

# LE MARCHÉ SOUS LA LOUPE

## Canada



SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : avril 2016

« La particularité de ce rapport est qu'il donne un aperçu de la propriété étrangère sur le marché canadien de la copropriété selon l'année de construction. Par exemple, au centre de Toronto, pour les immeubles achevés depuis 2010, nous estimons qu'environ 10 % des logements appartiennent à des étrangers. Ce chiffre se compare à environ 2,3 % pour les logements achevés pendant les années 1990. »



Bob Dugan, économiste en chef

### 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 menée par la SCHL sur l'importance de la propriété étrangère dans le marché de la copropriété au Canada selon l'année d'achèvement de l'immeuble

*Soucieuse de tenir sa promesse de diffuser des informations utiles à mesure qu'elles deviennent disponibles, la SCHL publie le présent rapport, qui constitue un supplément à l'article sur l'importance de la propriété étrangère sur les marchés de la copropriété du Canada paru dans Le marché sous la loupe de décembre 2015<sup>1</sup>. On y présente une analyse de la part des logements en copropriété appartenant à des étrangers selon l'année de construction de l'immeuble.*

*Les résultats indiquent que le pourcentage d'appartements en copropriété appartenant à des étrangers est plus élevé dans les immeubles récents de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Toronto et qu'il l'est également, mais dans une moindre mesure, dans les immeubles récents de la RMR de Vancouver. C'est au centre de Toronto que la proportion de propriétaires étrangers dans les immeubles récents est la plus importante.*

La question de la propriété étrangère a pris de l'importance ces dernières années, comme le montre l'intérêt qu'elle a suscité dans les médias. L'impression générale est que les acheteurs étrangers sont des intervenants de premier plan dont les actions pourraient avoir des conséquences importantes pour les marchés de l'habitation du Canada.

<sup>1</sup> [http://www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/esub/68471/68471\\_2015\\_M12.pdf#r=1458479752583&sid=3Cqr6ZlsDYXskTzp0FgOuuldclpQxgp49u5TFMkls2yqoHV9hqdcZy3G8DALRBj4](http://www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/esub/68471/68471_2015_M12.pdf#r=1458479752583&sid=3Cqr6ZlsDYXskTzp0FgOuuldclpQxgp49u5TFMkls2yqoHV9hqdcZy3G8DALRBj4)

Malgré un éventail de statistiques fourni par diverses études sur l'ampleur de la propriété étrangère<sup>2</sup>, les informations factuelles dont on dispose restent rares. Une première mesure importante pour combler cette lacune a été prise par la SCHL, qui a commencé à recueillir en 2014 des données sur la propriété étrangère dans le cadre de son Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété<sup>3</sup>. Les résultats de l'enquête menée à l'automne 2015 indiquent que la part des appartements en copropriété détenue par des intérêts étrangers était nulle dans la RMR de Regina, mais qu'elle atteignait 3,3 % dans la RMR de Toronto et 3,5 % dans celle de Vancouver.

Dans ces deux dernières RMR, la part de propriétaires étrangers a également connu une hausse significative du point de vue statistique, de 2014 à 2015. En outre, le nombre de logements en copropriété achevés a considérablement augmenté, faisant grossir l'univers d'enquête comparativement à 2014 au point de justifier une analyse plus approfondie visant à déterminer les

incidences potentielles de l'année d'achèvement des immeubles sur la proportion de propriétaires étrangers<sup>4</sup>.

Les premières données de l'analyse tenant compte de l'année d'achèvement des immeubles montrent que la proportion d'appartements en copropriété appartenant à des intérêts étrangers reste faible dans la plupart des RMR, indépendamment de l'année de construction (voir le tableau 2). Toutefois, les résultats indiquent également que le pourcentage d'appartements en copropriété appartenant à des étrangers est plus élevé dans les immeubles récents de la RMR de Toronto et, dans une moindre mesure, dans ceux de la RMR de Vancouver.

