N° 99-014-X2011002 au catalogue
ISBN : 978-0-660-21122-0

Document analytique

L'accession à la propriété et les coûts d'habitation au Canada

Enquête nationale auprès des ménages, 2011

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 sans frais suivants :

- Service de renseignements statistiques 1-800-263-1136
- Service national d'appareils de télécommunications pour les malentendants 1-800-363-7629
- Télécopieur 1-877-287-4369

Programme des services de dépôt

- Service de renseignements 1-800-635-7943
- Télécopieur 1-800-565-7757

Comment accéder à ce produit

Le produit n° 99-014-X2011002 au catalogue est disponible gratuitement sous format électronique. Pour obtenir un exemplaire, il suffit de visiter notre site Web à www.statcan.gc.ca et de parcourir par « Ressource clé » > « Publications ».

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 « À propos de nous » > « Notre organisme » > « Offrir des services aux Canadiens ».

Publication autorisée par le ministre responsable de Statistique Canada

© Ministre de l'Industrie, 2013

Tous droits réservés. L'utilisation de la présente publication est assujettie aux modalités de l'entente de licence ouverte de Statistique Canada (www.statcan.gc.ca/reference/licence-fra.html).

This publication is also available in English.

Note de reconnaissance

Le succès du système statistique du Canada repose sur un partenariat bien établi entre Statistique Canada et la population du Canada, ses entreprises, ses administrations et les autres établissements. Sans cette collaboration et cette bonne volonté, il serait impossible de produire des statistiques exactes et actuelles.

Signes conventionnels

Les signes conventionnels suivants sont employés dans les publications de Statistique Canada :

.	indisponible pour toute période de référence
..	indisponible pour une période de référence précise
...	n'ayant pas lieu de figurer
0	zéro absolu ou valeur arrondie à zéro
0^{s}	valeur arrondie à 0 (zéro) là où il y a une distinction importante entre le zéro absolu et la valeur arrondie
^{p}	provisoire
^{r}	révisé
x	confidentiel en vertu des dispositions de la *Loi sur la statistique*
^{E}	à utiliser avec prudence
F	trop peu fiable pour être publié
*	valeur significativement différente de l'estimation pour la catégorie de référence ($p < 0,05$)

Table des matières

Page

Faits saillants **4**

Partie 1 : Aperçu de l'accession à la propriété **6**

Plus des deux tiers des ménages canadiens étaient propriétaires de leur logement 6

Taux d'accession à la propriété plus élevé dans les immeubles d'appartements récents que dans ceux dont la construction remontait à plus longtemps 7

Les ménages dont le principal soutien était âgé de moins de 35 ans étaient plus susceptibles d'être propriétaires que locataires lorsque le revenu total du ménage était de 60 000 $ ou plus 8

Les quatre cinquièmes des ménages familiaux comptant un couple étaient propriétaires de leur logement, contre moins de la moitié des ménages non familiaux 9

Partie 2 : Coûts d'habitation et abordabilité **10**

Les ménages déboursaient en moyenne un peu plus de 1 000 $ par mois en coûts d'habitation 10

Plus de trois millions de ménages (un sur quatre) consacraient 30 % ou plus de leur revenu total aux coûts d'habitation 10

Les ménages dont les coûts d'habitation représentaient 30 % ou plus de leur revenu total dépassaient le seuil d'abordabilité d'environ 500 $ par mois 11

Plus de quatre ménages propriétaires sur cinq qui consacraient 30 % ou plus de leur revenu total aux coûts d'habitation avaient une hypothèque 12

Un peu plus du tiers des ménages locataires vivant dans un logement subventionné consacraient 30 % ou plus de leur revenu total aux coûts d'habitation 12

Les ménages monoparentaux et les ménages non familiaux étaient plus susceptibles de consacrer 30 % ou plus de leur revenu total aux coûts d'habitation 12

Partie 3 : Activité des propriétaires sur le marché de l'habitation **13**

Environ 2,6 millions de ménages ont emménagé entre 2006 et 2011 dans un logement dont ils étaient propriétaires 14

Environ un tiers des ménages ayant acheté un logement entre 2006 et 2011 avait comme principal soutien du ménage une personne âgée de moins de 35 ans 14

Environ quatre ménages sur cinq ayant acheté un logement entre 2006 et 2011 avaient une hypothèque 15

Parmi les ménages ayant acheté un logement entre 2006 et 2011, environ un ménage sur cinq a choisi un logement en condominium 15

Renseignements supplémentaires **17**

Note aux lecteurs **18**

Remerciements **18**

L'accession à la propriété et les coûts d'habitation au Canada

Faits saillants

Accession à la propriété

- Les nouvelles données tirées de l'ENM de 2011 démontraient que 69,0 % des ménages canadiens, soit 9,2 millions des 13,3 millions, étaient propriétaires de leur logement.
- Le taux d'accession à la propriété était similaire au taux observé lors du Recensement de 2006, indiquant une stabilisation du taux d'accession à la propriété après une période d'augmentation croissante entre 1991 et 2006.
- Quatre ménages comptant un couple sur cinq (82,4 %) étaient propriétaires de leur logement, alors que moins de la moitié des ménages non familiaux (48,5 %) étaient propriétaires de leur logement. La proportion des ménages monoparentaux qui étaient propriétaires de leur logement était d'un peu plus de la moitié (55,6 %).

Coûts d'habitation et abordabilité

- Environ 3,3 millions de ménages (25,2 %) consacraient 30 % ou plus de leur revenu total aux coûts d'habitation, ce qui est le seuil défini par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) pour mesurer l'abordabilité du logement.
- Les ménages dont les coûts d'habitation dépassaient le seuil d'abordabilité déboursaient en moyenne 1 259 $ par mois, montant qui dépassait le seuil de 30 % de leur revenu total du ménage de 510 $ en moyenne par mois.
- Les ménages propriétaires dépassaient le seuil d'abordabilité de 617 $ en moyenne par mois, alors que les ménages locataires le dépassaient de 403 $ par mois.
- Près des trois cinquièmes (58,6 %) des ménages propriétaires avaient une hypothèque, représentant plus des quatre cinquièmes (83,2 %) des ménages propriétaires qui dépassaient le seuil d'abordabilité.
- Environ un demi-million de ménages locataires (557 435 ou 13,7 %) vivaient dans un logement subventionné.
- Un peu plus du tiers (36,9 %) des ménages locataires vivant dans un logement subventionné consacraient 30 % ou plus de leur revenu total aux coûts d'habitation.
- Les ménages monoparentaux et les ménages non familiaux étaient plus susceptibles de consacrer 30 % ou plus de leur revenu total aux coûts d'habitation, une proportion environ deux fois plus élevée que la proportion des ménages familiaux comptant un couple.

