

LE MARCHÉ SOUS LA LOUPE

Canada – Propriété étrangère



SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : novembre 2016



Andrew L. Scott
Analyste principal de marché



Francis Cortellino
Chef analyste, analyse de marché

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse 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.

Propriété étrangère

Le présent numéro du Marché sous la loupe de la SCHL fournit une analyse des plus récentes conclusions sur la propriété résidentielle étrangère au Canada en mettant l'accent sur les résultats de notre enquête sur le parc des appartements en copropriété. Selon les données de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des copropriétés que nous avons réalisée en 2016, la proportion d'unités appartenant à des étrangers reste faible dans l'ensemble. De plus, les propriétaires qui ne résident pas au Canada semblent être plus présents dans les immeubles de construction récente situés dans les noyaux urbains. Le présent rapport résume aussi d'autres sources d'information sur les acheteurs étrangers dans le marché canadien de l'habitation.

L'enquête de la SCHL prend la mesure de la propriété étrangère sur le marché des appartements en copropriété

Depuis 2014, la SCHL utilise l'Enquête sur les taux d'inoccupation des copropriétés pour évaluer le statut de résident des propriétaires d'appartements en copropriété dans les régions métropolitaines de recensement (RMR). Chaque année, la SCHL obtient cette information auprès des gestionnaires des immeubles de copropriétés inclus dans l'univers de l'enquête. L'enquête sert aussi à déterminer le taux d'inoccupation des appartements en copropriété qui sont offerts en location. Elle est réalisée durant les mois de septembre et d'octobre au moyen d'entrevues téléphoniques, ou sur place si aucun contact n'a pu être établi.

Pour les besoins de la présente analyse, la SCHL définit un résident étranger comme étant une personne dont la résidence principale se trouve à l'extérieur du Canada. Après avoir examiné les définitions utilisées dans d'autres études, 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. Il convient de souligner que cette définition inclut les Canadiens dont la résidence principale se trouve à l'extérieur du pays. La propriété étrangère, dans ce cas, correspond techniquement à la résidence hors du Canada du propriétaire légitime de la copropriété, sans égard à sa nationalité. Ainsi, les résultats de l'enquête de la SCHL sur la propriété étrangère ne doivent pas être pris comme une mesure exacte de la propriété non canadienne à proprement parler, car cette enquête englobe les copropriétaires canadiens vivant à l'étranger.

« Les propriétaires étrangers ne constituent qu'un des facteurs influant sur les marchés de l'habitation au Canada, mais ce facteur à lui seul revêt une grande importance et suscite de plus en plus d'attention. Selon nos études, la part de propriétaires étrangers demeure faible, et ceux-ci sont surtout présents dans les grands immeubles neufs situés dans les grands centres comme Vancouver, Toronto et Montréal. Nous continuons de travailler avec nos partenaires afin de trouver des moyens de jeter de la lumière sur ce dossier de première importance. »

Andrew L. Scott,
Analyste principal de marché

Francis Cortellino,
Chef analyste, analyse de marché

La proportion d'appartements en copropriété détenus par des étrangers reste faible

Selon les résultats de l'Enquête sur les taux d'occupation des copropriétés de cette année, la proportion d'appartements en copropriété achetés par des étrangers est demeurée faible dans les RMR étudiées. Les proportions les plus élevées, soit 2,2 % et 2,3 %, ont été enregistrées respectivement à Vancouver et à Toronto; elles ont diminué par rapport à 2015. Les proportions d'appartements en copropriété achetés par des étrangers en 2016 pour Vancouver et Toronto sont davantage semblables à celles de 2014. Les taux relativement plus élevés enregistrés en 2015 étaient attribuables à une proportion inhabituellement élevée de propriété étrangère dans les immeubles nouvellement construits cette année-là comparativement à 2014 et 2016.

