous les détenteurs de titre de la propriété.

3. Le statut professionnel des déclarants est déterminé en fonction de s'ils percevaient un revenu d'emploi en 2017.

4. Ces chiffres ne comprennent pas les secteurs des travailleurs autonomes. Les spécifications des secteurs se fondent sur le [Système de classification des industries de l'Amérique du Nord \(SCIAN\)](#).

5. Cette sous-section limite la population aux propriétaires d'une seule propriété dont le lieu habituel de résidence se situe au Canada.

Demandeurs du montant pour l'achat d'une habitation

Les demandeurs du montant pour l'achat d'une habitation sont les personnes ayant demandé ce montant (5 000 \$) dans leur déclaration de revenus fédérale pour l'année d'imposition au cours de laquelle l'habitation a été acquise. Selon les règles de l'Agence du revenu du Canada, le demandeur et son conjoint ou sa conjointe ne doivent pas avoir habité dans une autre habitation dont ils étaient propriétaires au cours des quatre années précédentes et doivent avoir l'intention de vivre dans cette nouvelle habitation dans l'année suivant l'achat. Par conséquent, les demandeurs du montant pour l'achat d'une habitation représentent un sous-ensemble de tous les acheteurs d'une première propriété, puisque certains déclarants pourraient avoir omis de réclamer le montant, et incluent les personnes qui pourraient avoir été propriétaires précédemment.

Les demandeurs du MAH en Colombie-Britannique et en Ontario possèdent des propriétés de valeur inférieure

Les demandeurs du MAH représentaient environ un pourcent des tous les propriétaires d'une seule propriété en Colombie-Britannique, en Ontario et en Nouvelle-Écosse en 2018.

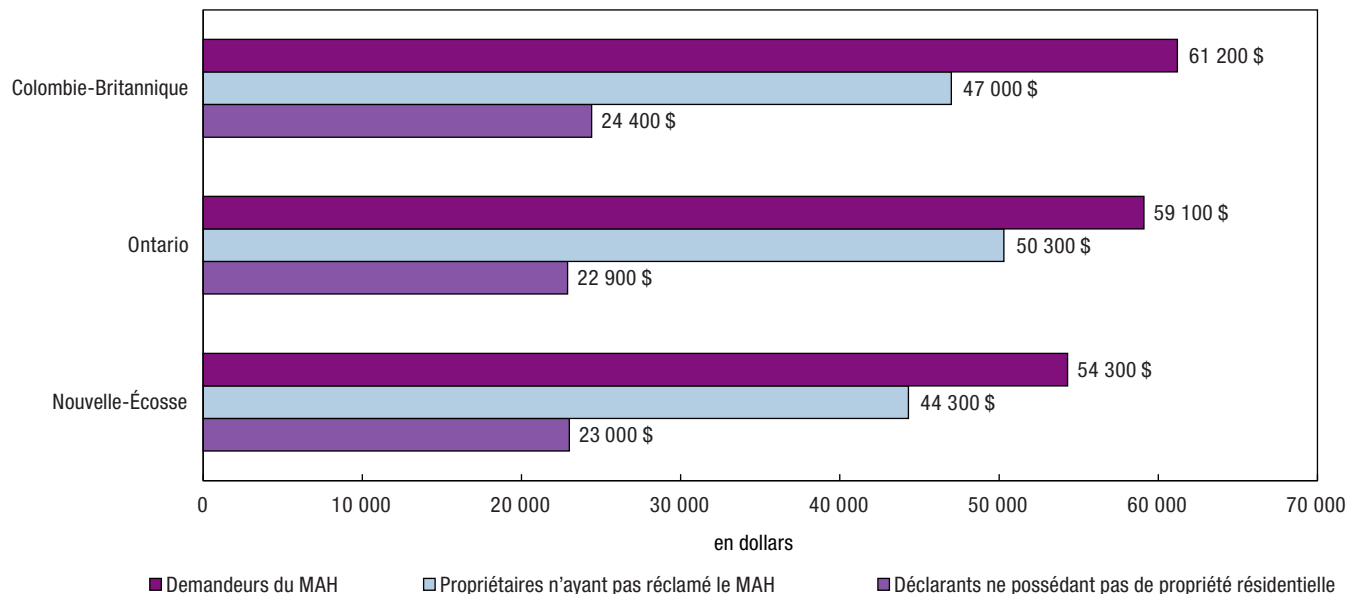
En Colombie-Britannique et en Ontario, les plus importantes parts de demandeurs du MAH ont acheté leur première propriété respectivement à Vancouver (55,5 %) et à Toronto (40,5 %), ce qui reflète la proportion de la population des provinces vivant dans ces grands centres. La majorité (53,8 %) des demandeurs du MAH en Nouvelle-Écosse ont acheté leur propriété dans la RMR de Halifax, alors que la population de cette province était plus concentrée hors de cette RMR.

Les demandeurs du MAH ont gagné un revenu supérieur à celui des propriétaires n'ayant pas réclamé le montant⁶, ainsi qu'à celui des personnes ne possédant pas de propriété (graphique 1). Le revenu des demandeurs du MAH fournit une indication du revenu des nouveaux venus sur le marché du logement dans ces provinces.

