

# LE MARCHÉ SOUS LA LOUPE

## Canada



SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : décembre 2015

« Les résultats de l'enquête menée par la SCHL à l'automne 2015 indiquent que les pourcentages d'appartements en copropriété appartenant à des étrangers sont restés bas dans les 16 RMR à l'étude. Bien que cela donne une idée de la situation, davantage d'information est requise sur l'importance des propriétaires et des investisseurs étrangers dans les marchés de l'habitation du Canada. En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, la SCHL cherche des moyens d'avoir accès à davantage de données sur les propriétaires et les investisseurs étrangers. »



Felicia Mutheardy,  
économiste  
principale

### ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse [www.schl.ca/marchedelhabitation](http://www.schl.ca/marchedelhabitation). C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

## Résultats de l'enquête de la SCHL sur l'importance de la propriété étrangère dans le marché de la copropriété au Canada

*Le manque de données fiables et exactes permet difficilement de déterminer si – ou comment – la propriété étrangère affecte les marchés de l'habitation. L'utilisation des données de l'Enquête sur les taux d'occupation des appartements en copropriété de la SCHL constitue un premier pas important vers l'obtention d'une information fiable sur la présence des propriétaires étrangers dans le marché de l'habitation canadien. Les résultats de l'enquête menée à l'automne 2015 indiquent que la proportion d'appartements en copropriété aux mains d'intérêts étrangers allait de 0 % dans la RMR de Regina à 3,5 % dans la RMR de Vancouver. La RMR de Toronto arrivait juste avant Vancouver, avec un taux de 3,3 %.*

Des médias et des observateurs disent craindre que les achats immobiliers faits par des résidents étrangers portent les prix à un niveau qui rendrait les propriétés inabordables pour les résidents canadiens. Les investissements, qu'ils soient canadiens ou étrangers, peuvent faire l'objet d'une spéculation, mais les intérêts étrangers sont souvent plus mobiles, d'où le risque d'une fuite de capitaux. Ce risque accroît la volatilité des marchés de l'habitation canadiens. La propriété étrangère peut également contribuer à une surévaluation des marchés de l'habitation. À Vancouver et à Toronto, par exemple, les acheteurs étrangers pourraient représenter une part importante de la demande de maisons individuelles luxueuses et chères.

Le manque de données fiables et exactes permet difficilement de déterminer si – ou comment – la propriété étrangère affecte les marchés de l'habitation. La plupart des données disponibles sont empiriques, quoique certaines études aient été réalisées sur la question. L'une d'elles, menée par Sotheby's en 2013 auprès de courtiers immobiliers, indique que 40 % des habitations haut de gamme vendues à Vancouver et 25 % de celles vendues à Toronto avaient été achetées par des étrangers. Plus récemment, une étude publiée par Andy Yan, urbaniste à Vancouver et professeur auxiliaire à l'Université de la Colombie-Britannique, a montré qu'environ 65 % des propriétés luxueuses vendues dans trois quartiers de Vancouver entre août 2014 et février 2015 avaient été acquises par des personnes ayant un nom chinois non anglicisé.

Malgré les questionnements qu'elles suscitent quant à leur méthodologie et à la taille de leur échantillon, ces études soulèvent des points intéressants qui méritent d'être examinés de plus près.

En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, la SCHL s'engage à être un chef de file par le truchement de l'information et de son savoir-faire. Elle a pris des mesures pour combler les lacunes importantes dans les données, y compris celles sur la présence d'investisseurs et de propriétaires étrangers dans le marché de l'habitation canadien. L'utilisation des données de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété de la SCHL constitue un premier pas important vers l'obtention d'une

information fiable sur la présence des propriétaires étrangers dans le marché de l'habitation canadien.

## **Méthodologie de l'enquête menée par la SCHL pour déterminer l'importance de la propriété étrangère dans le marché de la copropriété**

La SCHL mène l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété depuis 2006, dans plusieurs régions métropolitaines de recensement (RMR)<sup>1</sup>. Cette enquête vise à déterminer le taux d'inoccupation des appartements en copropriété qui sont offerts en location. En 2014, la SCHL a établi que cette enquête pourrait aussi servir à évaluer la proportion d'appartements en copropriété qui appartiennent à des résidents étrangers.