Activité des propriétaires sur le marché de l'habitation

- Sur les quelque 9,2 millions de ménages propriétaires en 2011, environ 2,6 millions (ou 28,1 %) ont emménagé dans leur logement entre 2006 et 2011, ce qui reflétait une large part de l'activité sur le marché immobilier résidentiel au cours de cette période de cinq ans.
- Parmi ces 2,6 millions de ménages, environ 1,5 million (ou 58,6 %) étaient des acheteurs sur le marché local de l'habitation, et les 1,1 million restants (ou 41,4 %) étaient des acheteurs venus de l'extérieur de la municipalité.
- Environ un tiers (31,5 %) des ménages ayant acheté un logement entre 2006 et 2011 avait comme principal soutien du ménage une personne âgée de moins de 35 ans.
- Environ quatre ménages sur cinq ayant acheté un logement entre 2006 et 2011 avaient une hypothèque.
- Parmi les ménages ayant acheté un logement entre 2006 et 2011, environ un ménage sur cinq avait choisi une propriété en condominium.

Encadré 1 : Enquête nationale auprès des ménages

Ceci est la troisième diffusion de données de l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM). Environ 4,5 millions de ménages à travers le pays ont été sélectionnés pour l'ENM, ce qui représentait environ le tiers de tous les ménages.

Le présent document analytique contient les résultats de l'ENM sur le logement. Un document analytique connexe, *La composition du revenu au Canada*, n° 99-014-X2011001 au catalogue, analyse les résultats de l'ENM sur le revenu.

En outre, trois articles sont publiés dans la série *ENM en bref* et intitulés Les logements en condominium au Canada, Le niveau de scolarité et la profession des Canadiens à revenu élevé et Les résidents des quartiers à faible revenu, n° 99-014-X2011003 au catalogue.

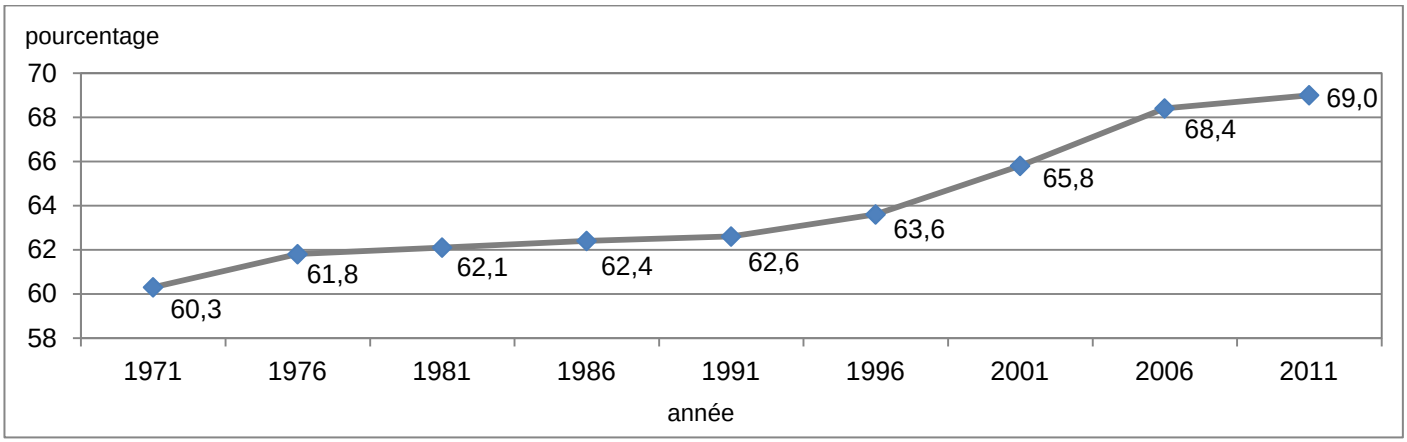
Des renseignements supplémentaires sur l'Enquête nationale auprès des ménages sont présentés dans le *Guide de l'utilisateur de l'Enquête nationale auprès des ménages*, n° 99-001-X au catalogue. Des renseignements sur la qualité et la comparabilité des données de l'ENM sur le logement figurent dans le *Guide de référence sur le logement, Enquête nationale auprès des ménages*, n° 99-014-X2011007 au catalogue.

Partie 1 : Aperçu de l'accession à la propriété

Plus des deux tiers des ménages canadiens étaient propriétaires de leur logement

Les nouvelles données tirées de l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM) de 2011 ont démontré que 69,0 % des ménages canadiens, soit 9,2 millions des 13,3 millions de ménages, étaient propriétaires de leur logement. Le taux d'accession à la propriété était similaire au taux observé lors du Recensement de 2006, indiquant une stabilisation du taux d'accession à la propriété après une période d'augmentation croissante entre 1991 et 2006 (figure 1). Selon les estimations du Recensement de 2006, 8,5 millions des 12,4 millions de ménages canadiens, ou 68,4 %, étaient propriétaires de leur logement[1].

Figure 1 Taux d'accession à la propriété, recensements de 1971 à 2006 et Enquête nationale auprès des ménages de 2011[1]

