Nº 46280001 au catalogue
ISSN 2818-1352

Statistiques sur le logement au Canada

Investisseurs en immobilier résidentiel et propriétés d'investissement en 2020

par Joanie Fontaine et Joshua Gordon

Date de diffusion : le 3 février 2023

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 infostats@statcan.gc.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

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 le Roi du chef du Canada, représenté par le ministre de l'Industrie, 2023

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.

Investisseurs en immobilier résidentiel et propriétés d'investissement en 2020

par **Joanie Fontaine** et **Joshua Gordon**
Division de l'investissement, des sciences et de la technologie

Aperçu

Le Programme de la statistique du logement canadien (PSLC) publie pour la première fois des données sur les investisseurs. Le présent article fournit des renseignements sur le profil de ces propriétaires et sur les propriétés résidentielles qu'ils possédaient en 2020 pour les provinces de la Nouvelle-Écosse, du Nouveau-Brunswick, de l'Ontario, du Manitoba et de la Colombie-Britannique.

Faits saillants

- La proportion d'investisseurs parmi les propriétaires variait de 20,2 % en Ontario à 31,5 % en Nouvelle-Écosse.
- Parmi les maisons et les appartements en copropriété, un peu moins de 1 propriété sur 5 servait d'investissement pour l'ensemble de la Colombie-Britannique, du Manitoba, de l'Ontario, du Nouveau-Brunswick et de la Nouvelle-Écosse.
- Les appartements en copropriété servaient davantage d'investissement que les maisons (maisons individuelles non attenantes, jumelées, en rangée et mobiles). À ce titre, l'Ontario se distingue avec le plus fort taux d'appartements en copropriété servant d'investissement, soit 41,9 %.
- Les maisons servant d'investissement étaient majoritairement détenues par des individus résidant dans la même province que la propriété.

Introduction

Les propriétés résidentielles peuvent être détenues à plusieurs fins : pour servir de résidence principale, mais également pour être utilisées sur une base occasionnelle comme résidence secondaire, pour générer un revenu ou à d'autres fins d'investissement. Lorsqu'elles sont détenues par des investisseurs, les propriétés peuvent à la fois contribuer à l'offre locative et donc répondre au besoin de la population de se loger, mais également limiter le nombre de propriétés disponibles aux acheteurs qui ont l'intention de l'utiliser comme résidence principale. En ce sens, les données du Recensement de 2021 ont montré que la proportion de ménages canadiens propriétaires de leur logement était en baisse, passant de 69,0 % en 2011 à 66,5 % en 2021. Le présent article fait la distinction entre les investisseurs et les autres types de propriétaires afin de mieux comprendre le profil des investisseurs, ce qu'ils possèdent et la place qu'ils occupent sur le marché.

Ce sujet est d'autant plus important qu'aux États-Unis, l'étude de Haughwout *et al*. (2011) a montré une augmentation de la proportion des investisseurs parmi les acheteurs de 2000 à 2007, soit lors de la formation d'une bulle immobilière. Par la suite, ces emprunteurs ont contribué considérablement à la hausse du taux de délinquance lors de la crise immobilière de 2007-2008. En analysant la période subséquente aux États-Unis (2009 à 2013), l'étude d'Allen *et al*. (2018) a également constaté qu'une augmentation du pourcentage de maisons acquises par des investisseurs dans un secteur avait pour effet d'accroître les prix dans ce marché.

De l'autre côté de la frontière, la Banque du Canada (2022) a analysé l'importance des investisseurs — définis comme les acheteurs possédant plusieurs propriétés hypothéquées — et a constaté une croissance de la proportion des acquisitions faites par des investisseurs au Canada lors du premier semestre de 2021. Teranet (2022) a fait un constat similaire avec l'analyse des transactions effectuées par des propriétaires détenant de multiples propriétés en Ontario. La Société canadienne d'hypothèques et de logement (2016) a également étudié les investisseurs — définis comme des ménages propriétaires d'une résidence principale et d'au moins un logement secondaire de type copropriété — à l'aide d'une enquête auprès des ménages détenteurs de copropriétés à Toronto et à Vancouver. L'étude a permis de constater que 48,4 % des investisseurs en 2015 ont déclaré que leur logement secondaire était loué, tandis que 42,0 % ont déclaré qu'eux-mêmes ou un membre de leur famille utilisaient le logement.

Dans le cadre de la présente diffusion, le PSLC utilise une approche différente en identifiant les propriétés appartenant à des investisseurs parmi l'ensemble du stock de propriétés résidentielles en Nouvelle-Écosse, au Nouveau-Brunswick, en Ontario, au Manitoba et en Colombie-Britannique en 2020[1]. Ces constatations révèlent l'état de la situation dans ces provinces avant la pandémie de COVID-19 et pourront donc servir de point de comparaison pour déterminer les effets de la crise sanitaire lors des années subséquentes.

Comment définit-on les investisseurs ?

Pour la présente analyse, les propriétaires sont répartis en trois catégories, soit les investisseurs, les investisseurs-occupants et les non-investisseurs.

Un **investisseur** désigne un propriétaire qui possède au moins une propriété résidentielle qu'il n'utilise pas comme résidence principale. Un propriétaire résidant dans la province et possédant une seule propriété qui n'est pas une propriété avec plusieurs unités résidentielles n'est pas considéré comme un investisseur.

Plus précisément, les propriétaires suivants sont considérés comme des investisseurs :

- Une entreprise ou une administration publique détenant au moins une propriété résidentielle, excluant les entités canadiennes à but non lucratif[2]. Compte tenu de la prédominance des entreprises dans cette catégorie, le terme « entreprise » sera utilisé pour désigner ceux-ci pour la suite de l'article.
- Un individu propriétaire qui réside à l'extérieur du Canada, désigné par le terme « investisseur non résident ».
- Un individu propriétaire qui réside à l'extérieur de la province où il détient sa propriété résidentielle, désigné comme « investisseur hors province».
- Un individu propriétaire qui réside dans la province et qui détient deux propriétés résidentielles ou plus ou un propriétaire qui détient une propriété avec plusieurs unités résidentielles et qui n'occupe pas cette propriété. Ceux-ci seront désignés sous le nom « investisseur de la province ».