Le revenu médian des demandeurs et l'écart de revenu entre demandeurs et propriétaires n'ayant pas réclamé le montant pour l'achat d'une habitation (30,2 %) étaient tous deux les plus élevés en Colombie-Britannique.

6. Ils comprennent les propriétaires n'ayant pas acheté récemment leur propriété et les acheteurs d'une première propriété n'ayant pas demandé le montant.

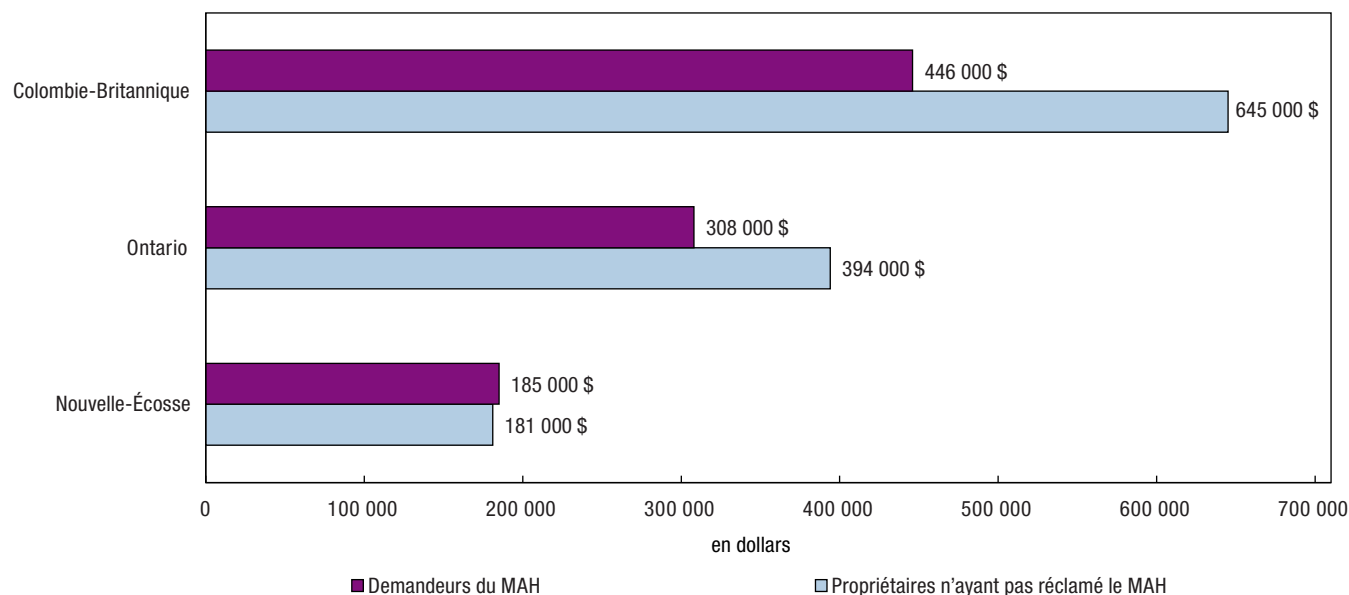
Graphique 1
Revenu médian avant impôt par statut de propriétaire et de demandeur du montant pour l'achat d'une habitation (MAH), 2018



Source : Statistique Canada, Programme de la statistique du logement canadien (PSLC) 2018, Tableaux 46-10-0047-01 et 46-10-0048-01.

Les demandeurs du MAH ont gagné un revenu supérieur; 97,9 % avaient un emploi en 2017 par rapport à moins de trois quarts de tous les autres propriétaires n'ayant pas réclamé le MAH. En se limitant aux personnes ayant un emploi, les demandeurs du MAH et les propriétaires ne l'ayant pas réclamé percevaient un revenu similaire en Ontario et en Nouvelle-Écosse, alors que les demandeurs du MAH en Colombie-Britannique gagnaient toujours un revenu supérieur (7,7 %) à celui des propriétaires n'ayant pas réclamé le MAH dans cette province.

Même si les propriétaires ayant réclamé le MAH en Colombie-Britannique et en Ontario gagnaient un revenu supérieur à celui des propriétaires ne l'ayant pas demandé, les demandeurs ont acheté des propriétés de valeur d'évaluation inférieure à celles appartenant à ceux n'ayant pas réclamé le montant, comme le montre le graphique 2. L'écart le plus important était en Colombie-Britannique, où la valeur médiane de l'évaluation des propriétés achetées par les demandeurs était de 30,9 % inférieure.