L'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété est réalisée en septembre et en octobre au moyen d'entrevues téléphoniques. L'information est obtenue auprès de l'entreprise de gestion immobilière ou du conseil d'administration (syndicat de copropriété) de l'ensemble et peut être recueillie sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi.

L'une des difficultés rencontrées au moment de mesurer la présence des propriétaires étrangers est la définition d'un résident étranger. Par exemple, les immigrants et les résidents non permanents qui vivent au Canada de façon permanente devraient-ils être considérés comme

des résidents étrangers? À la suite d'un examen des définitions utilisées dans des études menées par des tiers, la SCHL a conclu que sa définition de résident permanent devrait reposer sur le pays de résidence (plutôt que sur la nationalité), car ce critère est le plus utile pour prendre la mesure de la propriété étrangère. Aux fins de son enquête, la SCHL définit donc un résident étranger comme étant une personne dont la résidence principale se trouve à l'extérieur du Canada. Il convient de souligner que cette définition inclut les Canadiens dont la résidence principale se trouve à l'extérieur du pays.

Dans son enquête de 2014, la SCHL avait demandé aux gestionnaires immobiliers de lui indiquer le nombre total d'appartements en copropriété appartenant à des personnes dont la résidence principale se trouvait à l'extérieur du Canada<sup>2</sup>. Elle leur a posé la même question dans son enquête de 2015.

Les résultats de l'enquête indiquent, pour chaque RMR étudiée, la proportion du stock d'appartements en copropriété qui appartient à des résidents étrangers. Il ne faut pas confondre ce taux de propriété étrangère avec le taux d'investissement étranger. La propriété étrangère a trait à la propriété légale du logement, tandis que l'investissement étranger fait référence aux flux entrants et sortants de capitaux étrangers dans le marché de l'habitation (différence entre les achats et les ventes de logements par des résidents étrangers). Par conséquent, il faut éviter de confondre les résultats de l'enquête

<sup>1</sup> À l'automne 2015, le pourcentage d'appartements en copropriété qui étaient offerts en location, sur l'ensemble des appartements en copropriété de l'univers, s'établissait comme suit dans les 16 RMR étudiées : Victoria (20,8 %), Vancouver (26,9 %), Kelowna (24,6 %), Edmonton (32,7 %), Calgary (30,9 %), Saskatoon (20,7 %), Regina (27,2 %), Winnipeg (18,8 %), London (33,6 %), Kitchener (23,3 %), Hamilton (21,4 %), Toronto (30,5 %), Ottawa (22,9 %), Gatineau (27,7 %), Montréal (14,8 %) et Québec (11,3 %).

<sup>2</sup> Dans le sondage, on demandait le nombre total d'appartements appartenant à des personnes dont la résidence permanente se trouvait à l'extérieur du Canada, plus particulièrement les personnes, y compris les citoyens canadiens, qui vivent hors du Canada la majeure partie du temps. L'un des exemples fournis comme indice aux répondants était l'existence d'une adresse postale à l'extérieur du Canada.

de la SCHL sur l'importance de la propriété étrangère avec la mesure du pourcentage de copropriétés vendues à des résidents étrangers pendant l'année.

## Résultats de l'enquête menée par la SCHL pour mesurer le taux d'appartements en copropriété appartenant à des étrangers

Les résultats de l'enquête menée à l'automne 2015 indiquent que la proportion d'appartements en copropriété aux mains d'intérêts étrangers est demeurée basse dans les 16 RMR étudiées.

Celle-ci allait de 0 % dans la RMR de Regina à 3,5 % dans la RMR de Vancouver. La RMR de Toronto arrivait juste avant Vancouver, avec un taux de 3,3 %. Bien qu'ils soient encore bas, les pourcentages obtenus pour les RMR de Toronto et de Vancouver en 2015 sont supérieurs à ceux de 2,4 % et 2,3 %, respectivement, enregistrés en 2014, et les variations d'une année à l'autre sont significatives du point de vue statistique. Dans la RMR de Winnipeg aussi, le pourcentage d'appartements en copropriété appartenant à des intérêts étrangers a présenté une hausse statistiquement significative, puisqu'il est passé de 0,1 % en 2014 à 2,7 % en 2015. La seule autre RMR où la part de la propriété étrangère était supérieure à 2 % est celle de London, où elle a atteint 2,2 %<sup>3</sup>.