La catégorie « **investisseur** » peut donc comprendre, entre autres, des propriétaires de résidences secondaires, des locateurs de propriétés à court ou à long terme, des promoteurs, des entreprises à but lucratif et des spéculateurs.

Un propriétaire est catégorisé comme « **investisseur-occupant** » s'il possède une seule propriété avec plusieurs unités résidentielles dont l'une est sa résidence principale. Cette catégorie inclut, par exemple, un propriétaire d'une maison ayant une suite à l'arrière ou dans le sous-sol ou encore un propriétaire d'un duplex résidant dans une des unités. Dans tous les cas, au moins une des unités doit être occupée par un des propriétaires.

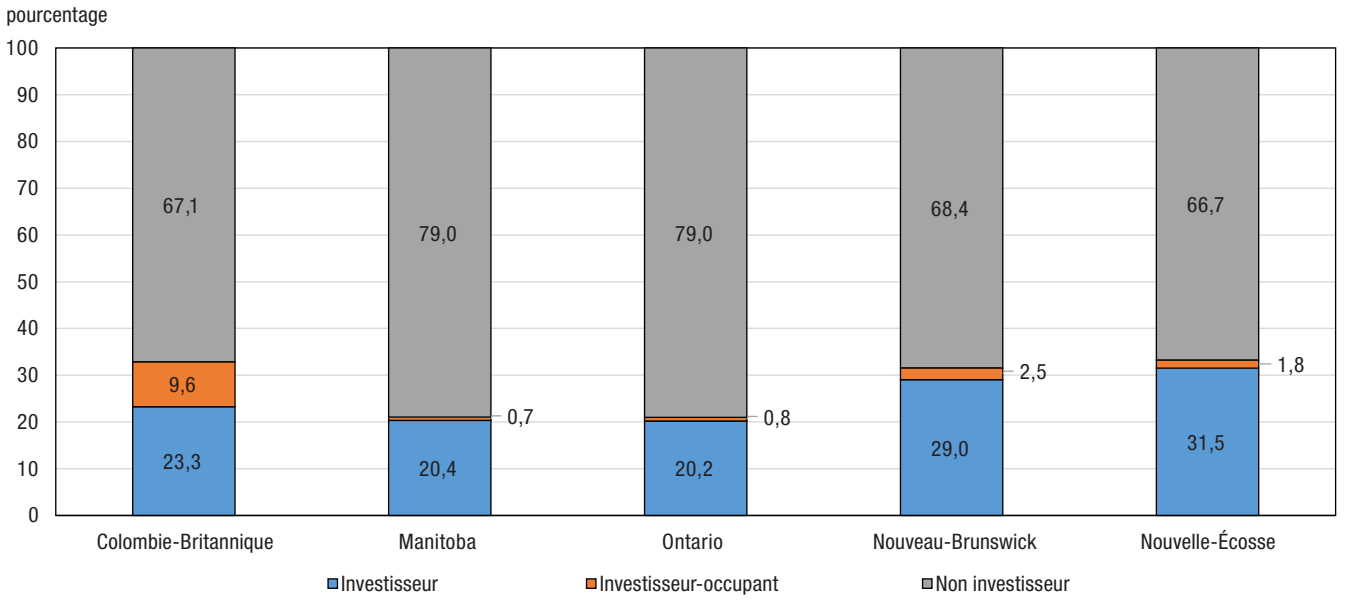
Un propriétaire est catégorisé comme « **non-investisseur** » lorsque celui-ci n'est pas un investisseur ou un investisseur-occupant. Cette catégorie inclut les propriétaires résidant dans la province de la propriété et possédant une seule propriété. Les entreprises canadiennes à but non lucratif sont également incluses dans cette catégorie.[3]

Plus de 1 propriétaire sur 5 est un investisseur

Pour l'ensemble de la Colombie-Britannique, du Manitoba, de l'Ontario, du Nouveau-Brunswick et de la Nouvelle-Écosse combinés, les données du PSLC montrent qu'un total de 21,9 % des propriétaires était des **investisseurs** en 2020. La proportion d'investisseurs était plus grande en Nouvelle-Écosse (31,5 %) et au Nouveau-Brunswick (29,0 %) que pour la Colombie-Britannique (23,3 %), le Manitoba (20,4 %) et l'Ontario (20,2 %).

1. La date de référence du stock de propriétés varie d'une province à l'autre et se situe principalement au début de l'année 2020. Ces dates peuvent être trouvées ici.
2. Voir l'article publié en novembre 2022 sur ce sujet : Le Quotidien — Programme de la statistique du logement canadien, 2019 et 2020
3. Les entités à but non lucratif sont considérées comme des non-investisseurs afin de limiter la présence d'entités gouvernementales et de coopératives d'habitation offrant des logements sociaux et/ou subventionnés parmi les investisseurs.

Graphique 1
Répartition des propriétaires selon le statut d'investisseur



Note : Ceci est un décompte de propriétaires, peu importe le nombre de propriétés qu'ils possèdent.
Source : Statistique Canada, Programme de la statistique du logement canadien (PSLC), tableau 46-10-0069-01.

Cette différence s'explique largement par la proportion plus élevée de terrains vacants dans les deux provinces de l'Atlantique, un type de propriété souvent détenu en plus d'une résidence principale. La proportion d'investisseurs étant des individus résidant dans la province détenant un ou deux terrains en plus de leur propriété résidentielle principale était de 6,7 % en Nouvelle-Écosse et de 7,7 % au Nouveau-Brunswick. En soustrayant ce type d'investisseurs, le taux d'investisseurs tombe à 24,8 % en Nouvelle-Écosse et à 21,3 % au Nouveau-Brunswick. Une fois la soustraction faite, les proportions d'investisseurs se comparent davantage à celles des autres provinces.