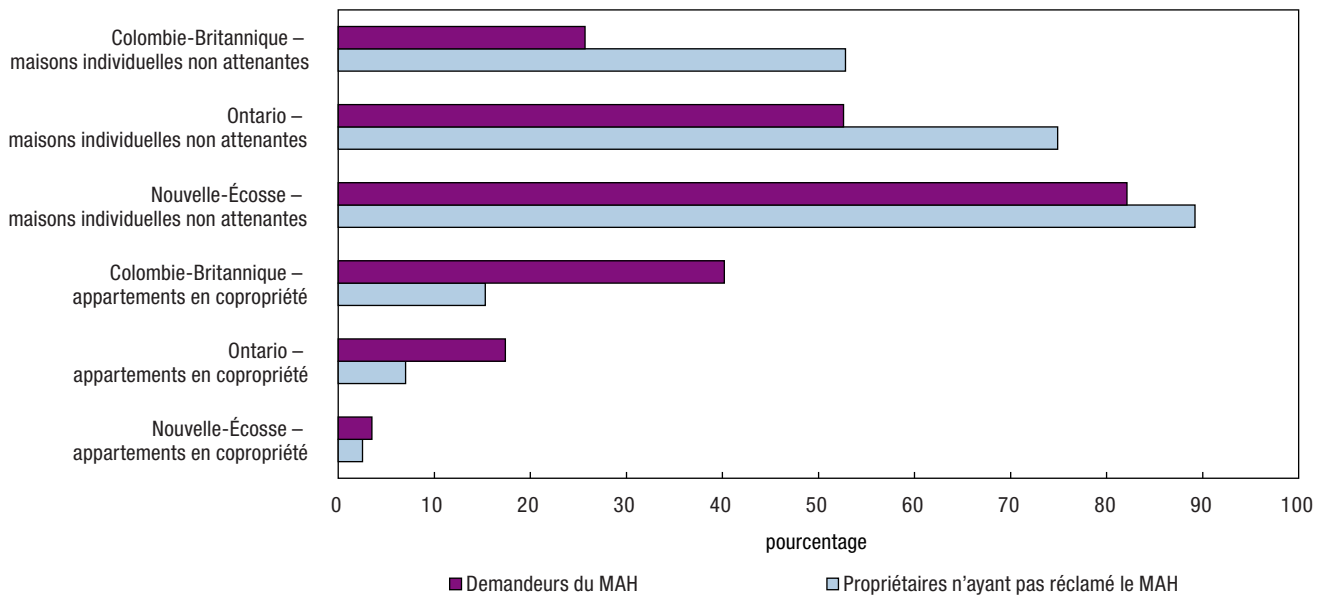
Graphique 2**Valeurs médianes de l'évaluation foncière des propriétés résidentielles, par statut de demandeur du montant pour l'achat d'une habitation (MAH), 2018**

Source : Statistique Canada, Programme de la statistique du logement canadien (PSLC) 2018, Tableau 46-10-0048-01.

Les demandeurs du MAH en Colombie-Britannique et en Ontario ont acheté des propriétés d'une valeur inférieure par rapport aux propriétaires n'ayant pas réclamé le MAH et enregistraient des taux de propriété nettement inférieurs de maisons individuelles non attenantes (graphique 3). En fait, un quart des propriétés achetées par des demandeurs en Colombie-Britannique était des maisons individuelles non attenantes, par rapport à 52,8 % pour les propriétaires de la province n'ayant pas réclamé le MAH. Les demandeurs dans ces deux provinces enregistraient également des taux de propriété supérieurs d'appartements en copropriété et de maisons en rangée, puisque ces types de propriétés sont généralement des options plus abordables que les maisons individuelles non attenantes, en particulier pour des acheteurs d'une première propriété.

En revanche, en Nouvelle-Écosse, les demandeurs du MAH ont acheté des propriétés d'une valeur légèrement supérieure (2,2 %) à celle des propriétés de propriétaires n'ayant pas réclamé le MAH (graphique 2). Les demandeurs étaient plus enclins à vivre dans la RMR de Halifax, celle-ci ayant des valeurs d'évaluation foncière plus élevées, et à appartenir des propriétés plus récentes et plus grandes que les propriétaires n'ayant pas réclamé le MAH.

Graphique 3
Taux de propriété de certains types de propriétés résidentielles, par statut de demandeur du montant pour l'achat d'une habitation (MAH), 2018



Source : Statistique Canada, Programme de la statistique du logement canadien (PSLC) 2018, Tableau 46-10-0048-01.

Les demandeurs du MAH sont plus jeunes et plus portés à être le seul propriétaire de leur propriété

L'âge médian des demandeurs du MAH dans les trois provinces se situait entre 31 ans et 33 ans, plus de 20 ans plus jeunes que les autres propriétaires d'une seule propriété et également plus jeunes que les non-propriétaires.

Bien que les taux globaux de propriété aient tendance à être répartis de manière égale entre les hommes et les femmes, la part des hommes parmi les demandeurs du MAH était supérieure, à 58,7 %.

Un peu plus de la moitié des demandeurs du MAH étaient mariés ou en union libre, par rapport à trois quarts des propriétaires n'ayant pas réclamé le montant.

Même si la majorité des demandeurs du MAH était conjointement propriétaire⁷ de leur première propriété, ils étaient tout de même moins susceptibles que les autres propriétaires d'être conjointement propriétaire. Les tendances en matière de propriété conjointe des demandeurs variaient également par type de propriété, où plus de la moitié des demandeurs ayant acheté un appartement en copropriété était propriétaires uniques.

7. Le terme « conjointement propriétaire » signifie qu'il y a plus d'un propriétaire inscrit au titre de propriété.

Section 2. Analyse du revenu des propriétaires au niveau de la propriété

Comparaison des valeurs des propriétés et du revenu

Dans la présente section, l'analyse s'effectue au niveau de la propriété, afin de montrer l'association entre les valeurs des propriétés et le revenu total de la famille de tous les propriétaires du titre. Alors que le présent rapport représente un aperçu à un moment précis, il s'agit d'une mesure distincte de l'abordabilité. Ces chiffres ne tiennent pas compte de la richesse, du revenu passé, du revenu non déclaré ou de l'aide financière provenant de personnes apparentées, ni du prix payé lors de l'achat ou de l'absence d'hypothèque sur la propriété.