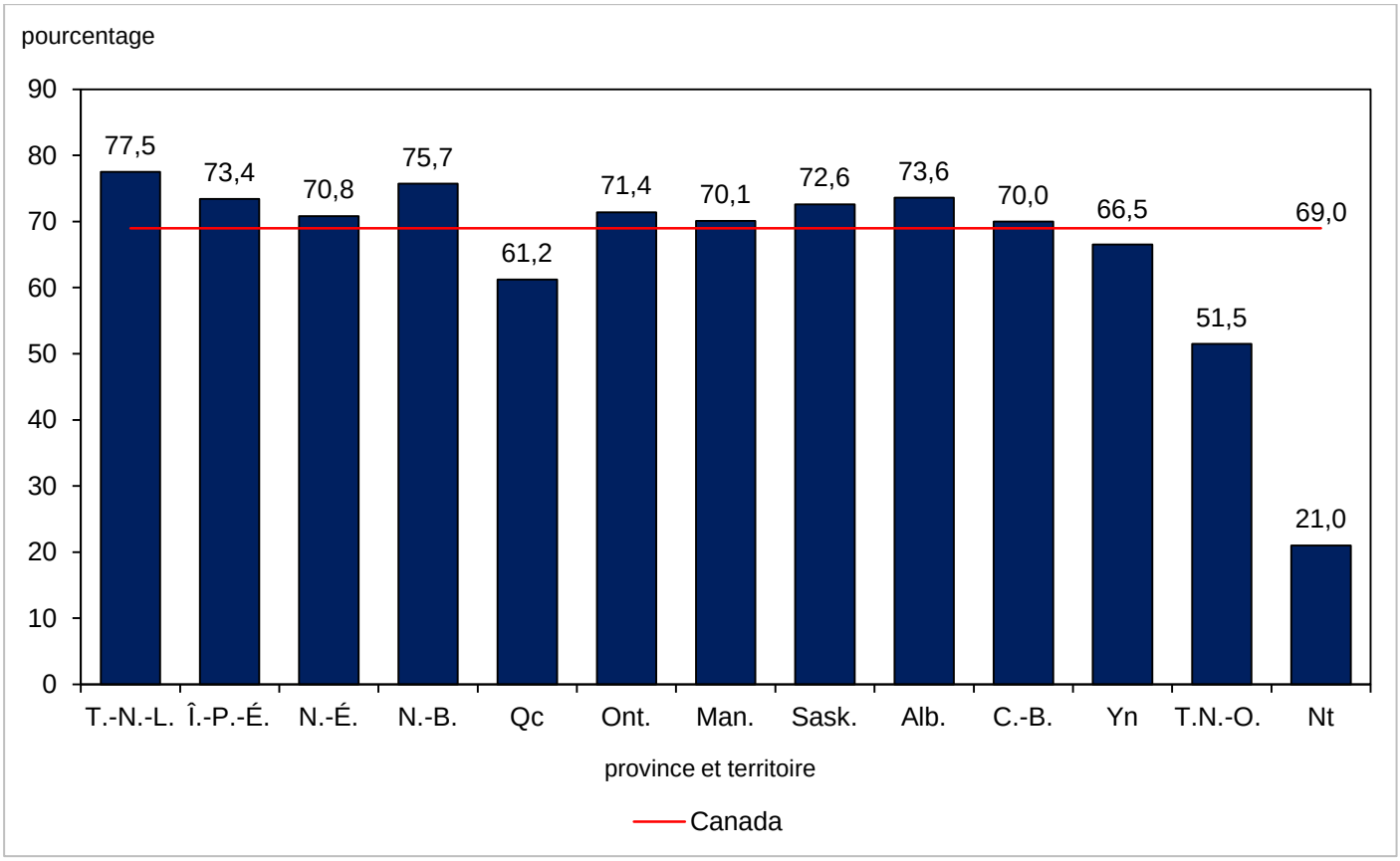


Sources : Statistique Canada, recensements de la population, 1971 à 2006 et Enquête nationale auprès des ménages, 2011.

1. Les tendances en matière de taux d'accession à la propriété entre le Recensement de 2006 et l'ENM de 2011 ont été évaluées au moyen d'autres enquêtes qui mesurent ces taux. Ces autres sources ont confirmé l'observation selon laquelle le taux national d'accession à la propriété de 2011 est similaire à celui de 2006. Toutefois, les tendances pour la plupart des provinces et territoires n'ont pu être validées en raison de la forte variabilité d'échantillonnage dans les estimations des autres enquêtes. Le taux d'accession à la propriété qui a été estimé pour l'Alberta par l'ENM est plus élevé (de façon statistiquement significative) en comparaison avec les autres sources.

Les ménages des provinces de l'Atlantique affichaient les taux d'accession à la propriété les plus élevés au pays. Terre-Neuve-et-Labrador se classait au premier rang (77,5 %). Les ménages au Québec affichaient le taux le plus faible (61,2 %) parmi les provinces. Le taux d'accession à la propriété des territoires était inférieur au taux national. Parmi les provinces et les territoires, seul le Nunavut comptait un nombre de ménages propriétaires inférieur au nombre de ménages locataires, enregistrant un taux d'accession à la propriété de 21,0 % (figure 2).

Figure 2 Taux d'accession à la propriété, Canada, provinces et territoires, 2011



Source : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages, 2011.

Taux d'accession à la propriété plus élevé dans les immeubles d'appartements récents que dans ceux dont la construction remontait à plus longtemps

Parmi les différents types de construction, c'est dans les immeubles d'appartements que le taux d'accession à la propriété était le plus faible; environ le quart des ménages étaient propriétaires de leur logement (29,1 % dans le cas des appartements dans des immeubles de cinq étages ou plus, et 23,0 % pour les appartements dans des immeubles de moins de cinq étages). Avec l'augmentation du nombre de logements en condominium, la proportion des ménages propriétaires était plus forte dans les immeubles d'appartements récents que dans ceux dont la construction remontait à plus longtemps. Le document intitulé Les logements en condominium au Canada, n° 99-014-X2011003 au catalogue, dans la série *ENM en bref*, fournit des renseignements supplémentaires sur les logements en condominium.

Environ la moitié des ménages dans les immeubles d'appartements construits entre 2001 et 2011 étaient propriétaires de leur logement. En revanche, dans les immeubles d'appartements construits avant 1981, moins du quart des ménages étaient propriétaires de leur logement (tableau 1). Environ 90 % des maisons individuelles non attenantes étaient occupées par le propriétaire, peu importe l'année de construction.

Tableau 1 Taux d'accession à la propriété selon la période de construction pour divers types de construction, Canada, 2011

Période de construction	Total - Logements privés occupés	Maison individuelle non attenante	Maison en rangée	Appartement dans un immeuble de cinq étages ou plus	Appartement dans un immeuble de moins de cinq étages	Autre[1]
	Taux d'accession à la propriété (pourcentage)					
Total - Logements privés occupés	69,0	91,9	65,1	29,1	23,0	65,3
2001 à 2011[2]	80,1	93,6	81,1	55,2	48,2	76,5
1991 à 2000	78,1	93,9	75,6	45,3	41,6	75,5
1981 à 1990	69,5	93,3	56,4	35,7	24,0	66,0
1971 à 1980	66,5	92,8	61,3	21,1	15,2	69,7
1961 à 1970	56,1	90,5	37,5	8,3	9,9	55,2
1960 ou avant	65,6	89,1	42,6	9,2	16,8	56,4

1. Comprend les maisons jumelées, les duplex, les habitations mobiles et les autres maisons individuelles attenantes.
2. Comprend les données jusqu'au 10 mai 2011.
Source : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages, 2011.

Les ménages vivant dans des immeubles d'appartements représentaient environ le quart (27,2 %) des ménages canadiens, alors que la majorité des ménages (55,0 %) vivaient dans des maisons individuelles non attenantes. Les ménages habitant dans les autres types de construction (maisons en rangée, maisons jumelées, duplex, logements mobiles et autres maisons individuelles attenantes) représentaient un peu moins d'un cinquième (17,8 %) des ménages canadiens.

Les ménages dont le principal soutien était âgé de moins de 35 ans étaient plus susceptibles d'être propriétaires que locataires lorsque le revenu total du ménage était de 60 000 $ ou plus

En général, le taux d'accession à la propriété était plus élevé dans le cas des ménages dont le principal soutien[2] était plus âgé, jusqu'à l'âge de 75 ans, après quoi le taux commençait à diminuer. Les ménages dont le principal soutien était âgé de moins de 35 ans affichaient un taux d'accession à la propriété de 46,9 %. Ce taux était de 76,2 % pour les principaux soutiens âgés de 65 à 74 ans, et de 70,5 % pour ceux âgés de 75 ans et plus.