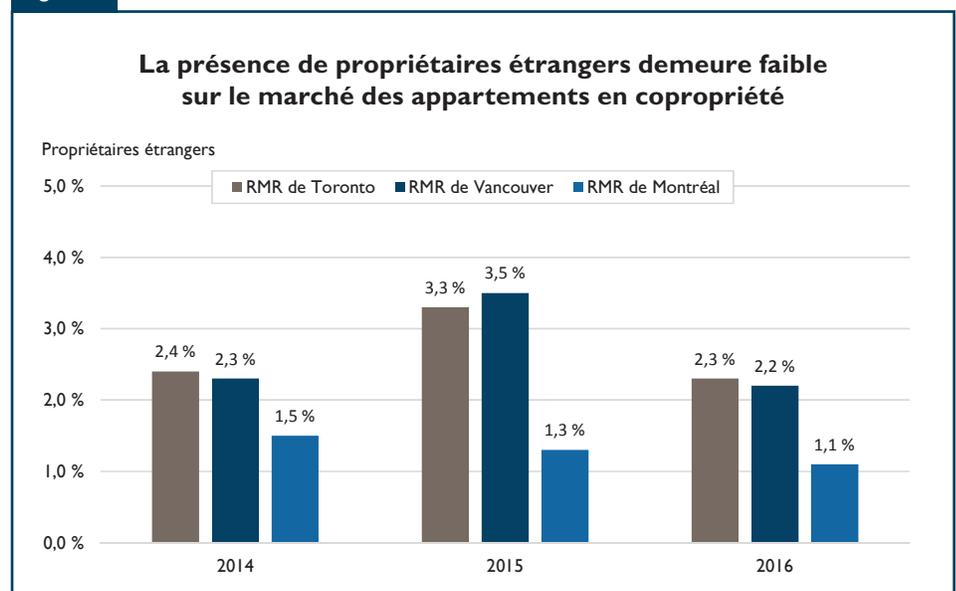
Notre mesure de la propriété étrangère a révélé des taux stables à Montréal (1,1 %) et à Calgary (0,9 %).

Dans les autres RMR, où le parc des appartements en copropriété est plus petit, la proportion de propriétaires étrangers oscillait entre 0,2 %, à Saskatoon et à Regina, et 1,2 %, à Halifax.

La propriété étrangère était plus fréquente dans les immeubles relativement grands et récents situés dans les noyaux urbains

Le boom de la construction d'appartements en copropriété ces dernières années exige que l'on examine de plus près la propriété étrangère selon l'âge des immeubles pour déterminer si les acheteurs étrangers sont plus présents dans les ensembles de copropriétés de construction récente. Selon les résultats de notre enquête, ce serait

Figure 1



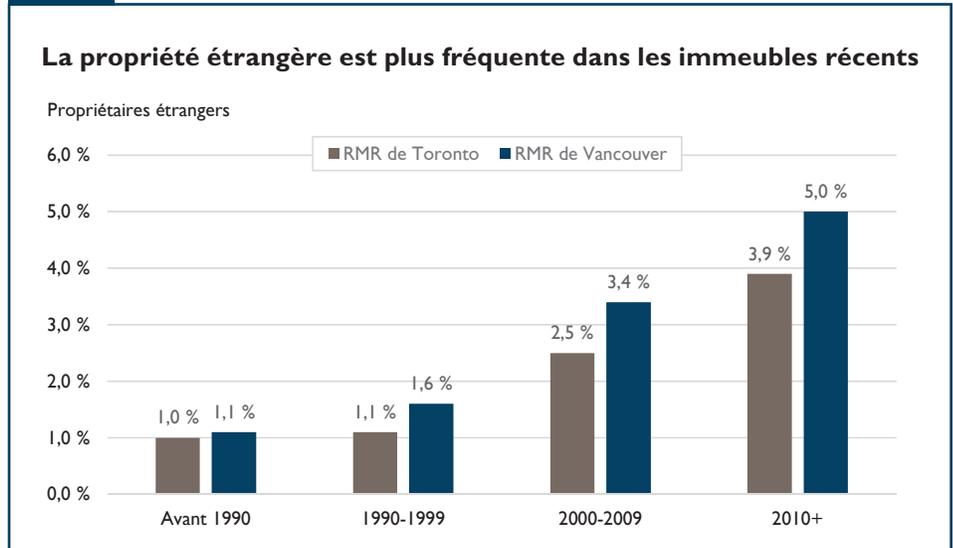
Source : SCHL (l'Enquête sur les appartements en copropriété)

bel et bien le cas dans certaines RMR de l'Ontario et de la Colombie-Britannique : à Toronto, Vancouver, Victoria et Kelowna, les pourcentages de propriétaires étrangers étaient plus élevés dans les immeubles récents. Cependant, dans d'autres grands centres, on ne constate pas la même concentration d'acheteurs étrangers dans les immeubles récents.

À Toronto, 3,9 % des copropriétés situées dans des immeubles construits depuis 2010 appartenaient à des étrangers, soit presque le double du pourcentage relevé dans l'ensemble du parc des appartements en copropriété. En fait, environ la moitié des unités appartenant à des étrangers à Toronto se trouvent dans ces immeubles relativement neufs. De même, à Vancouver la proportion d'acheteurs étrangers parmi les copropriétaires était de 5,0 % dans les immeubles achevés depuis 2010, alors qu'elle se chiffrait à 2,2 % dans l'ensemble des immeubles. La même tendance est observée dans les autres grands centres de la Colombie-Britannique, à savoir Victoria et Kelowna, mais dans une moindre mesure.