Les valeurs des propriétés sont neuf fois supérieures au revenu des propriétaires dans la RMR de Vancouver

Le tableau 1 révèle que le rapport entre la valeur d'évaluation et le revenu était le plus élevé en Colombie-Britannique, particulièrement dans la RMR de Vancouver, où les valeurs des propriétés étaient neuf fois plus élevées que le revenu des propriétaires. Ce ratio valeur-revenu dans cette RMR était encore plus marqué pour les maisons individuelles non attenantes, pour lesquelles les valeurs d'évaluation étaient 11,5 fois supérieures au revenu des propriétaires.

Tableau 1

Valeur médiane de l'évaluation foncière des propriétés résidentielles et revenu médian avant impôt des propriétaires en Colombie-Britannique, Ontario, Nouvelle-Écosse et certaines régions métropolitaines de recensement (RMR), 2018.

Région géographique	Valeur médiane de l'évaluation foncière	Revenu médian avant impôt en dollars	Ratio médian valeur-revenu
Colombie-Britannique	608 000	89 600	6,8
Vancouver	889 000	92 600	9,1
Victoria	661 000	96 300	6,6
Ontario	376 000	95 100	3,9
Hamilton	399 000	98 900	4,0
London	248 000	90 100	2,7
Ottawa–Gatineau (partie de l'Ontario)	370 000	117 000	3,1
Toronto	594 000	99 000	5,7
Nouvelle-Écosse	174 000	80 700	2,1
Halifax	238 000	97 600	2,4

Source : Statistique Canada, Programme de la statistique du logement canadien (PSLC) 2018, Tableau 46-10-0049-01.

Au sein de la RMR de Vancouver, les ratios valeur-revenu étaient plus élevés dans les subdivisions de recensement (SDR) de West Vancouver (20,5) et de Metro Vancouver A (17,7). À West Vancouver, cela est dû aux valeurs médianes d'évaluation foncière qui sont les plus élevées (2,7 millions de dollars), alors que le revenu médian des propriétaires de Metro Vancouver A (68 800 \$) était le plus bas de la RMR.

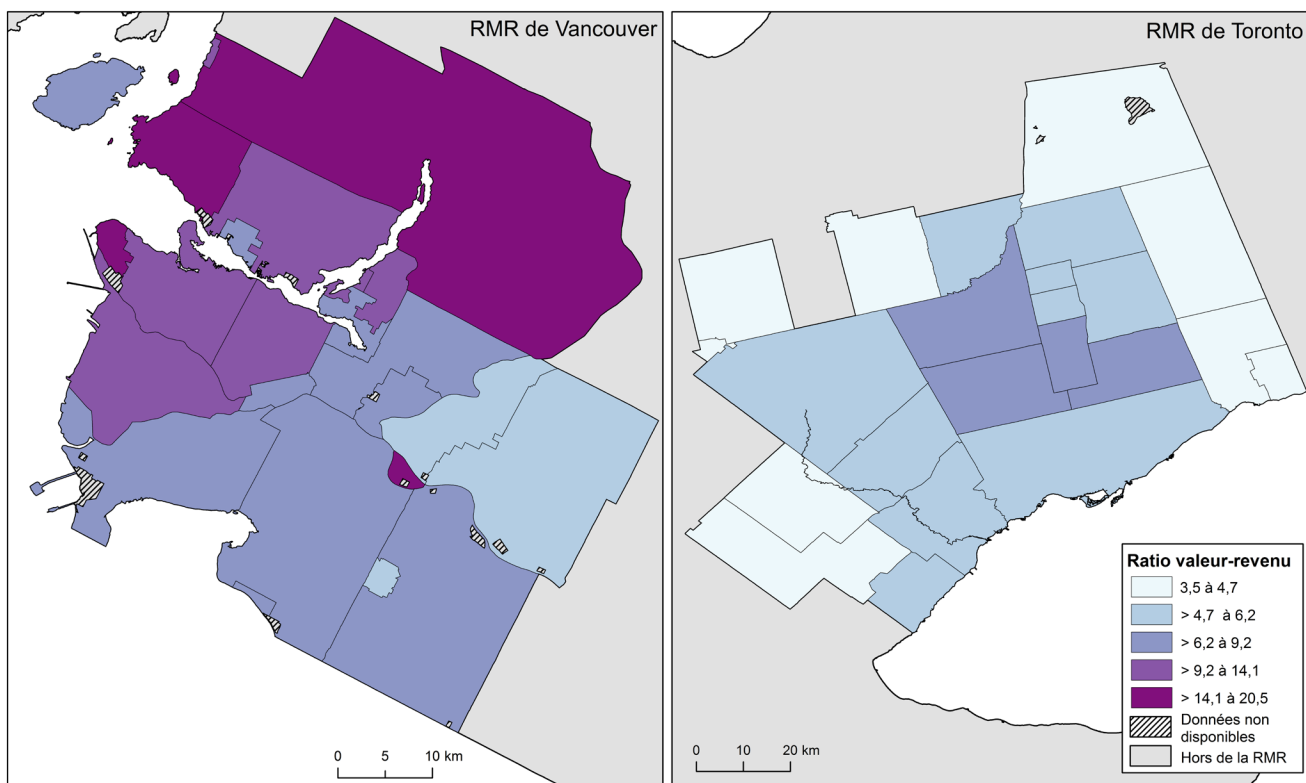
En Ontario, le ratio valeur-revenu était le plus élevé dans la RMR de Toronto, où la valeur des propriétés était 5,7 fois plus élevée que le revenu des propriétaires. Ce ratio était plus élevé dans certaines SDR, comme Markham et Richmond Hill, où les propriétés enregistraient une évaluation près de huit fois supérieure au revenu des propriétaires.