Cependant, la majorité des différences dans les taux d'accession à la propriété étaient observées dans les ménages dont le principal soutien était âgé de moins de 35 ans; les jeunes ménages dans ce groupe d'âge affichaient un taux d'accession à la propriété plus faible que celui des ménages plus âgés. Parmi ceux âgés de moins de 35 ans, une forte proportion des ménages qui étaient locataires sont devenus propriétaires.

2. Le principal soutien du ménage est la personne qui s'occupe de payer le loyer ou le prêt hypothécaire, les taxes, l'électricité, et ainsi de suite, pour le logement. Dans le cas des ménages comptant plus d'un soutien, le premier soutien inscrit sur le questionnaire est désigné comme étant le principal soutien du ménage. Le regroupement des ménages selon l'âge de leur principal soutien est un moyen courant d'étudier l'incidence de l'âge sur le mode d'occupation.

Les ménages dont le principal soutien était âgé de moins de 25 ans affichaient un taux d'accession à la propriété de 23,8 %, alors que ceux dont le principal soutien était âgé de 25 à 29 ans avaient un taux près de deux fois plus élevé (44,1 %). Pour la catégorie de 30 à 34 ans, le taux était encore plus élevé (59,2 %).

Le revenu total du ménage[3] influe également sur l'accession à la propriété. Dans tous les groupes d'âge, les ménages ayant un revenu total annuel plus élevé avaient un taux d'accession à la propriété plus élevé. Notamment, les ménages dont le principal soutien était âgé de moins de 35 ans étaient plus susceptibles d'être propriétaires que locataires de leur logement lorsque leur revenu total annuel était de 60 000 $ ou plus (tableau 2).

Tableau 2 Taux d'accession à la propriété selon l'âge du principal soutien du ménage et le revenu total du ménage, Canada, 2011

Âge du principal soutien du ménage	Total des ménages	Moins de 20 000 $	20 000 $ à 39 999 $	40 000 $ à 59 999 $	60 000 $ à 79 999 $	80 000 $ à 99 999 $	100 000 $ et plus
	Taux d'accession à la propriété (pourcentage)						
Total des ménages	69,0	37,0	51,8	65,2	75,9	82,9	90,6
Moins de 35 ans	46,9	18,5	23,0	41,1	58,1	69,9	79,6
Moins de 25 ans	23,8	13,2	15,9	27,2	40,6	49,3	58,5
25 à 29 ans	44,1	19,1	22,5	39,5	54,0	65,8	74,0
30 à 34 ans	59,2	25,3	29,2	48,7	66,1	76,3	84,6
35 à 44 ans	69,1	34,6	38,5	57,4	72,6	81,8	90,4
45 à 54 ans	74,7	41,9	48,5	65,3	77,7	84,9	92,6
55 à 64 ans	77,1	45,6	61,6	75,0	83,7	88,3	93,1
65 à 74 ans	76,2	40,9	68,7	82,2	87,9	90,5	93,2
75 ans et plus	70,5	45,9	65,8	79,5	85,2	87,9	91,2

Source : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages, 2011.

Les quatre cinquièmes des ménages familiaux comptant un couple étaient propriétaires de leur logement, contre moins de la moitié des ménages non familiaux

C'est chez les ménages familiaux comptant un couple[4] que le taux d'accession à la propriété était le plus élevé, puisque quatre ménages sur cinq (82,4 %) étaient propriétaires de leur logement, alors que les ménages non familiaux[5] affichaient le taux d'accession à la propriété le plus faible, moins de la moitié d'entre eux (48,5 %) étaient propriétaires de leur logement. La proportion des ménages monoparentaux qui étaient propriétaires de leur logement était d'un peu plus de la moitié (55,6 %).

3. Le revenu total du ménage désigne la somme des revenus totaux de l'ensemble des membres du ménage. Le revenu total correspond à l'ensemble des revenus provenant de toutes les sources pour l'année civile 2010, y compris le revenu d'emploi, le revenu provenant de programmes gouvernementaux, le revenu d'une pension, le revenu de placements et tout autre revenu en espèces, avant les impôts sur le revenu et les retenues.
4. Un ménage familial comptant un couple désigne un ménage qui comprend un couple marié ou en union libre, avec ou sans enfants, mais sans personnes supplémentaires qui ne forment pas une famille de recensement.
5. Les ménages non familiaux se composent d'une personne seule ou de plusieurs personnes qui vivent dans le même logement privé, mais qui ne constituent pas une famille de recensement. Par exemple, il peut s'agir d'une personne vivant seule, de colocataires ou d'autres personnes apparentées comme des frères et sœurs, des cousins, des tantes ou des oncles.

Partie 2 : Coûts d'habitation et abordabilité

Les ménages déboursaient en moyenne un peu plus de 1 000 $ par mois en coûts d'habitation

En 1986, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et les provinces se sont entendues sur les dépenses devant être considérées comme des coûts d'habitation afin de mesurer l'abordabilité du logement. Pour les ménages propriétaires, les coûts d'habitation incluent, s'il y a lieu, les paiements hypothécaires, les coûts pour l'électricité, le chauffage, l'eau et les autres services municipaux, l'impôt foncier et les frais de condominium. Pour les ménages locataires, les coûts d'habitation incluent, s'il y a lieu, le loyer mensuel et les coûts pour l'électricité, le chauffage, l'eau et les autres services municipaux[6].

En 2011, le coût d'habitation mensuel moyen payé par les ménages au Canada s'élevait à 1 050 $. Il variait selon que les ménages étaient propriétaires ou locataires de leur logement. Les ménages propriétaires avaient un coût d'habitation mensuel moyen de 1 141 $, comparativement à 848 $ pour les ménages locataires.

Le coût d'habitation variait également selon les régions métropolitaines de recensement (RMR). C'est à Toronto que le coût d'habitation mensuel moyen était le plus élevé (1 366 $), et à Trois-Rivières qu'il était le plus faible (697 $). La *Série « Perspective géographique » de l'ENM*, n° 99-010-X2011005 au catalogue, présente des estimations du coût d'habitation pour toutes les régions métropolitaines de recensement (RMR) et les agglomérations de recensement (AR).

Plus de trois millions de ménages (un sur quatre) consacraient 30 % ou plus de leur revenu total aux coûts d'habitation

En 1986, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et les provinces ont convenu de mesurer l'abordabilité du logement selon que le ménage consacre 30 % ou plus de son revenu total mensuel moyen aux coûts d'habitation[6].

Environ 3,3 millions de ménages (25,2 %) consacraient 30 % ou plus de leur revenu total aux coûts d'habitation. Sur ces 3,3 millions de ménages, environ 1,7 million de ménages étaient propriétaires de leur logement et environ 1,6 million en étaient locataires.

Bien que le nombre de ménages propriétaires et de ménages locataires qui déboursaient 30 % ou plus soit similaire, une plus forte proportion des ménages locataires dépassaient le seuil d'abordabilité. Selon l'ENM de 2011, 40,1 % des ménages qui louaient leur logement consacraient 30 % ou plus de leur revenu total aux coûts d'habitation, comparativement à 18,5 % des ménages propriétaires.