Là où c'était possible, la SCHL a fourni des résultats pour les sous-marchés des régions métropolitaines. Dans la RMR de Toronto, le pourcentage de propriétaires étrangers était plus élevé dans les immeubles du Centre de Toronto (c'est-à-dire dans l'ancienne ville de Toronto), où il se chiffrait à 3,5 % dans l'ensemble des immeubles et grimpait à 5,2 % dans les immeubles achevés depuis 2010.

Figure 2



Source : SCHL (l'Enquête sur les appartements en copropriété)

Dans la RMR de Vancouver, le taux de propriétaires étrangers s'élevait à 5,0 % dans la péninsule Burrard, tandis que dans la RMR de Montréal, il était de 4,3 % au centre-ville et dans L'Île-des Sœurs.

Les propriétaires étrangers semblent aussi avoir une préférence pour les immeubles de grande taille. Là encore, la tendance était plus marquée dans les grands centres. À Toronto, les propriétaires étrangers possédaient 5,5 % des appartements en copropriété dans les immeubles de plus de 500 unités. À Vancouver, ils avaient acheté 3,2 % des copropriétés dans les ensembles de plus de 100 unités. Dans les grands immeubles situés au cœur de ces RMR, les pourcentages de propriétaires étrangers étaient encore plus élevés : ils se chiffraient à 7,6 % dans le Centre de Toronto et à 4,4 % dans la ville de Vancouver.

L'Enquête sur les taux d'inoccupation des copropriétés n'est qu'un des outils dont dispose la SCHL pour étudier la propriété étrangère. La partie suivante du rapport résume d'autres sources de données et d'analyses qui sont disponibles publiquement et qui nous renseignent sur la propriété étrangère dans le marché canadien de l'habitation.

Autres sources d'information sur la propriété et l'investissement étrangers dans le marché canadien de l'habitation

Outre les résultats de l'enquête sur la propriété étrangère dans le marché des copropriétés publiés dans le présent rapport, la SCHL continue d'explorer toutes les autres sources de données et d'analyses disponibles publiquement qui permettraient de mieux comprendre le phénomène de la propriété et de l'investissement étrangers au Canada. Un résumé de ces autres sources est présenté ci-dessous, y compris les tables rondes du secteur organisées par la SCHL à Vancouver, Toronto et Montréal.

Vancouver

Le 3 juin 2016, une table ronde sur l'investissement étranger organisée par la SCHL a réuni plusieurs intervenants du marché de l'habitation à Vancouver.

Plusieurs participants ont mentionné que le nombre d'acheteurs étrangers à Vancouver était probablement limité et concentré dans certains secteurs géographiques plus haut de gamme. L'achat d'un logement dans le Grand Vancouver semble être perçu comme étant un investissement sûr ou une bonne façon de mettre des capitaux à l'abri par les étrangers, qui privilégient l'immobilier davantage pour sa stabilité que pour le rendement potentiel qu'il offre. En ce sens, l'investissement est probablement réalisé beaucoup plus dans une perspective à long terme qu'à court terme.

Exactement une semaine après cette table ronde, soit le 10 juin, le gouvernement de la Colombie-Britannique commençait à recueillir des données sur le nombre de résidents étrangers qui achètent des habitations dans le Grand Vancouver.

Environ un mois et demi plus tard, c'est-à-dire le 25 juillet, le gouvernement annonçait l'instauration, le 2 août, d'une nouvelle taxe de 15 % sur les achats de logements faits par des résidents étrangers. Les données indiquent qu'entre le 10 juin le 1^{er} août (journée précédant l'introduction de la taxe), 13 % des achats de logements dans le Grand Vancouver¹ avaient été effectués par des étrangers. Par ailleurs, le prix moyen de ces achats était supérieur d'environ 30 % à celui des achats faits par des Canadiens pendant la même période.

Cependant, durant les deux mois ayant suivi l'introduction de la taxe², la proportion d'acheteurs étrangers est descendue à environ 1 % dans presque tous les secteurs de Vancouver³, et le prix moyen des logements achetés par des étrangers est tombé en deçà de celui des logements acquis par des Canadiens. La baisse du nombre d'habitations achetées par des étrangers ne s'explique pas seulement par l'impact de la nouvelle taxe sur les ventes; elle est aussi attribuable au fait qu'une partie des investisseurs étrangers ont probablement devancé leurs achats de quelques jours afin de conclure leurs transactions avant l'entrée de la vigueur de cette nouvelle mesure.