Parmi toutes les RMR des trois provinces, le revenu médian des propriétaires était le plus élevé à Ottawa–Gatineau (partie de l'Ontario). Par conséquent, le ratio valeur-revenu (3,1) dans cette RMR était inférieur au niveau provincial (3,9), même si les valeurs d'évaluation foncière étaient similaires. Le revenu des propriétaires à Ottawa–Gatineau (partie de l'Ontario) était parmi les plus élevés de toutes les RMR de ces provinces pour chacun des quatre types de propriété résidentielle⁸; en particulier les propriétaires de maisons individuelles non attenantes, dont le revenu médian était 33,0 % supérieur à celui de l'ensemble des propriétaires de maisons individuelles non attenantes en Ontario.

8. Les quatre types de propriété résidentielle comprennent les maisons individuelles non attenantes, les maisons jumelées, les maisons en rangée et les appartements en copropriété.

Carte 1

Fourchettes des ratios valeur-revenu dans les régions métropolitaines de recensement (RMR) de Vancouver et de Toronto, par subdivision de recensement (SDR), 2018



Note : La subdivision de recensement (SDR) de Metro Vancouver A comprend plusieurs régions non constituées au sein de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Vancouver, notamment les terrains à dotation de l'Université et l'Université de la Colombie-Britannique, la zone au nord de West Vancouver et de North Vancouver, ainsi que plusieurs îles.
Source : Statistique Canada, Programme de la statistique du logement canadien (PSLC) 2018, Tableau 46-10-0049-01.

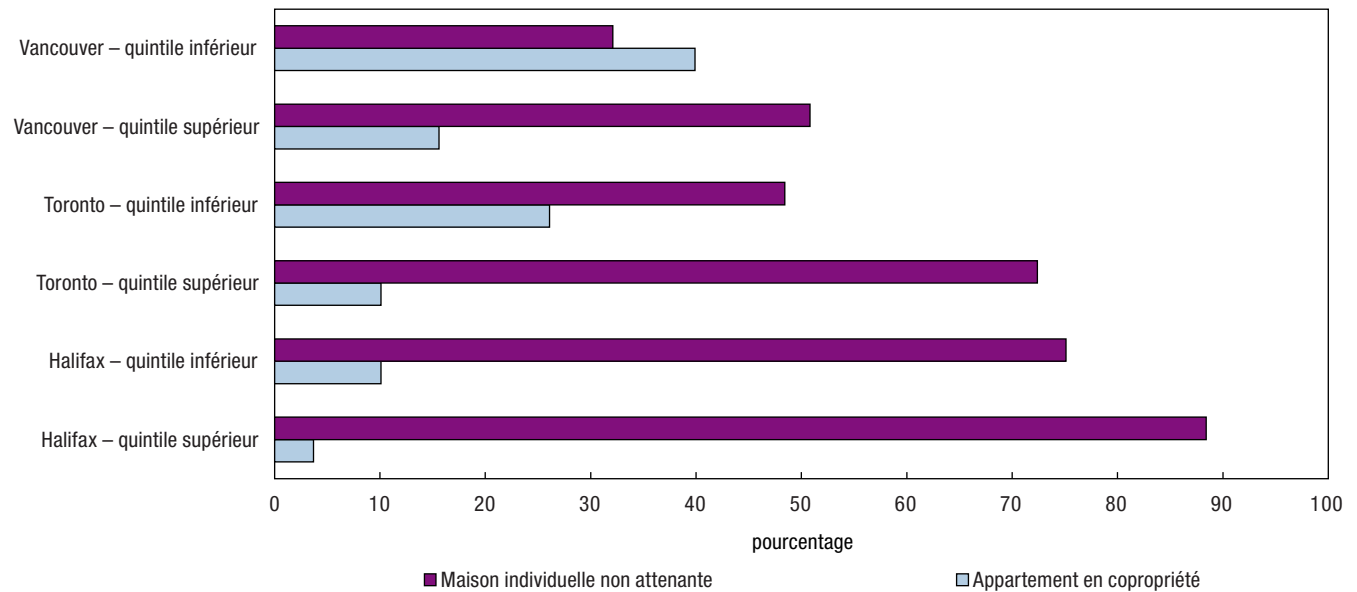
Exploration des quintiles de revenu dans les RMR de Vancouver, Toronto et Halifax

Afin d'examiner les caractéristiques de la propriété à divers niveaux de revenu, l'analyse dans le reste de cette partie se fonde sur la répartition⁹ des propriétés en fonction du revenu de leurs propriétaires, dans les RMR de Vancouver, Toronto et Halifax. Les RMR de Vancouver et de Toronto présentaient les rapports entre la valeur et le revenu les plus élevés et représentaient la plus grande proportion des propriétés dans leurs provinces respectives.