Par ailleurs, le stock de terrains vacants étant proportionnellement plus faible et plus cher en Colombie-Britannique et en Ontario, moins de 2 % des propriétaires dans ces provinces étaient des investisseurs de la province possédant un ou deux terrains en plus de leur propriété principale. En ce qui concerne le Manitoba, la proportion de propriétaires dans cette situation était aussi relativement faible à 2,5 %.

Les **investisseurs-occupants**, quant à eux, sont davantage présents en Colombie-Britannique où ils constituaient 9,6 % des propriétaires. Cette proportion plus élevée s'explique en grande partie par la composition du parc immobilier. Dans cette province, les propriétés avec plusieurs unités résidentielles représentaient 11,7 % du stock de propriétés, une proportion supérieure à celle des autres provinces, où elle variait de 2,9 % en Ontario à 5,7 % en Nouvelle-Écosse. Ce pourcentage plus élevé en Colombie-Britannique était notamment attribuable à une présence importante, parmi les propriétés avec plusieurs unités résidentielles, de résidences ayant une dépendance à l'arrière ou un appartement au sous-sol. Ces types d'habitations sont plus susceptibles d'être occupés par le propriétaire que les tours d'appartements que ce soit en Colombie-Britannique ou ailleurs.

Comment définit-on le statut d'investissement de la propriété?

L'analyse des propriétés servant d'investissement permet de mieux comprendre l'effet des investisseurs sur le marché immobilier. Le statut d'investissement de la propriété est déterminé en analysant le statut d'investisseur du propriétaire et l'utilisation de la propriété. Les propriétés sont réparties dans une des trois catégories suivantes : propriété d'investissement, propriété d'investissement occupée par le propriétaire et propriété ne servant pas d'investissement.[4]

4. Il est à noter qu'une quatrième catégorie de propriétés au «**statut d'investissement de la propriété non spécifié**» est également présente. Elle est octroyée aux propriétés pour lesquelles nous n'avons pas de renseignements sur les propriétaires.

Une « **propriété d'investissement** » désigne une propriété détenue par au moins un investisseur et qui ne sert de résidence principale à aucun des propriétaires. Cela peut inclure, par exemple, une propriété louée pouvant comprendre une ou plusieurs unités, un chalet ou une propriété détenue pour des fins de spéculation.

Si la propriété n'est pas incluse dans la précédente catégorie, elle peut faire partie des « **propriétés d'investissement occupées par le propriétaire** »[5] s'il s'agit d'une propriété avec plusieurs unités résidentielles dans laquelle au moins un des propriétaires occupe une unité.

Finalement, la propriété sera dans la catégorie « **propriétés ne servant pas d'investissement** » si elle est détenue par des non-investisseurs seulement ou si elle est utilisée comme résidence principale par au moins un des propriétaires.

La proportion de propriétés d'investissement varie grandement selon le type de propriétés analysé. Les terrains vacants et les propriétés avec plusieurs unités résidentielles servent ainsi davantage d'investissement que les appartements en copropriété ou encore les maisons individuelles non attenantes, jumelées, en rangée et mobiles — auxquelles nous ferons référence en utilisant le terme « maison ».

Dans le cas des terrains vacants, toutes provinces confondues, plus de 9 terrains sur 10 étaient des propriétés d'investissement ou étaient détenus par une entité à but non lucratif, les autres étaient détenus par des individus résidents de la province ne possédant qu'un seul terrain vacant. De même, pour l'ensemble des provinces, 96,7 % des propriétés avec plusieurs unités résidentielles étaient soit des propriétés d'investissement (45,6 %), soit des propriétés d'investissement occupées par le propriétaire (51,1 %), alors que le reste était possédé par des entités à but non lucratif. Ces parts étaient toutefois variables d'une province à l'autre. En Colombie-Britannique, 73,0 % des propriétés avec plusieurs logements étaient des propriétés d'investissement occupées par le propriétaire. À l'inverse, dans les autres provinces, la majorité des propriétés avec plusieurs logements étaient des propriétés d'investissement, et la proportion atteignait 72,0 % au Manitoba.

Ainsi, les provinces ayant un stock élevé de terrains comme le Nouveau-Brunswick et la Nouvelle-Écosse ou encore les provinces ayant une proportion élevée de propriétés avec plusieurs unités résidentielles comme la Colombie-Britannique affichaient de forts taux d'investisseurs ou d'investisseurs-occupants. Le portrait change lorsque l'attention est portée sur les maisons et les appartements en copropriété qui sont plus susceptibles d'être occupés par les propriétaires et par conséquent de ne pas être utilisé pour des fins d'investissement. Dans les sections suivantes, l'analyse des propriétés porte exclusivement sur les maisons et les appartements en copropriété et exclut donc les propriétés avec plusieurs logements et les terrains vacants.

