

## Polarisation de la richesse par la propriété

### Introduction

Près des deux tiers des Canadiens habitent leur propre logement. Pour eux, comme pour bien d'autres qui aspirent à la propriété, une maison est considérée comme une façon d'améliorer leur situation financière à long terme. L'inflation dans le prix des propriétés et la non-imposition des gains en capital pour les résidences principales peuvent contribuer à accroître la richesse que représente la propriété.

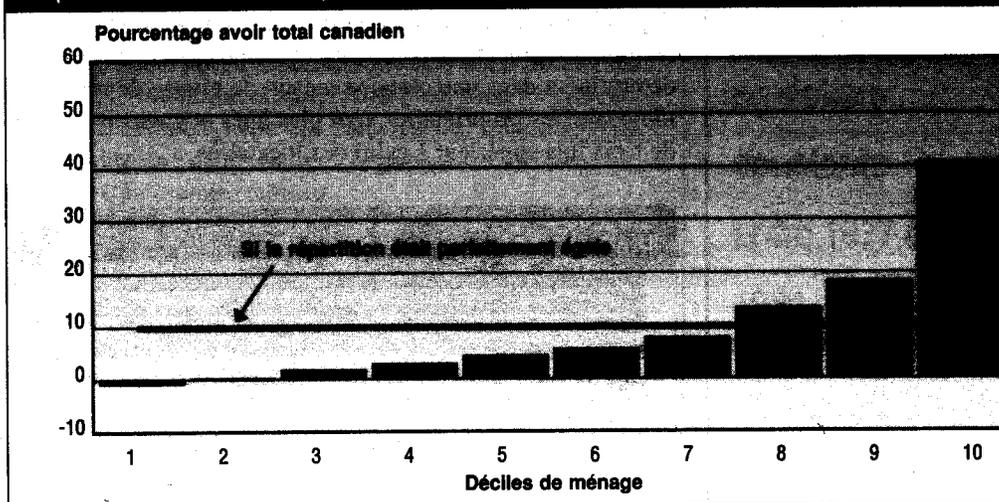
Les propriétaires sont-ils beaucoup plus riches que les locataires? La polarisation de la richesse aux mains des propriétaires s'est-elle accentuée dans les dernières années? La SCHL a étudié ces questions et les résultats de l'étude sont présentés dans ce numéro.

Les données de Statistique Canada sur les finances des consommateurs ont été utilisées pour répondre à ces questions. La plus récente enquête a été effectuée en 1984.

La richesse est ici mesurée par la différence entre les avoirs et les dettes, ce qu'on appelle «avoir net». Les avoirs incluent les biens liquides tels que l'argent comptant, les dépôts et les obligations, les biens financiers moins liquides, la valeur marchande des véhicules, et la valeur des biens immobiliers, commerciaux, agricoles et autres. Les dettes personnelles et hypothécaires, ainsi que les dettes sur les avoirs commerciaux et agricoles sont soustraites de la valeur totale des biens pour obtenir l'avoir net.

Les  
propriétaires  
sont-ils  
beaucoup  
plus riches  
que les  
locataires?

Graphique 1  
Répartition de la richesse parmi les ménages en 1984



This publication is also available in English under the title *Concentration of Wealth through Ownership*.

**Quarante  
p. 100 des  
ménages  
détiennent à  
eux seuls  
89 p. 100  
de l'avoir  
net total.  
Presque tous  
ces ménages,  
93 p. 100, sont  
propriétaires  
de leur  
résidence.**

## Résultats

### Répartition de la richesse

La richesse est distribuée inégalement parmi les Canadiens. Plus de la moitié de la richesse totale du pays est détenue par 10 p. 100 des ménages (dernier décile sur le graphique). Quarante p. 100 des ménages détiennent à eux seuls 89 p. 100 de l'avoir net total. Presque tous ces ménages, 93 p. 100, sont propriétaires de leur résidence.

En moyenne, les propriétaires sont sept fois plus riches que les locataires. L'avoir net moyen du propriétaire s'établissait, en 1984, à 121 197 \$ alors que celui du locataire était de 16 440 \$.

### Avoir foncier dans la richesse totale

Une majeure partie de la richesse des propriétaires provient de leur résidence. En effet, l'avoir dans la résidence net de l'hypothèque à payer compte en moyenne pour 68 p. 100 de l'avoir net total. La plus forte proportion de l'avoir net foncier est en Ontario avec 75 p. 100. C'est la seule région où la proportion a augmenté depuis 1977. Partout ailleurs, l'avoir net foncier a diminué durant la période 1977 à 1984.

Tableau 1

Avoir foncier net en pourcentage de l'avoir total

	1977	1984
<b>CANADA</b>	71	68
Atlantique	83	72
Québec	68	63
Ontario	73	75
Prairies	63	61
Colombie-Britannique	75	64

### Profil des propriétaires et des locataires

À part la richesse, certains traits socio-économiques tels que l'âge, le revenu et l'éducation différencient les propriétaires des locataires, et déterminent dans une certaine mesure le niveau de richesse. En moyenne, les propriétaires sont plus âgés et gagnent un salaire plus de trois fois supérieur à celui des locataires.

Tableau 2

Profil en 1984

	Propriétaire	Locataire
Revenu moyen	66 150 \$	19 740 \$
Âge moyen	49 ans	42 ans

En général, les propriétaires ne sont pas plus éduqués que les locataires. Toutefois, les propriétaires ayant un prêt hypothécaire à rembourser ont plus souvent que les locataires atteint des niveaux d'éducation post-secondaire.