C'est dans la RMR de Toronto que l'analyse en fonction de l'année de construction montre le mieux la présence d'acheteurs étrangers dans le marché. La part de propriétaires étrangers y est inférieure à 2 % pour les immeubles achevés avant 2000, mais dépasse 7 % pour ceux achevés depuis 2010 (voir le graphique 1). Cette variation est encore plus

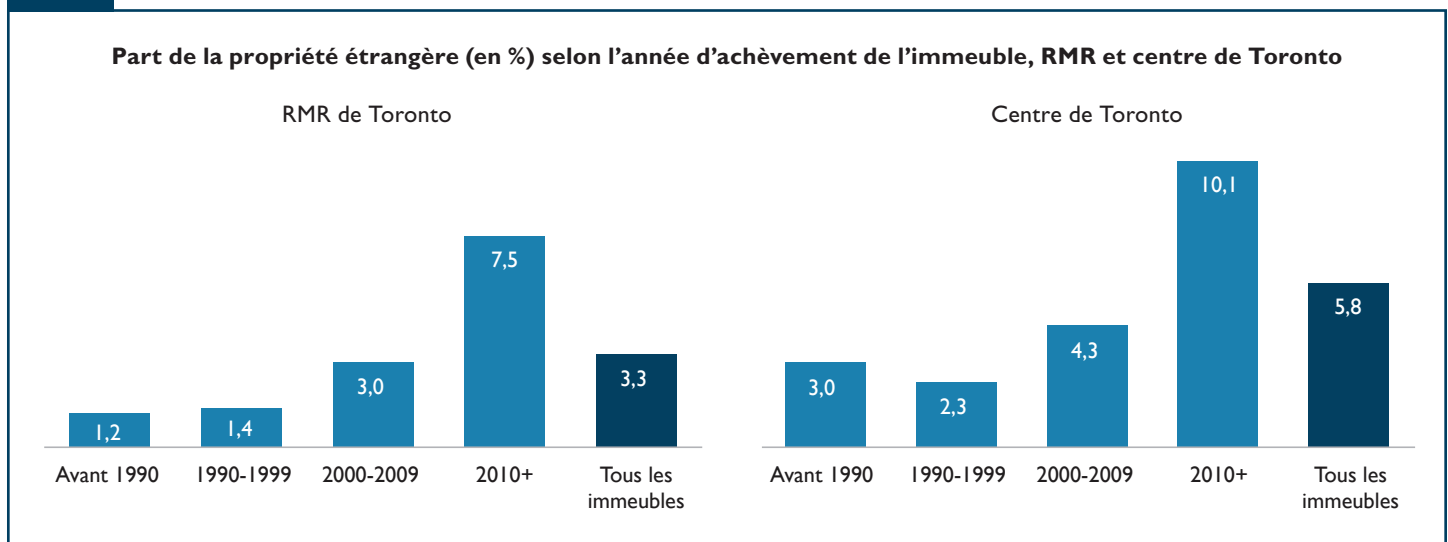
marquée au centre de Toronto, où environ 10 % des copropriétés se trouvant dans des immeubles récents appartiennent à des étrangers, comparativement à 2 % environ de celles qui se trouvent dans des immeubles achevés durant les années 1990.

La même chose s'observe dans la RMR de Vancouver, ce qui semble indiquer que l'année de construction de l'immeuble est un facteur important quand vient le temps de déterminer la part de la propriété étrangère. Celle-ci passe de moins de 2 %, pour les immeubles construits avant 1990, à environ 6 %, pour ceux achevés depuis 2010.

*Nous cherchons toujours à ajouter des pièces au puzzle que représente la propriété étrangère au Canada. La collecte d'informations concernant l'investissement étranger sur le marché canadien de l'habitation demeure une priorité absolue de la SCHL. »*

**Bob Dugan, économiste en chef**

Figure 1



<sup>2</sup> SCHL, Conférences sur les perspectives du marché de l'habitation (2013, 2014, 2015); Sotheby's International Realty (2013); Sun, Kerry (2015); Yan, Andrew (2015).  
<sup>3</sup> La méthode adoptée par l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété est expliquée en détail dans *Le marché sous la loupe* de décembre 2015.  
<sup>4</sup> La lecture du rapport complet publié en décembre 2015 permet d'éclaircir le contexte du présent supplément.