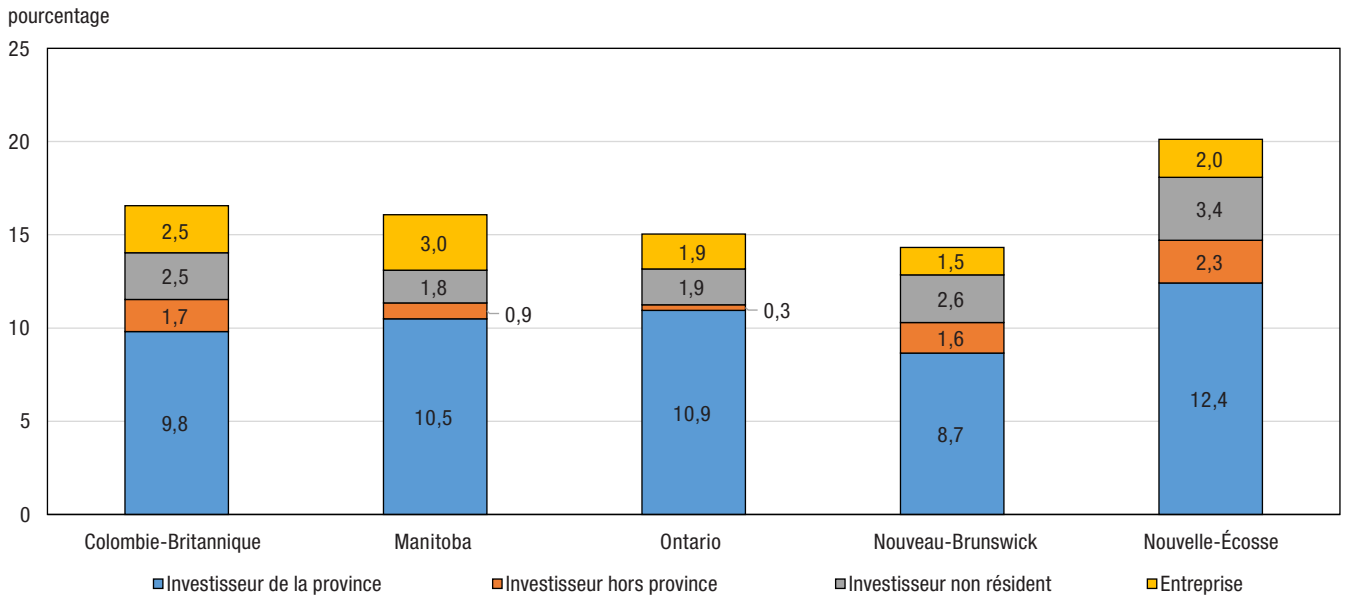
Plus de 1 maison sur 20 en Nouvelle-Écosse sert d'investissement à un individu résidant à l'extérieur de la province ou du pays

L'analyse par type de propriétés a permis de constater un plus grand intérêt de la part des investisseurs pour les appartements en copropriété que pour les maisons. Pour ces dernières, la part servant d'investissement variait de 14,3 % au Nouveau-Brunswick à 20,1 % en Nouvelle-Écosse pour un total de 15,6 % pour l'ensemble des cinq provinces. Cette statistique s'élevait à 39,4 % pour les appartements en copropriété. Pour les cinq provinces, un total de 918 695 maisons servant d'investissement a été dénombré, dont 584 615 en Ontario. Une analyse géographique révèle que la proportion de maisons servant d'investissement était généralement plus élevée dans les régions plus touristiques, où les chalets peuvent être plus nombreux.

Les investisseurs de la province détenaient, à titre d'investissement, entre 8,7 % des maisons au Nouveau-Brunswick et 12,4 % en Nouvelle-Écosse et, dès lors, détenaient plus de maisons servant d'investissement que tous les autres types d'investisseurs combinés.

5. Certains propriétaires peuvent détenir des propriétés avec plusieurs unités sous forme de copropriété indivise et, par conséquent, occuper chacun une unité. Ceux-ci seront tout de même considérés comme des investisseurs-occupants, car nous ne pouvons déterminer si l'ensemble des unités sont utilisées par les propriétaires comme résidence principale.

Graphique 2
Proportion de maisons servant d'investissement selon le type d'investisseur



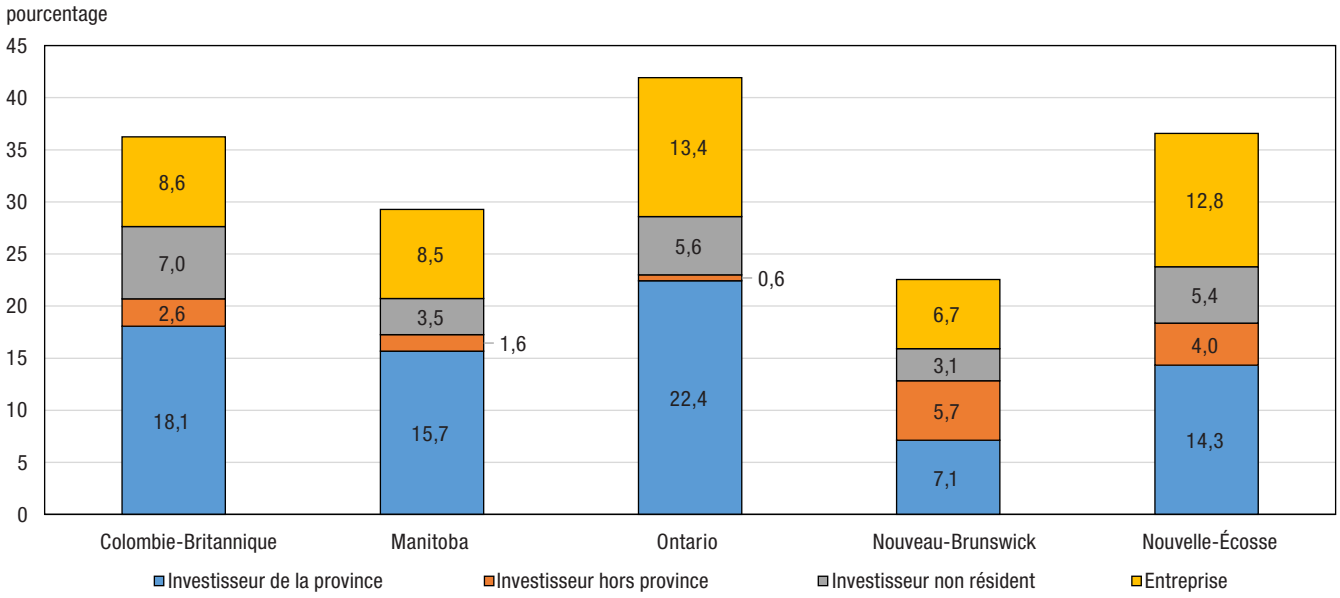
Note : Les propriétés ne peuvent pas être incluses dans plus d'une catégorie de propriétés d'investissement. Voir la note aux lecteurs pour plus de détails.
Source : Statistique Canada, Programme de la statistique du logement canadien (PSLC).