La proportion des ménages qui consacraient 30 % ou plus de leur revenu total aux coûts d'habitation variait selon les RMR. C'est à Vancouver que cette proportion était la plus élevée (33,5 %) et c'est au Saguenay qu'elle était la plus faible (18,9 %). La *Série « Perspective géographique » de l'ENM*, n° 99-010-X2011005 au catalogue, présente des estimations du nombre de ménages qui consacraient 30 % ou plus de leur revenu total aux coûts d'habitation pour toutes les RMR et les AR.

6. Société canadienne d'hypothèques et de logement, *Les Besoins impérieux de logement au Canada*, 1991.

Les ménages dont les coûts d'habitation représentaient 30 % ou plus de leur revenu total dépassaient le seuil d'abordabilité d'environ 500 $ par mois

Les ménages qui consacraient 30 % ou plus de leur revenu total aux coûts d'habitation avaient un coût d'habitation moyen de 1 259 $ par mois, montant qui dépassait le 30 % de leur revenu total de 510 $ en moyenne par mois. Les ménages propriétaires qui dépassaient le seuil d'abordabilité le faisait dans une plus large mesure que les ménages locataires.

Les ménages propriétaires qui dépassaient le seuil d'abordabilité payaient en moyenne 1 583 $ par mois, montant qui dépassait le seuil de 30 % de leur revenu total de 617 $ en moyenne par mois. Les ménages locataires qui dépassaient le seuil d'abordabilité payaient 928 $ par mois, montant qui dépassait le seuil de 30 % de leur revenu total de 403 $ en moyenne par mois (tableau 3).

Tableau 3 Coût d'habitation et abordabilité du logement selon le mode d'occupation pour les logements non agricoles, hors réserve, Canada, 2011

	Tous les ménages, non agricoles, hors réserve		Ménages consacrant 30 % ou plus du revenu total du ménage aux coûts d'habitation (pour les ménages ayant un revenu supérieur à 0 $)			
Mode d'occupation	Nombre de ménages (chiffre)	Coût d'habitation mensuel moyen ($)	Nombre de ménages (chiffre)	Pourcentage de ménages (%)	Coût d'habitation mensuel moyen ($)	Montant mensuel moyen du coût d'habitation qui dépasse 30 % du revenu total ($)[1]
Total - Logements privés occupés	13 073 790	1 050	3 285 980	25,2	1 259	510
Propriétaire	9 013 410	1 141	1 663 120	18,5	1 583	617
Avec hypothèque	5 286 070	1 585	1 384 285	26,2	1 776	688
Sans hypothèque	3 727 340	511	278 835	7,5	624	259
Locataire	4 060 385	848	1 622 855	40,1	928	403
Logement subventionné	557 435	552	205 095	36,9	703	285
Logement non subventionné	3 502 950	895	1 417 760	40,6	961	420

1. Le « Montant mensuel moyen du coût d'habitation qui dépasse 30 % du revenu total » s'applique aux ménages consacrant 30 % ou plus du revenu total du ménage aux coûts d'habitation. Il représente le montant moyen par lequel leur coût d'habitation dépasse le seuil d'abordabilité (30 % du revenu total du ménage). Il est plus élevé que le montant moyen par lequel leur coût d'habitation dépasse celui de tous les ménages parce que les ménages qui dépassent le seuil d'abordabilité ont également un revenu total moyen plus faible.

Source : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages, 2011.

Plus de quatre ménages propriétaires sur cinq qui consacraient 30 % ou plus de leur revenu total aux coûts d'habitation avaient une hypothèque

En 2011, près des trois cinquièmes (58,6 %) des ménages propriétaires avaient une hypothèque. Le coût d'habitation moyen des ménages propriétaires ayant une hypothèque était trois fois plus élevé que celui des ménages propriétaires n'ayant pas d'hypothèque (1 585 $ contre 511 $ par mois).

Les ménages ayant une hypothèque représentaient plus des quatre cinquièmes (83,2 %) des ménages propriétaires qui consacraient 30 % ou plus de leur revenu total aux coûts d'habitation. Les ménages ayant une hypothèque qui consacraient 30 % ou plus de leur revenu total aux coûts d'habitation avaient un coût d'habitation mensuel moyen de 1 776 $, montant qui dépassait le seuil de 30 % de leur revenu total de 688 $ en moyenne (tableau 3).

Un peu plus du tiers des ménages locataires vivant dans un logement subventionné consacraient 30 % ou plus de leur revenu total aux coûts d'habitation

Selon l'ENM de 2011, des 4 060 385 ménages locataires, 13,7 % (557 435) vivaient dans un logement subventionné et 86,3 % (3 502 950) habitaient un logement non subventionné. Le coût d'habitation moyen des ménages locataires d'un logement subventionné était de 552 $ par mois, comparativement à 895 $ par mois pour les ménages locataires d'un logement non subventionné.

Un peu plus du tiers (36,9 %) des ménages locataires d'un logement subventionné consacraient 30 % ou plus de leur revenu total aux coûts d'habitation, ce qui constituait une proportion légèrement plus faible par rapport aux ménages locataires d'un logement non subventionné (40,6 %).