**Tableau 3**  
Niveau d'éducation atteint en 1984

	Locataires	Propriétaires	Propriétaires	
			avec emprunt hypothécaire	sans emprunt hypothécaire
Primaire	22 p. cent	26 p. cent	13 p. cent	39 p. cent
Secondaire	44 p. cent	41 p. cent	44 p. cent	39 p. cent
Post-secondaire	33 p. cent	33 p. cent	42 p. cent	22 p. cent

### **Écart de richesse entre propriétaires et locataires**

L'écart de richesse qui sépare les propriétaires et les locataires ne s'est pas élargi entre 1977 et 1984. Il est demeuré à environ 104 000 en dollars constants. La polarisation de la richesse ne s'est donc pas accentuée durant cette période. Faute de données, des périodes plus récentes n'ont pas pu être examinées.

L'explication la plus probable du maintien de l'écart serait que l'inflation dans le prix des propriétés n'a pas joué durant cette période. En effet, le prix de habitations neuves dans l'ensemble du pays n'a augmenté que de 22 p. 100 entre 1977 et 1984, alors que l'indice général des prix à la consommation a grimpé de 80 p. 100 durant cette même période. Les propriétés n'ont donc pas été une source d'enrichissement.

### **Écart par régions**

Effectivement, l'écart de richesse entre propriétaires et locataires a même diminué en Ontario (d'environ 1 p. 100) et dans les provinces des Prairies (9 p. 100). Par contre, l'écart a considérablement augmenté au Québec (19 p. 100) et dans la région de l'Atlantique (20 p. 100), et il s'est légèrement élargi en Colombie-Britannique (3 p. 100).

L'accroissement de la polarisation de la richesse vers les propriétaires dans les provinces de l'Atlantique et au Québec n'est toutefois pas dû à une augmentation de la valeur nette des propriétés. L'importance de l'avoir net foncier a diminué dans ces deux régions entre 1977 et 1984 tel que démontré au premier tableau.

**Tableau 4**  
Ecart de richesse entre propriétaires et locataires en milliers de dollars constants

Région	1977	1984
CANADA	104,0	104,8
Atlantique	53,9	64,8
Québec	70,5	83,9
Ontario	111,8	110,4
Prairies	140,3	127,5
Colombie-Britannique	122,5	126,6

**L'écart de  
richesse qui  
sépare les  
propriétaires  
et les  
locataires est  
demeuré à  
environ  
104 000  
en dollars  
constants  
entre 1977 et  
1984.**

Tableau 5  
Écart de richesse entre propriétaires et locataires en milliers de dollars constants

Région	Urbain > 100 000 h.		Urbain < 100 000 h.		Rural	
	1977	1984	1977	1984	1977	1984
<b>CANADA</b>	108,7	113,0	81,3	83,0	116,2	104,8
Atlantique	81,7	87,2	47,7	64,2	51,8	57,9
Québec	80,1	90,3	66,7	77,4	64,5	80,4
Ontario	108,1	119,9	90,6	76,9	161,7	118,9
Prairies	117,1	100,8	105,9	101,4	213,2	181,9
Colombie-Britannique	145,7	147,6	78,5	103,0	113,0	87,0

### Écart par zones

L'écart de richesse s'est amenuisé dans les zones rurales entre 1977 et 1984. Dans les zones les plus densément peuplées par contre, l'écart s'est généralement accru, bien que la région des Prairies soit une exception.

### Conclusions

La richesse est polarisée aux mains des propriétaires au Canada. Toutefois, le fait d'être propriétaires n'est pas une source de richesse assurée en tout temps. La période de 1977 à 1984 n'a pas été favorable à une augmentation de la richesse des propriétaires grâce à leur avoir foncier.

Les locataires, cependant, sont plus vulnérables que les propriétaires aux conditions économiques. En général, les locataires sont plus jeunes, perçoivent un revenu moindre, et détiennent moins de richesse que les propriétaires. Ils sont aussi moins éduqués que les propriétaires devant rembourser un prêt hypothécaire.

Les présents résultats ont été tirés de travaux effectués par la Division de la recherche de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Toute question sur le contenu de ce numéro peut être adressée à Mme Marie-Hélène Pastor, Agent de recherche, Analyse économique, au (613) 748-2314.

La Direction de la recherche et affaires internationales de la SCHL réalise et finance un large éventail de projets de recherche portant sur les aspects sociaux, économiques et

techniques du logement. Ce numéro du *Point en recherche et développement* fait partie d'une série qui vise à donner une information succincte sur la nature et la portée de ces activités.

Pour de plus amples renseignements relatifs à la recherche sur le logement à la SCHL, veuillez communiquer avec le :

Centre canadien de documentation  
sur l'habitation  
Société canadienne d'hypothèques  
et de logement  
Édifice C1-200  
700, chemin de Montréal  
Ottawa (Ontario)  
K1A 0P7

(613) 748-2367

Deja publiés dans la série du Point en  
recherche et développement

- Numéro 1 La mobilité des ménages canadiens
- Numéro 2 L'état du parc de logements au Canada
- Numéro 3 Les appartements accessoires : caractéristiques, questions et occasions
- Numéro 4 La valeur du stock de logement de type propriétaire-occupant au Canada
- Numéro 5 Les Canadiens et leur logement : variations du revenu, du mode d'occupation et des dépenses
- Numéro 6 Prévisions de la demande éventuelle de logements
- Numéro 7 Comparaison des mesures utilisés au Canada, aux États-Unis et en Angleterre pour déterminer les besoins de logements

La Société n'assume aucune responsabilité en cas de dommages, de préjudices ou de frais entraînés par l'utilisation de cette publication.