¹ Cette proportion variait entre 10 et 25 % selon les secteurs de Vancouver (15 % dans la ville de Vancouver, 25 % à Richmond, 10 % à Surrey et 24 % à Burnaby).

² Du 2 août au 30 septembre 2016.

³ Parmi Richmond, Surrey, Burnaby et les différents secteurs de la ville de Vancouver, seul le secteur de Richmond avait une proportion d'acheteurs étrangers de 2 %.

Vancouver (suite)

Il sera important d'examiner avec attention les données des prochains mois afin de vérifier si cette taxe aura un impact temporaire ou permanent sur la demande provenant des acheteurs étrangers à Vancouver (pour en savoir plus sur les répercussions que la taxe sur les logements achetés par des étrangers aura sur le marché de la revente du Grand Vancouver, voir *Le marché sous la loupe, RMR de Vancouver* publié en octobre 2016).

S'il est vrai que les acheteurs étrangers estiment que Vancouver est une région sûre pour réaliser un investissement immobilier, les acheteurs étrangers pourraient choisir d'acquérir une habitation dans un autre centre urbain du Canada. D'ailleurs, bien qu'il demeure très limité, le nombre d'investisseurs en provenance de la Chine a très légèrement augmenté à Montréal depuis l'instauration de la taxe en août dernier à Vancouver⁴.

Les données recueillies par le gouvernement de la Colombie-Britannique permettent de connaître le nombre d'étrangers ayant acheté un logement depuis juin 2016, mais elles ne permettent pas de déterminer le nombre total de logements dans la région de Vancouver qui appartiennent à des étrangers.

Or, dans son enquête sur la propriété étrangère dans le marché des copropriétés, la SCHL détermine le nombre total de logements appartenant à des étrangers dans le parc résidentiel de Vancouver. Elle vient donc compléter l'information dont dispose le gouvernement de la Colombie-Britannique et permet d'avoir une vision plus globale de la situation.

Toronto

La SCHL a également tenu une table ronde sur l'investissement étranger à Toronto, le 7 avril 2016. Plusieurs participants ont mentionné que la proportion d'acheteurs étrangers était probablement plus faible que ne l'ont laissé entendre différents intervenants et médias. Selon ces participants, environ 5 % des unités des nouveaux ensembles de copropriétés auraient été achetées par des étrangers, et la vaste majorité de ces acheteurs étrangers ne détiendrait qu'une seule unité.

Plus récemment, la firme de recherche Urbanation a publié pour la première fois, dans son rapport *Urbanation Market Overview* du troisième trimestre de 2016, des données sur les achats de copropriétés⁵ faits par des étrangers dans la région de Toronto. Selon l'estimation d'Urbanation, 5 % des unités ont été achetées par des étrangers entre juillet et septembre 2016. Les pourcentages variaient toutefois selon les immeubles (entre 0 et 25 %), ceux de plus grande taille situés dans les secteurs centraux de Toronto affichant généralement une proportion plus élevée d'acheteurs étrangers.

Les propos recueillis lors de la table ronde ainsi que les récentes données d'Urbanation correspondent largement aux résultats de notre dernière enquête, publiés dans la première partie du présent rapport.

⁴ Pour obtenir plus de détails, voir *Le marché sous la loupe, RMR de Montréal* publié en novembre 2016.

⁵ Copropriétés situées dans des ensembles où au moins une unité était invendue.

Montréal

La table ronde sur l'investissement étranger organisée par la SCHL à Montréal a eu lieu le 6 mai 2016. La majorité des intervenants ont mentionné que la présence d'investisseurs dans la région de Montréal était faible et qu'elle était essentiellement concentrée dans le centre-ville de Montréal.

Les données les plus récentes tirées de l'enquête de la SCHL sur la propriété étrangère confirment d'ailleurs la plupart des opinions émises lors de cette table ronde.

La SCHL a aussi utilisé deux autres méthodes (registre foncier⁶ et rôle foncier⁷) afin d'estimer le nombre d'investisseurs étrangers sur le territoire montréalais (pour en savoir plus sur les diverses analyses réalisées sur l'investissement étranger dans la région de Montréal, voir les rapports *Le marché sous la loupe, RMR de Montréal* publiés en octobre et en novembre 2016).

Selon l'analyse des registres fonciers, moins de 1 % des achats de logements ont été effectués par des étrangers⁸ dans la RMR de Montréal en 2015. La majorité des logements acquis par des étrangers étaient des copropriétés situées dans les secteurs centraux.