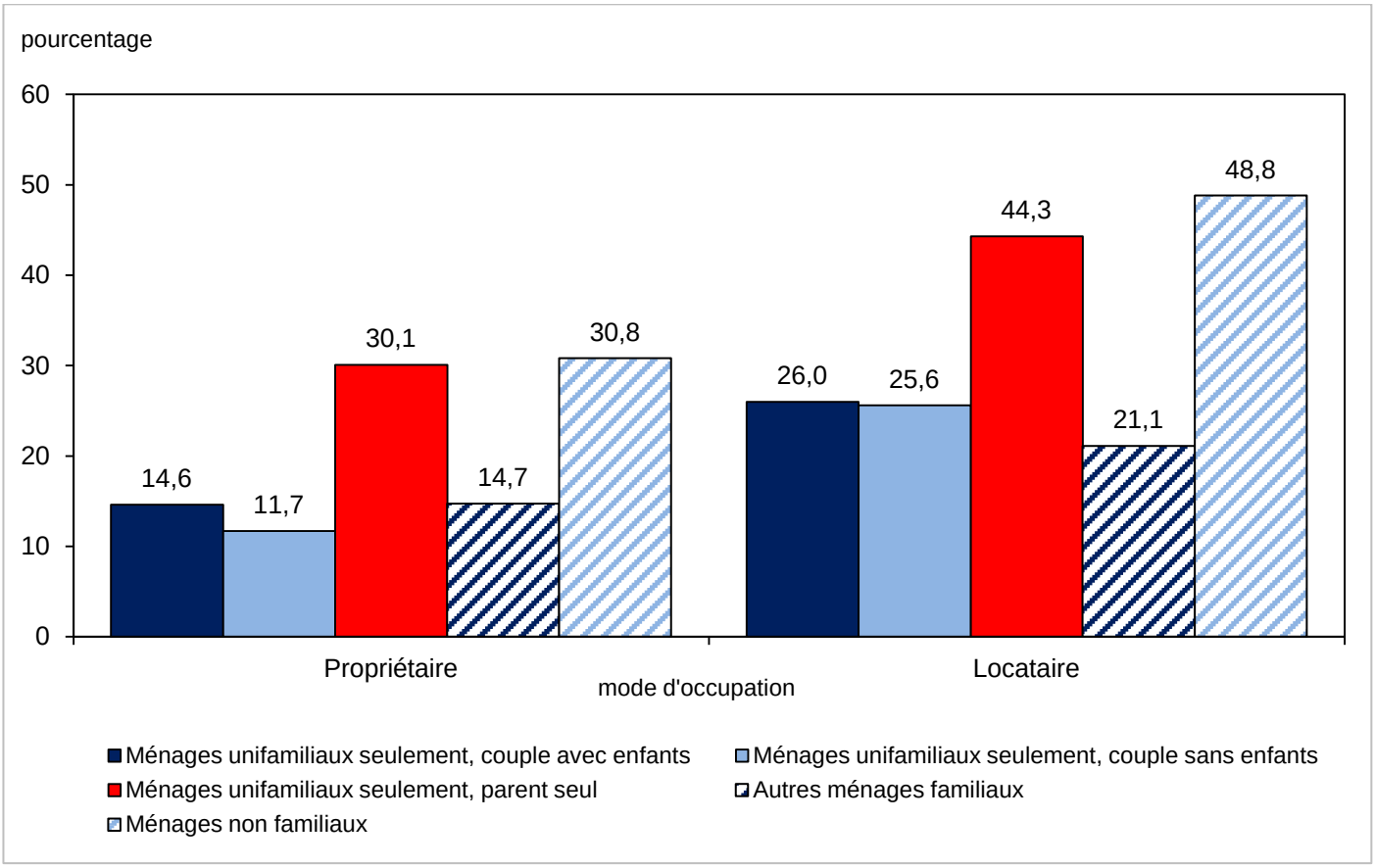
Les ménages locataires d'un logement subventionné qui consacraient 30 % ou plus de leur revenu total aux coûts d'habitation avaient un coût d'habitation mensuel moyen de 703 $, montant qui dépassait le seuil de 30 % de leur revenu total de 285 $ en moyenne (tableau 3).

Les ménages monoparentaux et les ménages non familiaux étaient plus susceptibles de consacrer 30 % ou plus de leur revenu total aux coûts d'habitation

Quel que soit le mode d'occupation du logement, la proportion des ménages non familiaux et des ménages monoparentaux qui consacraient 30 % ou plus de leur revenu total aux coûts d'habitation était environ deux fois plus élevée que la proportion des ménages familiaux comptant un couple (figure 3).

Le revenu total moyen des ménages familiaux comptant un couple était environ le double de celui des ménages non familiaux (principalement composé de ménages d'une personne) et des ménages monoparentaux (101 000 $ par année contre 43 000 $ et 55 000 $ par année respectivement). Donc, même si les ménages monoparentaux et les ménages non familiaux avaient un coût d'habitation moins élevé que celui des ménages familiaux comptant un couple, leur revenu total plus faible faisait en sorte qu'une plus forte proportion d'entre eux dépassait le seuil d'abordabilité.

Figure 3 Pourcentage des ménages consacrant 30 % ou plus de leur revenu total aux coûts d'habitation selon le mode d'occupation et le genre de ménage, pour les ménages non agricoles, hors réserve et ayant un revenu supérieur à 0 $, Canada, 2011



Source : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages, 2011.

Partie 3 : Activité des propriétaires sur le marché de l'habitation

L'ENM de 2011 a recueilli des données sur le lieu de résidence des personnes cinq ans auparavant, soit le 10 mai 2006. Les ménages dans l'ENM dont tous les membres résidaient à un endroit différent en 2006 ont manifestement changé de logement entre 2006 et 2011. On suppose que les ménages ayant emménagé dans un logement dont ils étaient propriétaires ont acheté ou construit ce logement peu de temps avant d'y habiter; donc, ces ménages rendent compte de la part du marché immobilier résidentiel, entre 2006 et 2011, dans laquelle le logement a été utilisé comme lieu habituel de résidence par l'acheteur. Dans la présente section, les données sur la mobilité des ménages sont utilisées pour analyser cette part du marché immobilier résidentiel[7].

7. Voir « Encadré 2 : Concepts et définitions » pour obtenir de plus amples renseignements sur l'utilisation des données sur la mobilité pour l'analyse du marché immobilier résidentiel.

Environ 2,6 millions de ménages ont emménagé entre 2006 et 2011 dans un logement dont ils étaient propriétaires

Sur les quelque 9,2 millions de ménages propriétaires en 2011, environ 2,6 millions (ou 28,1 %) ont emménagé dans leur logement au cours des cinq années écoulées entre mai 2006 et mai 2011, ce qui reflétait une large part de l'activité sur le marché immobilier résidentiel au cours de ces cinq années[8]. Parmi les 2,6 millions de ménages ayant emménagé dans un logement dont ils étaient propriétaires, environ 1,5 million (ou 58,6 %) comptaient au moins un membre ayant déménagé dans la même subdivision de recensement (SDR). Les 1,1 million de ménages restants (ou 41,4 %) étaient des ménages dont tous les membres provenaient d'une autre SDR (tableau 4).

La proportion des ménages propriétaires ayant déménagé entre 2006 et 2011 variait selon les RMR. C'est à Calgary que la proportion des ménages propriétaires ayant déménagé était la plus forte (35,8 %) et à Windsor qu'elle était la plus faible (20,4 % des ménages propriétaires). Le *Tableau de données de l'ENM*, n° 99-014-X2011029 au catalogue, présente le nombre de ménages propriétaires ayant déménagé pour toutes les RMR et les AR.

Environ un tiers des ménages ayant acheté un logement entre 2006 et 2011 avait comme principal soutien du ménage une personne âgée de moins de 35 ans

Les ménages dont le principal soutien était âgé de moins de 35 ans participaient au marché de l'habitation lorsqu'ils décidaient de devenir propriétaires plutôt que locataires. Environ le tiers (31,5 %) des ménages ayant emménagé dans un logement dont ils étaient propriétaires avait un principal soutien âgé de moins de 35 ans. Ils représentaient près des trois quarts (73,2 %) des ménages propriétaires dont le principal soutien était âgé de moins de 35 ans.

Environ les deux tiers (68,5 %) des ménages ayant acheté un logement avaient comme principal soutien une personne âgée de 35 ans ou plus (tableau 4). Ce sont des cohortes où le taux d'accession à la propriété était stable, laissant entendre qu'une forte proportion de ces ménages étaient déjà propriétaires et avaient changé de logement.