Comme l'indique le tableau des résultats, de 2014 à 2015, le pourcentage d'appartements en copropriété appartenant à des résidents étrangers a augmenté dans six RMR.

Dans la mesure du possible, la SCHL a également essayé de présenter des résultats par sous-région ou par zone dans les RMR. Elle l'a fait pour Vancouver, Toronto et Montréal.

Dans la RMR de Vancouver, les copropriétés appartenant à des étrangers représentaient 5,4 % du total et étaient concentrées dans la ville même de Vancouver, qui comprend la péninsule Burrard, Vancouver Westside et les zones situées dans l'est. Dans la RMR de Toronto, la zone Centre est celle où le pourcentage de copropriétés appartenant à des étrangers était le plus élevé (5,8 %). Dans la RMR de Montréal, c'est la zone englobant le centre-ville et l'Île-des-Sœurs qui affichait le taux le plus élevé, à savoir 4,9 %, comparativement à 1,3 % pour l'ensemble de la RMR. Ces résultats cadrent avec ceux de l'enquête de 2014 et coïncident avec les prix d'achat et les loyers moyens plus élevés des appartements en copropriété de ces secteurs par rapport à ceux du reste de la RMR.

Les résultats de l'enquête de la SCHL diffèrent considérablement de ceux des deux études mentionnées précédemment. Cette disparité est imputable à des différences de méthodologie, notamment en ce qui concerne la définition de résident étranger, la taille de l'échantillon, la couverture géographique et le type de logement. L'enquête de la SCHL constitue une étude exhaustive des marchés de la copropriété les plus importants du Canada. Elle utilise une définition de résident étranger largement acceptée pour mesurer la part de copropriétés appartenant à des personnes ne résidant pas au Canada. Les études de Sotheby's et d'Andy Yan étoffent la base des connaissances, mais leur portée est plus limitée.

## Prochaines étapes

Il existe toujours des lacunes statistiquement significatives dans les données concernant la présence des propriétaires et des investisseurs étrangers dans les marchés de l'habitation canadiens. Il manque notamment de l'information sur l'investissement et le mode d'occupation, par exemple pour les maisons individuelles; les données actuelles portent uniquement sur les appartements en copropriété. Il faudrait aussi de l'information sur les motivations des investisseurs : les acheteurs étrangers achètent-ils le logement pour un membre de leur famille, pour l'occuper eux-mêmes ou pour gagner un revenu (revenu locatif ou gain en capital)?

La SCHL cherche, en collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, des moyens d'avoir accès à davantage de données sur les propriétaires et les investisseurs étrangers. Cela pourrait vouloir dire faire enquête auprès des courtiers immobiliers, des constructeurs et des prêteurs, et travailler avec les bureaux d'enregistrement municipaux et d'autres administrations.

<sup>3</sup> Il n'y a pas de comparaison possible avec l'année précédente, puisque 2015 est la première année où l'Enquête sur les taux d'occupation des appartements en copropriété est réalisée dans ce centre.