Les appartements en copropriété sont plus populaires dans le quintile de revenu le plus bas

Les propriétaires faisant partie du premier quintile de revenu (les 20 % inférieurs des personnes gagnant un revenu) enregistraient des taux de propriété supérieurs d'appartements en copropriété que les propriétaires des quintiles de revenu supérieurs (graphique 4). Dans la RMR de Vancouver, 39,9 % des propriétés du quintile de revenu inférieur étaient des appartements en copropriété, par rapport à 15,6 % dans le quintile supérieur de la RMR. À l'inverse, les maisons individuelles non attenantes représentaient la majorité des propriétés du cinquième quintile de revenu (les 20 % supérieurs des personnes gagnant un revenu), en particulier dans les RMR de Halifax (88,4 %) et de Toronto (72,4 %).

9. Les répartitions de revenu associées aux propriétés résidentielles s'articulent autour de cinq groupes de proportion égales, appelés quintiles. Ces quintiles sont uniques au niveau de la RMR pour tenir compte des variations régionales. Reportez-vous au tableau A.1 de l'annexe pour connaître les plages de quintile de revenu dans les RMR de Vancouver, Toronto et Halifax.

Graphique 4
Taux de propriété de certains types de propriétés résidentielles, selon les quintiles de revenu inférieur et supérieur, 2018


Source : Statistique Canada, Programme de la statistique du logement canadien (PSLC) 2018, Tableau 46-10-0050-01.

La part la plus élevée des propriétés faisant partie du quintile de revenu inférieur appartient à des personnes hors famille et à des familles monoparentales

L'exploration des tendances de composition familiale par rapport aux répartitions des revenus révèle que la plus grande proportion des propriétés du quintile de revenu le plus bas appartenait à des personnes hors famille et à des familles monoparentales, alors que plus de 90 % des propriétés du quintile supérieur appartenaient à des couples mariés ou à des familles en union libre.

Les propriétés appartenant aux propriétaires à plus faible revenu enregistrent les ratios valeur-revenu les plus élevés

Le tableau 2 démontre que le rapport entre la valeur et le revenu était le plus élevé pour le premier quintile de revenu et le plus bas pour le cinquième quintile dans les RMR de Vancouver, Toronto et Halifax. Les écarts entre les rapports relatifs aux quintiles de revenu les plus bas et les plus élevés étaient plus prononcés dans les RMR de Vancouver et de Toronto par rapport à Halifax.

Tableau 2
Ratios médians entre la valeur et le revenu par quintile de revenu, régions métropolitaines de recensement (RMR) de Vancouver, Toronto et Halifax, 2018

Quintile de revenu	RMR de Vancouver	RMR de Toronto	RMR de Halifax
	ratio valeur-revenu		
Premier	32,3	17,1	5,1
Deuxième	12,8	8,2	3,1
Troisième	8,7	5,5	2,4
Quatrième	6,7	4,3	2,0
Cinquième	5,1	3,1	1,6

Source : Statistique Canada, Programme de la statistique du logement canadien (PSLC) 2018, Tableau 46-10-0050-01.

La RMR de Vancouver enregistrait le rapport global entre la valeur et le revenu le plus élevé, à 9,1 (tableau 1) et les rapports les plus élevés de tous les quintiles de revenu pour l'ensemble des RMR des trois provinces (tableau 2). Dans la RMR de Halifax, le rapport entre la valeur et le revenu pour le quintile de revenu le plus bas était similaire au rapport pour le quintile supérieur de Vancouver.

Au sein de l'ensemble des RMR des trois provinces, la SDR de West Vancouver présentait des rapports entre la valeur et le revenu considérablement supérieurs pour tous les quintiles de revenu par rapport à toutes les autres SDR. Pour le quintile de revenu le plus bas, le rapport médian entre la valeur et le revenu de West Vancouver était de 96,4. Dans la RMR de Toronto, les rapports entre la valeur et le revenu les plus élevés pour le quintile inférieur correspondaient à Richmond Hill (26,4) et à Markham (24,1).

Ces rapports élevés entre la valeur et le revenu pourraient être dus à des propriétaires ayant acquis leur propriété par le passé, lorsque les valeurs d'évaluation foncière étaient substantiellement inférieures ou qui n'ont peut-être désormais plus d'hypothèque. De plus, ces propriétaires peuvent avoir perçu un revenu de pension ou cumulé un revenu hors du Canada, comme le montrent les données suivantes.

Plus de la moitié des propriétés du quintile le plus bas appartient à des retraités

Les propriétés de propriétaires percevant un revenu de pension étaient plus prédominantes dans le quintile de revenu inférieur. Plus de la moitié des propriétés des RMR de Vancouver, Toronto et Halifax du quintile de revenu inférieur appartenait à des propriétaires percevant un revenu de pension de source publique ou privée. Par comparaison, environ un quart des propriétés du quintile de revenu le plus élevé appartenait à des retraités.