Les investisseurs hors province possédaient proportionnellement moins de maisons servant d'investissement en Ontario (0,3 %) que dans les autres provinces, un phénomène qui peut probablement s'expliquer en partie par les prix plus élevés de l'immobilier en Ontario que dans la majorité des autres provinces. La Nouvelle-Écosse, le Nouveau-Brunswick et la Colombie-Britannique semblaient davantage populaires auprès des investisseurs hors province puisque ceux-ci possédaient respectivement 2,3 %, 1,6 % et 1,7 % des maisons à titre de propriété d'investissement. Le Nouveau-Brunswick et la Nouvelle-Écosse ont pu attirer des résidents des autres provinces avec des prix des maisons en moyenne plus faibles que dans d'autres provinces canadiennes. Pour ce qui a trait de la Colombie-Britannique, les investisseurs hors province sont particulièrement présents dans les secteurs situés près de la frontière albertaine. En Colombie-Britannique, les non-résidents et les résidents hors province possédaient 43 890 maisons servant d'investissement.

Les appartements en copropriété plus populaires que les maisons chez les investisseurs

La part d'appartements en copropriété servant d'investissement était plus élevée que pour les maisons puisqu'elle variait de 22,6 % au Nouveau-Brunswick à 41,9 % en Ontario pour un total de 39,4 % pour l'ensemble des cinq provinces. Même si cette part était plus élevée en Ontario et en Colombie-Britannique (36,2 %) qu'au Manitoba (29,2 %) et qu'au Nouveau-Brunswick, cela ne semble pas être attribuable aux grandes régions métropolitaines de recensement (RMR) qui s'y trouvent. En effet, le taux d'appartements en copropriété servant d'investissement était plus faible dans les RMR de Toronto (36,2 %) et Vancouver (34,0 %) que dans leur province respective.

Graphique 3
Proportion d'appartements en copropriété servant d'investissement selon le type d'investisseur



Note : Les propriétés ne peuvent pas être incluses dans plus d'une catégorie de propriétés d'investissement. Voir la note aux lecteurs pour plus de détails.
Source : Statistique Canada, Programme de la statistique du logement canadien (PSLC).

Les entreprises détiennent, à titre d'investissement, une plus grande proportion du stock d'appartements en copropriété que de celui des maisons. En Ontario, ces dernières possédaient à titre d'investissement 74 485 appartements en copropriété, soit 13,4 % de l'ensemble des propriétés de ce type, ce qui représente la plus forte proportion parmi les provinces analysées. Malgré la plus grande présence des entreprises, la majorité des appartements en copropriété servant d'investissement tant en Ontario qu'au Manitoba étaient détenus par des investisseurs de la province. Ce n'était pas le cas dans les autres juridictions.

La proportion d'appartements en copropriété détenus par des investisseurs non résidents du Canada à des fins d'investissement était la plus élevée en Colombie-Britannique (7,0 %), suivi par l'Ontario (5,6 %).

Davantage de propriétés d'investissement à l'extérieur des RMR et des agglomérations de recensement (AR) semblent servir de résidence secondaire

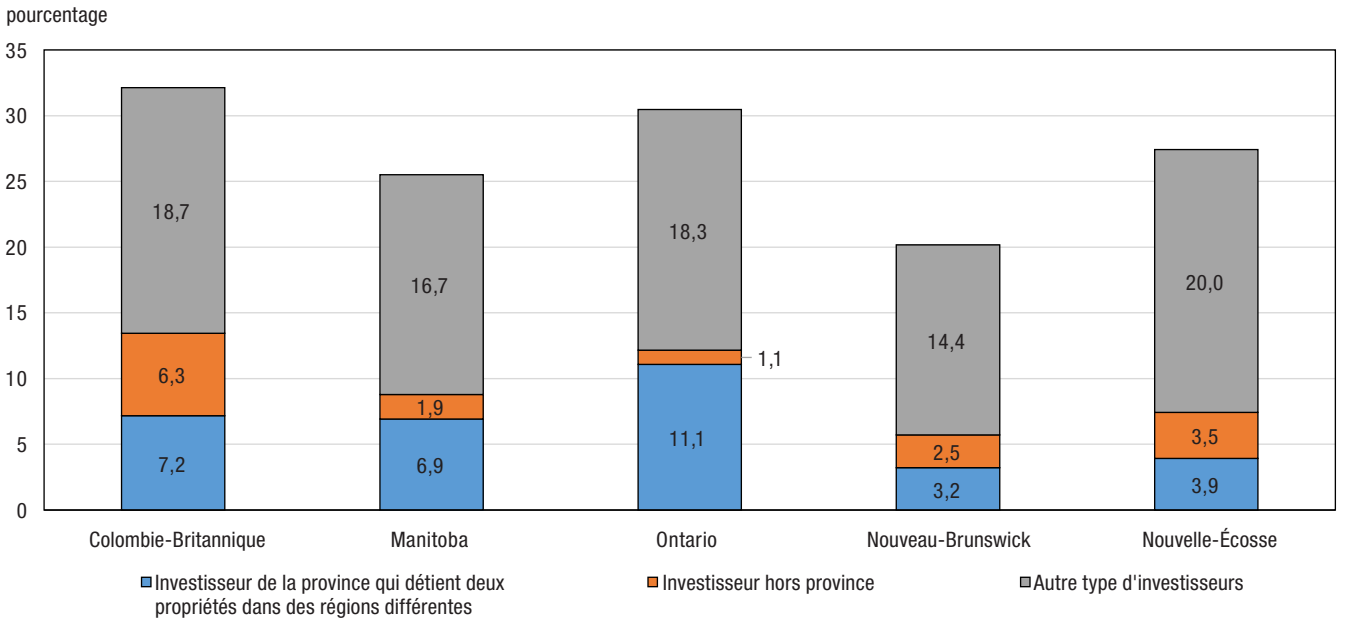
Alors que certains investisseurs louent leur propriété d'investissement, d'autres peuvent utiliser celle-ci comme résidence secondaire. Les propriétés situées l'extérieur des RMR et des AR sont plus susceptibles d'être des propriétés secondaires ou à vocation récréative, telles que des chalets, lorsque détenues par des investisseurs de la province détenant seulement une deuxième propriété, et ce, dans une région différente de leur résidence principale.[6] Ces propriétés peuvent être louées ou non.