**Tableau I : Part de la propriété étrangère selon l'année d'achèvement, quelques RMR et sous-secteurs**

Secteur	Année de construction	Logements en copropriété		Part appartenant à des résidents étrangers (%) <sup>+</sup>			
		2014	2015	2014		2015	
RMR de Toronto	Avant 1990	100 032	100 358	0,9	a	1,2	a
	1990-1999	40 032	40 510	1,1	a	1,4	a
	2000-2009	103 945	104 216	2,7	b	3,0	b
	Depuis 2010	63 301	91 750	5,5	c	7,4	c
	Tous les immeubles	309 364	338 843	2,4	a	3,3	b
Ville de Toronto	Avant 1990	71 406	71 735	1,0	a	1,5	a
	1990-1999	28 544	28 737	1,3	a	1,7	a
	2000-2009	80 372	80 400	3,0	b	3,2	c
	Depuis 2010	47 538	69 919	6,6	c	8,7	c
	Tous les immeubles	229 890	252 776	2,7	a	3,8	b
Centre de Toronto	Avant 1990	24 088	23 929	1,9	c	3,0	c
	1990-1999	8 908	9 090	2,1	b	2,3	b
	2000-2009	45 181	45 203	3,5	c	4,3	c
	Depuis 2010	31 547	46 388	8,9	c	10,1	d
	Tous les immeubles	110 871	125 277	4,3	c	5,8	b
RMR de Vancouver	Avant 1990	51 051	51 000	1,0	a	1,4	a
	1990-1999	63 366	63 313	2,4	c	4,4	d
	2000-2009	60 028	59 860	**		**	
	Depuis 2010	29 057	36 201	**		6,0	d
	Tous les immeubles	203 824	210 696	2,3	b	3,5	c

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

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

+ Les variations significatives sur le plan statistique sont surlignées.

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

**Tableau 2 : Part de la propriété étrangère selon l'année d'achèvement, autres RMR**

Secteur	Année d'achèvement de la construction	Part appartenant à des résidents étrangers (%)	
Calgary	Avant 1990	0,6	a
	1990-1999	0,7	a
	2000-2009	1,9	c
	2010-2015	0,2	b
	Tous les immeubles	1,1	a
Edmonton	Avant 1990	1,2	d
	1990-1999	0,2	b
	2000-2009	0,2	a
	2010-2015	0,1	b
	Tous les immeubles	0,5	a
Hamilton	Avant 1990	**	
	1990-1999	0,1	b
	2000-2009	0,0	b
	2010-2015	0,1	b
	Tous les immeubles	**	
Kelowna	Avant 1990	0,1	b
	1990-1999	0,4	b
	2000-2009	0,2	a
	2010-2015	0,0	d
	Tous les immeubles	0,2	a
Kitchener-Cambridge-Waterloo	Avant 1990	**	
	1990-1999	**	
	2010-2015	**	
	Tous les immeubles	0,2	a
London	Avant 1990	**	
	1990-1999	**	
	2000-2009	**	
	Tous les immeubles	2,2	c
Gatineau	Avant 1990	0,5	a
	1990-1999	0,2	b
	2000-2009	0,3	a
	2010-2015	0,2	b
	Tous les immeubles	0,3	a
Montréal	Avant 1990	1,1	a
	1990-1999	1,2	a
	2000-2009	1,6	b
	2010+	1,3	a
	Tous les immeubles	1,3	a
Ottawa	Avant 1990	**	
	1990-1999	0,6	a
	2000-2009	1,1	a
	2010-2015	1,6	c
	Tous les immeubles	1,0	a
Québec	Avant 1990	1,0	a
	1990-1999	0,6	a
	2000-2009	0,5	a
	2010-2015	0,3	a
	Tous les immeubles	0,6	a
Regina	Avant 1990	0,0	a
	1990-1999	0,0	b
	2000-2009	0,0	b
	2010-2015	0,0	b
	Tous les immeubles	0,0	a
Saskatoon	Avant 1990	0,7	a
	1990-1999	0,3	a
	2000-2009	0,1	a
	2010-2015	0,5	a
Tous les immeubles	0,5	a	
Victoria	Avant 1990	0,5	a
	1990-1999	1,2	a
	2000-2009	1,1	a
	2010-2015	2,3	c
	Tous les immeubles	1,0	a
Winnipeg	Avant 1990	**	
	1990-1999	0,0	d
	2000-2009	0,4	a
	2010-2015	**	
	Tous les immeubles	2,7	c

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

## 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.

©2016, 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)