		Pourcentage d'appartements en copropriété appartenant à des résidents étrangers		
Centre	Sous-secteur	2014	2015	
Victoria	RMR	1.1 a	1.0 a	-
Vancouver	Péninsule Burrard	5.8 d	**	-
	Secteur Westside de Vancouver	1.5 b	**	-
	Secteur Eastside de Vancouver	0.8 a	1.0 a	-
	<b>Sous-total - Ville de Vancouver</b>	<b>3.4 d</b>	<b>5.4 d</b>	-
	Banlieue de Vancouver	2.3 c	3.4 d	-
	Reste de la RMR	0.6 a	0.9 a	-
	<b>RMR de Vancouver</b>	<b>2.3 b</b>	<b>3.5 c</b>	↑
Kelowna	RMR	-	0.2 a	-
Edmonton	RMR	0.1 a	0.5 a	↑
Calgary	RMR	0.2 a	1.1 a	↑
Saskatoon	RMR	0.3 a	0.5 a	-
Regina	RMR	0.1 a	0.0 a	↓
Winnipeg	RMR	0.1 b	2.7 c	↑
London	RMR	-	2.2 c	-
Kitchener	RMR	-	0.2 a	-
Hamilton	RMR	-	**	-
Toronto	Centre	4.3 c	5.8 b	↑
	Ouest	1.1 a	1.5 a	-
	Est	1.2 a	1.1 a	-
	Nord	1.5 a	2.6 c	-
	<b>Sous-total - Ville de Toronto</b>	<b>2.7 a</b>	<b>3.8 b</b>	↑
	Reste de la région du Grand Toronto	1.1 a	1.6 a	↑
	Région du Grand Toronto	2.3 a	3.2 b	↑
<b>RMR de Toronto</b>	<b>2.4 a</b>	<b>3.3 b</b>	↑	
Ottawa	RMR	0.7 a	1.0 a	↑
Gatineau	RMR	-	0.3 a	-
Montréal	Centre-ville et Île-des-Soeurs	6.9 c	4.9 c	-
	Péricentre	1.2 a	1.4 a	-
	Ouest de l'île de Montréal	1.3 a	0.9 a	-
	Est de l'île de Montréal	0.8 a	0.4 a	↓
	<b>Sous-total - Île de Montréal</b>	<b>2.3 a</b>	<b>1.7 a</b>	↓
	Reste de la RMR	0.4 a	0.7 a	-
	<b>RMR de Montréal</b>	<b>1.5 a</b>	<b>1.3 a</b>	-
Québec	RMR	0.6 a	0.6 a	-

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent; b – Très bon; c – Bon; d – Passable (utiliser avec prudence)

\*\* : Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique

↑ s.o. : sans objet ↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique; ↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique; – : indique une variation non significative sur le plan statistique

**Nota :** Dans le cadre de ses efforts pour combler les lacunes dans les données relatives au marché locatif secondaire, la SCHL a ajouté les villes de Kelowna, de London, de Kitchener, de Hamilton et de Gatineau à l'Enquête sur les taux d'occupation des appartements en copropriété en 2015.

## Bibliographie

Knight Frank. "International Buyers in London: October 2013". London: Knight Frank, 2013.

Sotheby's International Realty. "Top Tier Trends Report: A Comparative Survey of Canada's Luxury Real Estate Markets". Vancouver: Sotheby's International Realty, 2013.

Sun, Kerry. "Foreign Investment in Real Estate in Canada: Key Issues" China Institute, University of Alberta Occasional Paper Series Vol. 2, Issue No. 3 (2015): 14-20.

Yan, Andrew. "Ownership Patterns of Single Family Home Sales on Selected West Side Neighbourhoods in the City of Vancouver: A Case Study" Bing Thom Architects. 23 novembre 2015. <http://www.slideshare.net/ayan604/ownership-patterns-of-single-family-homes-sales-on-the-west-side-neighborhoods-of-the-city-of-vancouver-a-case-study>.

## LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada depuis près de 70 ans.

La SCHL aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, vient en aide aux Canadiens dans le besoin et fournit des résultats de recherches et de l'information aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à [www.schl.ca](http://www.schl.ca) ou suivez-nous sur [Twitter](#), [YouTube](#), [LinkedIn](#) et [Facebook](#).

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada, composez le 613-748-2003 (téléphone) ou le 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le [www.schl.ca/marchedelhabitation](http://www.schl.ca/marchedelhabitation).

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au [www.schl.ca/marchedelhabitation](http://www.schl.ca/marchedelhabitation).

Pour vous abonner à la version papier des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2015, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez remplir le [Formulaire de demande de reproduction de documents protégés par les droits d'auteur de la SCHL](#) et le faire parvenir au Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par courriel, à l'adresse suivante : [chic@schl.ca](mailto:chic@schl.ca). Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH : Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.



# Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



## RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

**Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!**

**Cliquez sur [www.schl.ca/marchedelhabitation](http://www.schl.ca/marchedelhabitation) pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.**

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

## PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un  
emplacement centralisé

Accès rapide  
et facile

Données à l'échelle  
d'un quartier

[schl.ca/portailimh](http://schl.ca/portailimh)