À l'extérieur des grands centres, ce type d'investissement constituait entre 3,2 % des maisons et des appartements en copropriété au Nouveau-Brunswick et 11,1 % en Ontario. Dans cette dernière, cela représentait 70 610 propriétés, soit 1,6 % de l'ensemble des maisons et appartements en copropriété de la province. Dans le cas de l'Ontario, plus de 99 % étaient des maisons alors que les appartements en copropriété, peu fréquents à l'extérieur des grands centres, représentaient moins de 1 % des propriétés d'investissement de ce type.

6. Pour être dans la même région, deux propriétés doivent être dans la même RMR ou AR. Pour les propriétés à l'extérieur des grands centres, elles doivent être situées dans la même division de recensement. Seulement les propriétaires de deux propriétés sont considérés ici.

En ce qui a trait à la Colombie-Britannique et dans une moindre mesure à la Nouvelle-Écosse, la proportion de potentielles résidences secondaires détenues par des investisseurs hors province était plus élevée que dans les autres juridictions. En Colombie-Britannique, les propriétés d'investissement détenues par des individus résidant à l'extérieur de la province représentaient 6,3 % des maisons et des appartements en copropriété situés à l'extérieur des RMR et AR tandis que cette proportion s'élevait à 3,5 % pour la Nouvelle-Écosse.

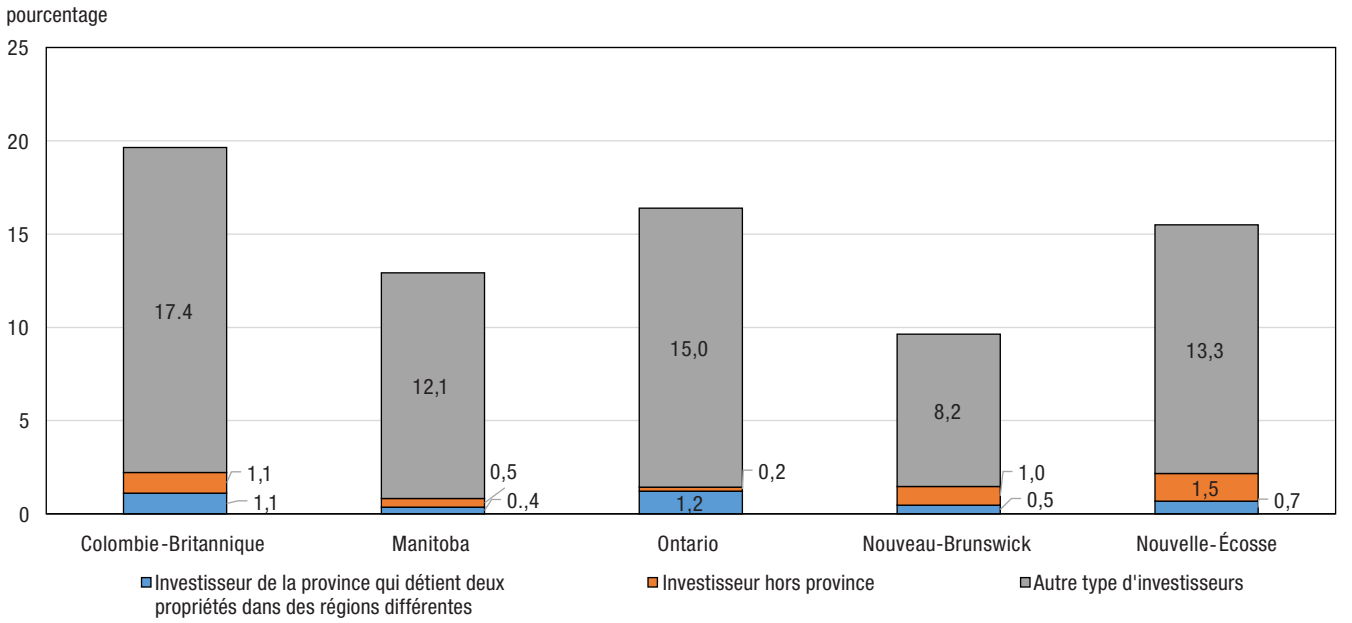
Graphique 4
Proportion d'appartements en copropriété et de maisons servant d'investissement, hors RMR et AR



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

Même si une résidence secondaire peut également être un pied-à-terre en ville, cela semblait moins fréquent. Dans les grands centres urbains, la proportion des maisons et appartements en copropriété servant d'investissement détenue par des résidents de l'extérieur de la région ou de la province était en effet plus faible qu'à l'extérieur des RMR et des AR. Cette proportion était à son niveau le plus élevé dans les AR et RMR de la Nouvelle-Écosse et de la Colombie-Britannique à 2,2 %. Dans les RMR et les AR des cinq provinces, la deuxième propriété d'investisseurs de la province résidant à l'extérieur de la région était un appartement en copropriété dans 23,0 % des cas, soit plus souvent qu'à l'extérieur des grands centres.