Tableau 4 Nombre de ménages propriétaires selon la mobilité 5 ans auparavant et l'âge du principal soutien du ménage, Canada, 2011

Ménages propriétaires	Total - Âge du principal soutien du ménage	Moins de 35 ans	35 à 44 ans	45 à 54 ans	55 à 64 ans	65 à 74 ans	75 ans et plus
	Nombre de ménages						
Total - Ménages propriétaires	9 185 845	1 112 080	1 651 280	2 259 805	1 973 495	1 233 895	955 295
Au moins un des membres du ménage vivait dans le même logement en 2006	6 603 480	298 300	961 660	1 738 730	1 647 105	1 082 000	875 680
Tous les membres du ménage vivaient dans un logement différent en 2006	2 582 370	813 780	689 615	521 075	326 385	151 895	79 615
Au moins un membre du ménage était dans la même SDR en 2006	1 513 075	495 660	413 095	311 540	171 765	75 135	45 890
Tous les membres du ménage étaient dans une autre SDR en 2006	1 069 290	318 125	276 520	209 535	154 625	76 760	33 730

Source : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages, 2011.

8. Les estimations de l'ENM reflètent la part du marché immobilier dans laquelle le logement a été utilisé comme lieu habituel de résidence par l'acheteur. Les ventes MLS[MD] montrent qu'il y a eu, entre 2006 et 2010, 2,3 millions de ventes de logements sur le marché de la revente. Il y a eu aussi 1,0 million de mises en chantier d'habitations entre 2006 et 2010, et environ 90 % de ces mises en chantier étaient destinées à des propriétaires-occupants. Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement, *L'observateur du logement au Canada*, 2012.

Environ quatre ménages sur cinq ayant acheté un logement entre 2006 et 2011 avaient une hypothèque

Environ quatre ménages sur cinq (79,7 %) ayant acheté un logement au cours des cinq années avaient une hypothèque en 2011. Il s'agit d'une proportion plus élevée que dans le cas des ménages n'ayant pas déménagé (50,3 %).

La valeur moyenne du logement estimée par les propriétaires était légèrement plus élevée dans le cas des ménages ayant déménagé que dans le cas des ménages n'ayant pas déménagé (359 000 $ contre 340 000 $, ce qui représentait un écart de +5,8 %)[9]. Dans les RMR, la valeur moyenne déclarée par les ménages propriétaires ayant déménagé se situait dans un intervalle de plus ou moins 15 % de la valeur moyenne déclarée par les ménages propriétaires n'ayant pas déménagé. Elle variait de -10,6 % à Vancouver à +14,7 % à Moncton. Le *Tableau de données de l'ENM*, n° 99-014-X201130 au catalogue, présente la valeur moyenne du logement estimée par les propriétaires pour toutes les RMR et les AR.

Parmi les ménages ayant acheté un logement entre 2006 et 2011, environ un ménage sur cinq a choisi un logement en condominium

Les ménages ayant acheté un logement au cours des cinq années ont choisi un logement en condominium dans une plus forte proportion que les ménages ayant acheté un logement il y a plus de cinq ans. Parmi les ménages propriétaires ayant déménagé au cours des cinq années, environ un ménage sur cinq (20,7 %) a acheté un logement en condominium, comparativement à environ un ménage sur dix (9,4 %) dans le cas des ménages propriétaires n'ayant pas déménagé.

Dans l'ensemble, il y a environ 1,2 million de logements en condominium occupés par le propriétaire. Près de la moitié (535 645 ou 46,4 %) de ces logements étaient occupés par des ménages y ayant emménagé au cours des cinq années. Le document intitulé Les logements en condominium au Canada, n° 99-014-X2011003 au catalogue, de la série *ENM en bref*, fournit des renseignements supplémentaires sur les logements en condominium.

9. La valeur du logement correspond au montant en dollars que s'attendrait à recevoir le propriétaire s'il vendait son logement. Les ménages ayant récemment déménagé disposent de l'information sur le marché acquise lors de leur récent achat pour estimer la valeur du logement, tandis que les ménages ayant acheté leur logement il y a longtemps doivent spéculer davantage puisqu'ils ne disposent pas de cette information.

Encadré 2 : Concepts et définitions

Logement en condominium : Désigne un logement privé qui fait partie d'un ensemble de logements en condominium (copropriété divise). Un ensemble de logements en condominium est un complexe résidentiel dans lequel les logements sont détenus en propriété individuelle, tandis que le terrain et les éléments communs sont détenus en propriété conjointe.

Ménages ayant emménagé dans un logement dont ils sont propriétaires pour rendre compte d'une part du marché immobilier résidentiel : On suppose que les ménages ayant emménagé dans un logement dont ils sont propriétaires entre le 10 mai 2006 et le 10 mai 2011 ont acheté ou construit ce logement peu de temps avant d'y habiter; donc, ces ménages rendent compte de la part du marché immobilier résidentiel, entre 2006 et 2011, dans laquelle le logement a été utilisé comme lieu habituel de résidence par l'acheteur. Cependant, il est possible que certains de ces ménages aient acheté leur logement il y a longtemps. Par exemple, ils s'en servaient comme résidence secondaire ou ils le louaient à des locataires avant d'en faire leur propre lieu habituel de résidence.

Les ménages ayant emménagé dans un logement dont ils sont propriétaires comprennent les ménages qui étaient auparavant propriétaires d'un autre logement, les ménages qui étaient auparavant locataires d'un autre logement et les ménages nouvellement formés. L'activité sur le marché immobilier résidentiel qui n'est pas saisie avec cette méthodologie inclut la vente d'un logement que l'acheteur n'utilise pas comme lieu habituel de résidence (par exemple, comme résidence secondaire ou logement acheté puis loué à un autre ménage) et les ventes multiples d'un même logement entre 2006 et 2011 (puisque seul le déménagement effectué par le ménage participant à l'ENM est saisi). Les ventes MLS^{MD} montrent qu'il y a eu, entre 2006 et 2010, 2,3 millions de ventes de logements sur le marché de la revente. Entre 2006 et 2010, il y a aussi eu 1,0 million de mises en chantier d'habitations, et environ 90 % de ces mises en chantier étaient destinées à des propriétaires-occupants. Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement, *L'observateur du logement au Canada*, 2012, ISBN 978-1-100-16888-3.

Un ménage est considéré comme ayant déménagé si tous les membres du ménage résidaient dans un logement différent en 2006 (à l'exclusion des personnes qui n'étaient pas encore nées). Ces ménages sont ensuite classés selon qu'ils ont emménagé dans la même subdivision de recensement (SDR) ou dans une autre SDR. Les ménages ayant déménagé sont considérés comme étant de la même SDR si au moins un membre du ménage vivait dans la même SDR en 2006; sinon, le ménage n'était pas de la même SDR. On présume que le premier groupe représente les participants au marché de l'habitation local, alors que le second groupe représente les participants au marché de l'habitation en dehors de la municipalité. Un déménagement hors de la municipalité n'implique pas nécessairement une longue distance, par exemple lorsqu'il s'agit d'une SDR voisine.