Les propriétés détenues conjointement par des résidents et des non-résidents sont plus courantes dans le quintile inférieur

Les propriétés du quintile de revenu le plus bas étaient proportionnellement plus nombreuses à être détenues conjointement par des résidents et des non-résidents¹⁰. Les propriétés présentant une combinaison de propriétaires résidents et de non-résidents enregistraient généralement des rapports entre la valeur et le revenu supérieurs à ceux des propriétés appartenant uniquement à des résidents.

Tableau 3

Ratios médians entre la valeur et le revenu de propriétés résidentielles par quintile de revenu et combinaison de statut de résidence, régions métropolitaines de recensement (RMR) de Vancouver, Toronto et Halifax, 2018

Quintile de revenu	RMR de Vancouver	RMR de Toronto	RMR de Halifax
	ratio valeur-revenu		
Premier			
Propriétaires résidents seulement	32,0	17,0	5,1
Combinaison de propriétaires résidents et non résidents	42,0	22,5	5,9
Deuxième			
Propriétaires résidents seulement	12,8	8,2	3,1
Combinaison de propriétaires résidents et non résidents	14,9	8,7	3,4
Troisième			
Propriétaires résidents seulement	8,6	5,5	2,3
Combinaison de propriétaires résidents et non résidents	9,4	6,0	2,7
Quatrième			
Propriétaires résidents seulement	6,7	4,3	2,0
Combinaison de propriétaires résidents et non résidents	7,0	4,2	2,1
Cinquième			
Propriétaires résidents seulement	5,1	3,1	1,6
Combinaison de propriétaires résidents et non résidents	5,0	2,9	1,7

Source : Statistique Canada, Programme de la statistique du logement canadien (PSLC) 2018, Tableau 46-10-0050-01.

Dans la RMR de Vancouver, 4,3 % des propriétés résidentielles (environ 3 900) comptant des propriétaires appartenant au quintile de revenu le plus bas comprenaient une combinaison de propriétaires résidents et non résidents, par rapport à 1,7 % dans le quintile de revenu supérieur. Au sein de la RMR, la part des propriétés détenues conjointement par des résidents et des non-résidents était les plus élevées dans les municipalités de Vancouver et Metro Vancouver A (5.6%) pour le quintile de revenu inférieur

10. Les propriétaires non-résidents ne déclarent, dans la plupart des cas, aucun revenu canadien et les données utilisées dans cet article ne tiennent pas compte des revenus perçus dans le reste du monde par des propriétaires non-résidents.

Note aux lecteurs

Les données utilisées dans la présente étude sont compilées à partir du Programme de la statistique du logement canadien (PSLC) pour l'année de référence 2018, couplées aux données fiscales du Fichier sur la famille T1 (FFT1) pour l'année d'imposition 2017. Les données du FFT1 comprennent tous les déclarants ayant déposé une déclaration de revenu de particulier T1, qui est combinée à d'autres fichiers de données fiscales reçus de l'Agence du revenu du Canada.

L'analyse de la première partie se limite aux personnes ayant déclaré un revenu non négatif et non nul sur leur formulaire de déclaration de revenus T1 en 2017. Les propriétaires non particuliers (comme les entreprises et l'administration publique) et les propriétaires non résidents ne sont pas inclus. Cette partie inclut les propriétaires d'une seule propriété et de plusieurs propriétés. La sous-partie suivante relative aux demandeurs du montant pour l'achat d'une habitation fait uniquement référence aux propriétaires d'une seule propriété qui ont également déclaré un revenu non négatif et non nul en 2017. Même si la répartition des déclarants en propriétaires de propriétés résidentielles et en non-propriétaires couvre tous les déclarants, plusieurs propriétaires peuvent figurer sur un titre de propriété et le groupe des non-propriétaires peut comprendre des personnes vivant dans la propriété d'un propriétaire, comme un conjoint ne figurant pas sur le titre de propriété.

L'analyse de la deuxième partie se limite aux propriétés résidentielles appartenant à des propriétaires d'une seule propriété, qui l'occupent et dont le revenu de la famille agrégé au niveau de la propriété en 2017 était supérieur à zéro. Les propriétés appartenant à des non-particuliers, comme des entreprises et des administrations publiques, ainsi que des propriétés appartenant uniquement à des non-résidents du Canada sont exclues.

L'analyse démographique, telle que selon l'âge, le sexe et l'état matrimonial, n'inclut pas de valeurs non précisées lors du calcul des pourcentages pour obtenir des totaux de 100 %. L'âge est calculé au 31 décembre 2017.

Le nombre de demandeurs du montant pour l'achat d'une habitation du PSLC ne correspond pas au nombre de demandeurs publié par l'Agence du revenu du Canada. Ceci peut s'expliquer du fait :

- de demandeurs ayant acheté des propriétés nouvellement construites ou encore en construction, qui n'ont pas encore été occupées et évaluées pour la période de référence; ou,
- de demandeurs n'ayant pas encore occupé leur propriété, puisqu'ils doivent le faire dans l'année suivant l'achat.

Le **revenu des particuliers avant impôt** désigne le revenu total d'un particulier, avant déduction de l'impôt sur le revenu, au cours de l'année 2017. Cette mesure du revenu correspond au total du revenu du marché et des transferts gouvernementaux. Le revenu du marché comprend le revenu d'emploi, le revenu de placement, le revenu de retraite d'un régime privé et d'autres revenus de source du marché au cours de l'année 2017. Les transferts gouvernementaux font référence à toutes les prestations en espèces versées par l'administration fédérale, les provinces, les territoires ou les municipalités au cours de l'année 2017.