Graphique 5
Proportion d'appartements en copropriété et de maisons servant d'investissement, RMR et AR seulement



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

Dans les RMR de Toronto et de Vancouver, les propriétés d'investissement étaient concentrées dans le noyau des centres-villes

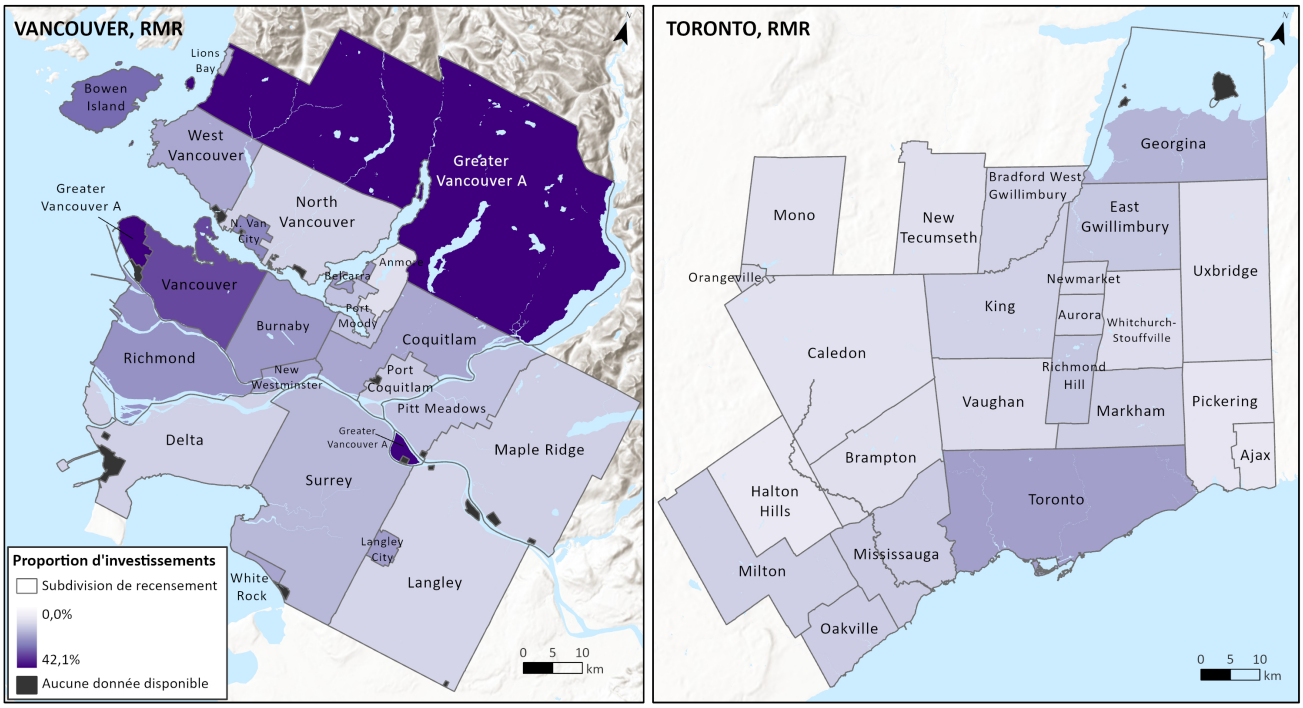
Dans la RMR de Toronto comme celle de Vancouver, l'analyse géographique permet de constater une plus grande proportion de propriétés d'investissement dans les subdivisions de recensement (SDR) du noyau. Dans la RMR de Vancouver, la SDR de Greater Vancouver A[7] faisait exception, affichant une proportion plus élevée de maisons et d'appartements en copropriété servant d'investissement (42,1 %) que dans les autres SDR de la région. Cette particularité est cohérente avec d'autres tendances observées pour cette SDR. Premièrement, cette SDR affichait une plus grande proportion de locataires (57,3 % des ménages) que le reste de la RMR selon le Recensement de 2021. Une différence partiellement expliquée par la population étudiante qu'attire l'Université de la Colombie-Britannique située sur ce territoire. Les étudiants sont plus susceptibles d'être locataires, mais peuvent également être propriétaires, ou vivre dans la propriété d'un membre de leur famille. Deuxièmement, cette SDR affichait le taux de propriétés appartenant à des non-résidents (14,9 %) le plus élevé de la RMR en 2020.

Dans la ville de Vancouver, soit la SDR du noyau, la proportion de maisons et d'appartements en copropriété servant d'investissement atteignait 32,5 %, soit la deuxième proportion la plus élevée de la RMR de Vancouver qui, elle, affichait un taux global de 21,3 %. Cette présence de propriétés d'investissement plus élevée dans la SDR du noyau est partiellement attribuable à une plus grande concentration d'appartements en copropriété, un type d'habitation servant plus souvent d'investissement. Cependant, même en calculant les proportions pour les appartements en copropriété ou pour les maisons individuelles non attenantes séparément, le taux de propriétés servant d'investissement demeurait plus élevé dans la SDR de Vancouver que dans l'ensemble de la RMR.

Le constat était similaire à Toronto, où la proportion de propriétés servant d'investissement était plus élevée dans le noyau du centre-ville (21,7 %), la SDR de Toronto, que dans la RMR dans son ensemble (16,3 %). Pour la SDR, ce pourcentage est composé de 112 220 appartements en copropriété et de 52 935 maisons servant d'investissement.

7. Dans le Recensement de 2021, la subdivision de recensement de Greater Vancouver A est appelée Metro Vancouver A.

Carte 1: Proportion de maisons et d'appartements en copropriété servant d'investissement par subdivision de recensement, régions métropolitaines de recensement de Vancouver et Toronto, 2020



Source : Statistique Canada, Programme de la statistique du logement canadien (PSLC), table 46-10-0070-01.

Note au lecteur

Le Programme de la statistique du logement canadien (PSLC) est un projet de données novateur qui tire avantage de sources de données existantes et les transforme en nouveaux indicateurs actuels du logement canadien.

Les données utilisées dans la présente étude sont compilées à partir du PSLC pour l'année de référence 2020. Des renseignements complets concernant les années de référence du stock de propriétés par province et territoire sont disponibles.

Méthodologie

Le statut d'investisseur et d'investissement de la propriété résidentielle prend en considération le type de propriété tel qu'obtenu par nos fournisseurs de données. Certaines propriétés pourraient avoir des unités secondaires qui ne sont pas connues des autorités; par conséquent, nous ne pouvons en tenir compte. Les décomptes et la répartition des propriétés sont calculés en fonction des classifications de propriétés établies par le PLSC. Celles-ci peuvent différer de celles utilisées par les autorités locales.