Revenu total du ménage : Somme des revenus totaux de tous les membres du ménage. Le revenu total correspond au total du revenu provenant de toutes les sources, y compris un revenu d'emploi, un revenu provenant de programmes gouvernementaux, une pension, un revenu de placements ou tout autre revenu en espèces, avant impôts et retenues sur le revenu, au cours de l'année civile 2010.

Abordabilité du logement : En 1986, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et les provinces ont convenu de mesurer l'abordabilité du logement selon que le ménage consacre 30 % ou plus de son revenu total mensuel moyen aux coûts d'habitation.

Principal soutien du ménage : Première personne dans le ménage indiquée comme étant celle qui effectue le paiement du loyer ou de l'hypothèque, des taxes, de l'électricité, etc., pour le logement.

Coût d'habitation : Montant total moyen de tous les frais de logement payés, chaque mois, par les ménages qui sont propriétaires ou locataires de leur logement. Pour les ménages propriétaires, les coûts d'habitation incluent, s'il y a lieu, les paiements hypothécaires, les coûts pour l'électricité, le chauffage, l'eau et les autres services municipaux, l'impôt foncier et les frais de condominium. Pour les ménages locataires, les coûts d'habitation incluent, s'il y a lieu, le loyer mensuel et les coûts pour l'électricité, le chauffage, l'eau et les autres services municipaux.

Univers du coût d'habitation : L'univers du coût d'habitation comprend les ménages qui ne vivent pas dans un logement situé dans une réserve, ni dans un logement de bande, ni dans un logement situé sur le site d'une exploitation agricole exploitée par un membre du ménage. Les ménages dans ces trois scénarios sont exclus parce que les coûts d'habitation n'ont pas été recueillis ou n'étaient pas représentatifs des coûts d'habitation de l'ensemble de la collectivité. Le calcul des coûts d'habitation en tant que proportion du revenu total du ménage (l'indicateur de l'abordabilité du logement) exclut également de l'univers les ménages dont le revenu est nul ou négatif. Les statistiques sur les coûts d'habitation présentées à la « Partie 2 : Coûts d'habitation et abordabilité » sont fondées sur l'univers des coûts d'habitation. Les statistiques sur le groupe des ménages qui consacrent 30 % ou plus de leur revenu total aux coûts d'habitation excluent également les ménages dont le revenu total est nul ou négatif.

Logement subventionné : Variable indiquant si le logement loué est subventionné. Sont inclus les logements dont le loyer est déterminé en fonction du revenu, les logements sociaux, les logements sans but lucratif, les habitations à loyer modique, les programmes gouvernementaux d'aide au logement, les suppléments au loyer et les allocations au logement.

Valeur du logement occupé par le propriétaire : Montant en dollars que s'attendrait à recevoir le propriétaire s'il vendait son logement. Les statistiques sur la valeur du logement sont fondées sur l'univers des coûts d'habitation.

Renseignements supplémentaires

Des renseignements supplémentaires sur le logement se trouvent dans les *Tableaux de données de l'ENM*, n°s 99-014-X2011026 à 99-014-X2011031 au catalogue, le *Profil de l'ENM*, n° 99-004-X au catalogue, ainsi que dans la *Série « Perspective géographique » de l'ENM*, n° 99-010-X2011005 au catalogue.

Des Cartes thématiques portant sur le logement sont également offertes pour diverses régions géographiques.

Pour obtenir des détails au sujet des concepts, des définitions, des univers, des variables et des termes géographiques utilisés dans l'Enquête nationale auprès des ménages de 2011, veuillez consulter le *Dictionnaire de l'Enquête nationale auprès des ménages*, n° 99-000-X au catalogue. Pour des explications détaillées sur les concepts et des renseignements sur la qualité des données, veuillez vous reporter aux guides de référence sur le site Web de l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM) de 2011.

Note aux lecteurs

Arrondissement aléatoire et répartitions en pourcentage : Afin de protéger le caractère confidentiel des renseignements recueillis lors de l'Enquête nationale auprès des ménages de 2011 tout en maintenant la qualité des résultats, on applique une méthode qui consiste à arrondir de façon aléatoire les valeurs présentées dans les cellules individuelles. Par conséquent, lorsque ces données sont totalisées ou regroupées, la valeur totale peut ne pas correspondre à la somme des valeurs individuelles, étant donné que le total et les totaux partiels sont arrondis séparément. De même, la somme des répartitions en pourcentage, qui sont calculées à partir de données arrondies, ne correspond pas nécessairement à 100 %.

En raison de l'arrondissement aléatoire, les estimations et les pourcentages peuvent varier légèrement entre différents produits de l'Enquête nationale auprès des ménages de 2011, notamment les documents analytiques et les tableaux de données.

Comparabilité entre les estimations du questionnaire complet du Recensement de 2006 et les estimations de l'Enquête nationale auprès des ménages de 2011 : Les utilisateurs doivent faire preuve de prudence lorsqu'ils comparent les estimations du questionnaire complet du Recensement de 2006 avec les estimations de l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM) de 2011, car ces deux sources de données représentent des populations différentes. La population cible du questionnaire complet du Recensement de 2006 comprend les résidents habituels dans les logements collectifs et les personnes vivant à l'étranger, alors que la population cible de l'ENM les exclut. De plus, les estimations de l'ENM sont dérivées d'une enquête à participation volontaire, et elles peuvent par conséquent, comporter davantage d'erreurs dues à la non-réponse que les estimations dérivées du questionnaire complet du Recensement de 2006.

Tendances en matière de taux d'accession à la propriété entre le Recensement de 2006 et l'Enquête nationale auprès des ménages de 2011 : Les tendances en matière de taux d'accession à la propriété entre le Recensement de 2006 et l'ENM de 2011 ont été évaluées au moyen d'autres enquêtes qui mesurent ces taux. Ces autres sources ont confirmé l'observation selon laquelle le taux national d'accession à la propriété en 2011 était similaire au taux en 2006. Toutefois, les tendances pour la plupart des provinces et territoires n'ont pu être validées en raison de la forte variabilité d'échantillonnage dans les estimations des autres enquêtes. Le taux d'accession à la propriété qui a été estimé pour l'Alberta par l'ENM était plus élevé (de façon statistiquement significative) en comparaison avec les autres sources.

Remerciements

Ce rapport a été rédigé par Jerry Situ et Sandrine LeVasseur de la Division de la statistique du revenu, avec la collaboration de membres du personnel de la Division de la statistique du revenu, du Secrétariat des domaines spécialisés, de la Division de la géographie, de la Division des opérations du recensement, de la Division de la diffusion et de la Division des communications de Statistique Canada.