Le **revenu d'emploi** comprend les traitements, les salaires, les commissions, les allocations pour la formation, les pourboires et le revenu net d'emploi autonome (revenu net d'entreprise, de profession libérale, de commissions, d'agriculture et de pêche).

La **propriété résidentielle** désigne l'ensemble des terrains et des structures destiné à être occupé par un ou des particuliers, de façon permanente ou temporaire. Une propriété résidentielle peut avoir plus d'un propriétaire.

La **valeur d'évaluation (foncière)** désigne la valeur évaluée de la propriété afin de déterminer les taxes foncières. Il importe de souligner que la valeur de l'évaluation foncière ne représente pas nécessairement la valeur marchande. Les différentes provinces et les différents territoires ayant leurs propres périodes d'évaluation et durées de rôle d'évaluation foncière, il est difficile de procéder à des comparaisons exactes pour des propriétés similaires d'une province ou d'un territoire à l'autre. Les valeurs d'évaluation pour la Nouvelle-Écosse et la Colombie-Britannique sont exprimées en dollars de 2017, alors que celles de l'Ontario sont exprimées en dollars de 2016. Pour les propriétés utilisées à des fins résidentielles et non résidentielles, seule la valeur de la portion résidentielle est prise en compte.

Un **retraité** désigne une personne ayant perçu un revenu de retraite en 2017 d'une source publique ou privée, comme le Régime de pensions du Canada (RPC) ou le Régime de rentes du Québec (RRQ), la Sécurité de la vieillesse (SV), des versements nets d'un supplément fédéral et le Régime enregistré d'épargne-retraite (REER).

Annexe

Tableau A.1

Plages de revenu avant impôt des propriétés résidentielles par quintile de revenu, régions métropolitaines de recensement (RMR) de Vancouver, Toronto et Halifax, 2018.

Quintile de revenu	RMR de Vancouver	RMR de Toronto	RMR de Halifax
	plage de revenu avant impôt		
Premier	Moins de 44 100 \$	Moins de 49 300 \$	Moins de 53 900 \$
Deuxième	Égal ou supérieur à 44 100 \$ et inférieur à 75 800 \$	Égal ou supérieur à 49 300 \$ et inférieur à 81 800 \$	Égal ou supérieur à 53 900 \$ et inférieur à 83 400 \$
Troisième	Égal ou supérieur à 75 800 \$ et inférieur à 111 300 \$	Égal ou supérieur à 81 800 \$ et inférieur à 118 200 \$	Égal ou supérieur à 83 400 \$ et inférieur à 113 900 \$
Quatrième	Égal ou supérieur à 111 300 \$ et inférieur à 162 300 \$	Égal ou supérieur à 118 200 \$ et inférieur à 173 700 \$	Égal ou supérieur à 113 900 \$ et inférieur à 157 000 \$
Cinquième	Égal ou supérieur à 162 300 \$	Égal ou supérieur à 173 700 \$	Égal ou supérieur à 157 000 \$

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

Références

OCDE. (2019). [Prix : Indicateurs analytiques des prix des logements](https://www.oecd-ilibrary.org/fr/economics/data/prix/indicateurs-analytiques-des-prix-des-logements_94b4e2ae-fr). Récupéré sur Main Economic Indicators (base de données) : https://www.oecd-ilibrary.org/fr/economics/data/prix/indicateurs-analytiques-des-prix-des-logements_94b4e2ae-fr.

Statistique Canada. (2017). [Recensement de la population de 2016](https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/dp-pd/dt-td/Rp-fra.cfm?TABID=2&LANG=F&A=R&APATH=3&DETAIL=0&DIM=0&FL=A&FREE=0&GC=01&GL=-1&GID=1341679&GK=1&GRP=1&O=D&PID=110567&PRID=10&PTYPE=109445&S=0&SHOWALL=0&SUB=0&Temporal=2017&THEME=121&VID=0&VNAME), produit n° 98-400-X2016225 au catalogue de Statistique Canada. Récupéré sur <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/dp-pd/dt-td/Rp-fra.cfm?TABID=2&LANG=F&A=R&APATH=3&DETAIL=0&DIM=0&FL=A&FREE=0&GC=01&GL=-1&GID=1341679&GK=1&GRP=1&O=D&PID=110567&PRID=10&PTYPE=109445&S=0&SHOWALL=0&SUB=0&Temporal=2017&THEME=121&VID=0&VNAME>.

Statistique Canada. (2018). [Tableau 14-10-0064-01](https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=1410006401&request_locale=fr), Salaires des employés selon l'industrie, données annuelles. Récupéré sur https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=1410006401&request_locale=fr.

Statistique Canada. (2019). [Tableau 11-10-0008-01](https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=1110000801&request_locale=fr). Déclarants et dépendants selon le revenu total, le sexe et l'âge. Récupéré sur https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=1110000801&request_locale=fr.

Teranet et Banque Nationale du Canada. (2019). [Historique de l'indice](https://indiceprixdemaison.ca/historique-de-lindice). Récupéré sur <https://indiceprixdemaison.ca/historique-de-lindice>.