Une fois la propriété catégorisée comme propriété d'investissement, une sous-catégorie est créée pour déterminer le type de propriété d'investissement. Cela est fait en fonction du type d'investisseur qui la possède. L'ordre de priorisation est la suivante :

1. Propriété d'investissement détenue par au moins une entreprise ou un gouvernement;
2. Propriété d'investissement détenue par au moins un individu non résident;
3. Propriété d'investissement détenue par au moins un individu résident hors de la province;
4. Propriété d'investissement détenue par un individu résidant dans la province.

Aucune propriété ne peut être incluse dans plus d'une catégorie de propriété d'investissement. Si la propriété a plusieurs propriétaires présentant des profils différents, dès que le profil d'un propriétaire correspond à une catégorie selon l'ordre de priorisation, la propriété est incluse dans cette catégorie.

Limites géographiques

Dans le cadre de la diffusion du PSLC, on présente des données fondées sur les limites géographiques de la Classification géographique type de 2016.

La base de données du PSLC ne contient pas de renseignements sur les propriétés résidentielles situées dans les réserves indiennes.

Définitions

Un **propriétaire** désigne un individu ou à une entité incluse dans la classification « entreprise et gouvernement » (comme des sociétés, des gouvernements, des entreprises individuelles et des sociétés de personnes, et d'autres formes juridiques) qui possède une propriété dont le titre a été transféré, enregistré ou est tenu en son nom. Une propriété peut avoir plus d'un propriétaire et inversement, un propriétaire peut avoir plus d'une propriété, ce qui explique pourquoi le nombre de propriétaires et le nombre de propriétés peuvent différer.

Un **non-résident** désigne un individu dont le domicile principal est situé à l'extérieur du territoire économique canadien.

Le **noyau** d'une région géographique désigne, dans le cadre du présent communiqué, la subdivision de recensement (SDR) d'une région métropolitaine de recensement (RMR) où se situe le plus grand nombre de propriétés résidentielles.

Un **investisseur** désigne un propriétaire qui possède au moins une propriété résidentielle qu'il n'utilise pas comme résidence principale, excluant les entités canadiennes à but non lucratif. Un propriétaire possédant une seule propriété et résidant dans la province de celle-ci n'est pas considéré comme un investisseur, si cette propriété n'est pas une propriété avec plusieurs unités résidentielles. Cette catégorie exclut les investisseurs-occupants.

Un **investisseur-occupant** désigne un propriétaire qui possède une seule propriété de type propriété avec plusieurs unités résidentielles et qui occupe cette propriété.

Un **non-investisseur** désigne un propriétaire qui n'est pas un investisseur ou un investisseur-occupant. Un propriétaire résidant dans la province de la propriété et possédant une seule propriété est considéré dans cette catégorie, si cette propriété n'est pas une propriété avec plusieurs unités résidentielles.

Une **propriété d'investissement** désigne une propriété résidentielle détenue par au moins un investisseur et qui ne sert de résidence principale à aucun des propriétaires. Cette catégorie exclut les propriétés d'investissement occupées par les propriétaires.

Une **propriété d'investissement occupée par le propriétaire** désigne une propriété avec plusieurs unités résidentielles où au moins un des propriétaires occupe une unité.

Une **propriété ne servant pas d'investissement** désigne une propriété détenue par des non-investisseurs seulement ou une propriété étant utilisée comme résidence principale par au moins un des propriétaires et qui n'est pas une propriété d'investissement occupée par le propriétaire.

Le terme **statut d'investissement de la propriété non spécifié** correspond aux propriétés dont le propriétaire est inconnu et donc le statut d'investissement de la propriété ne peut pas être déterminé.

Une **propriété avec plusieurs unités résidentielles** désigne une propriété contenant plusieurs ensembles de pièces d'habitation détenus par le même propriétaire ou les mêmes propriétaires, comme un immeuble d'appartements, un duplex ou une propriété ayant deux maisons sur le même lot.

Un **appartement en copropriété** désigne un ensemble de pièces d'habitation détenu en propriété individuelle, tandis que le terrain et les éléments communs sont détenus en propriété conjointe avec d'autres.

Bibliographie

Allen, Marcus T., Rutherford, J., Rutherford, R., Yavas, A. (2018). Impact of Investors in Distressed Housing Markets. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*. 56. 622-652.

Haughwout, A., Lee, D., Tracy, J., & van der Klaauw, W. (2011). Real estate investors, the leverage cycle, and the housing market crisis. Staff Reports 514, Federal Reserve Bank of New York.

Khan, M., Xu, Y. (2022). Demande de logements au Canada : une méthode novatrice de catégorisation des acheteurs détenant un prêt hypothécaire. Note analytique du personnel 2022-1, Banque du Canada.

Société canadienne d'hypothèques et de logement (2016, avril). Rapport sur les copropriétaires — Toronto et Vancouver. https://publications.gc.ca/collections/collection_2016/schl-cmhc/NH21-3-2016-fra.pdf

Statistique Canada. (2021, 17 septembre) Programme de la statistique du logement canadien, 2020. *Le Quotidien*. https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/210917/dq210917b-fra.htm

Statistique Canada. (2022, 21 septembre) Acheter ou louer : le marché du logement continue d'être transformé par plusieurs facteurs alors que les Canadiens sont à la recherche d'un chez-soi abordable. *Le Quotidien*. https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/220921/dq220921b-fra.htm

Statistique Canada. (2022, 11 novembre) Programme de la statistique du logement canadien, 2019 et 2020. *Le Quotidien*. https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/221110/dq221110c-fra.htm

Statistique Canada. (2022). Profil du recensement, Recensement de 2021. Produit nº 98-316-X2021001 au catalogue de Statistique Canada. Ottawa, Ontario. Version mise à jour le 21 septembre 2022. https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2021/dp-pd/prof/index.cfm?Lang=F

Teranet (2022). Market Insight – The Canadian Source for Housing Information – Q2 2022, https://www.teranet.ca/wp-content/uploads/2022/06/Teranet-Market-Insight-Quarterly-Report-Q2-2022.pdf (site consulté le 12 septembre 2022).