L'analyse des rôles fonciers effectuée au moyen des données de 2015 a abouti à des conclusions semblables : moins de 1 % des copropriétés appartenaient à des étrangers dans la RMR de Montréal, et ces unités se trouvaient essentiellement au centre de la métropole. La présence d'investisseurs étrangers dans le segment de la maison unifamiliale était relativement marginale. Les données indiquaient aussi, tout comme celles des registres fonciers, que les investisseurs étrangers provenaient principalement de la France et des États-Unis.

Bien que ces données aient surtout servi à mesurer la quantité d'investisseurs étrangers dans la région de Montréal, elles ont également été utilisées pour réaliser une analyse récente sur le comportement de ces investisseurs et sur la valeur des unités qu'ils possèdent⁹.

Voici les principales conclusions de cette étude :

- Entre 4 et 8 %¹⁰ des copropriétés détenues par des étrangers avaient été laissées inoccupées en 2015 dans la ville de Montréal.
- En 2015, 40 % des étrangers qui ont acheté une copropriété dans la RMR de Montréal n'ont pas contracté de prêt hypothécaire. Pour l'ensemble des acheteurs (Canadiens et étrangers), cette proportion était de seulement 15 %.

⁶ La firme JLR compile toutes les transactions inscrites au registre foncier du Québec, ce qui permet de les analyser selon plusieurs critères, y compris l'adresse de l'acheteur (qui peut être à l'étranger). Pour en savoir plus, consulter *Le marché sous la loupe, RMR de Montréal* de juillet 2016.

⁷ Lorsque l'évaluation foncière d'un logement est envoyée à l'extérieur du Canada, on considère que ce logement appartient à un propriétaire étranger. Pour en savoir plus, consulter *Le marché sous la loupe, RMR de Montréal* de juillet 2016.

⁸ Un investisseur étranger est une personne dont la résidence principale se trouve à l'extérieur du Canada.

⁹ Pour en savoir plus, consulter *Le marché sous la loupe, RMR de Montréal* de novembre 2016.

¹⁰ Deux scénarios ont été utilisés pour évaluer la proportion de copropriétés appartenant à des étrangers qui ont été laissées inoccupées dans la ville de Montréal en 2015. Selon le scénario utilisé, cette proportion était de 4 % ou de 8 %. Pour en savoir plus, consulter *Le marché sous la loupe, RMR de Montréal* de novembre 2016.

Tableau I : Pourcentage d'unités appartenant à des étrangers selon le secteur							
Centre	Secteur	Unités appartenant à des résidents étrangers (%)					
		2014		2015		2016	
Calgary	RMR	0,2	a	1,1	a	0,9	a
Edmonton	RMR	0,1	a	0,5	a	0,3	a
Halifax	RMR	--		--		1,2	a
Hamilton	RMR	--		**		0,5	a
Kelowna	RMR	--		0,2	a	0,3	a
Kitchener	RMR	--		0,2	a	0,4	a
London	RMR	--		2,2	c	0,8	a
Montréal	Centre-ville et L'Île-des-Sœurs	6,9	c	4,9	c	4,3	c
	Péricentre	1,2	a	1,4	a	1,5	b
	Ouest de l'île de Montréal	1,3	a	0,9	a	0,9	a
	Est de l'île de Montréal	0,8	a	0,4	a	0,4	a
	Île de Montréal	2,3	a	1,7	a	1,7	a
	Reste de la RMR	0,4	a	0,7	a	0,4	a
	RMR de Montréal	1,5	a	1,3	a	1,1	a
Gatineau	RMR	-		0,3	a	0,6	a
Ottawa	RMR	0,7	a	1,0	a	0,6	a
Québec	RMR	0,6	a	0,6	a	0,5	a
Regina	RMR	0,1	a	0,0	a	0,2	a
Saskatoon	RMR	0,3	a	0,5	a	0,2	a
Toronto	Centre	4,3	c	5,8	b	3,5	b
	Ouest	1,1	a	1,5	a	1,5	b
	Est	1,2	a	1,1	a	1,3	a
	Nord	1,5	a	2,6	c	2,0	a
	Ville de Toronto	2,7	a	3,8	b	2,6	a
	Reste de la RGT	1,1	a	1,6	a	1,4	a
	Région du Grand Toronto (RGT)	2,3	a	3,2	b	2,3	a
	RMR de Toronto	2,4	a	3,3	b	2,3	a
Vancouver	Péninsule Burrard	5,8	d	**		5,0	d
	Secteur Ouest de Vancouver	1,5	b	**		2,0	c
	Secteur Est de Vancouver	0,8	a	1,0	a	0,5	a
	Ville de Vancouver	3,4	d	5,4	d	3,0	b
	Banlieue de Vancouver	2,3	c	3,4	d	2,3	c
	Reste de la RMR	0,6	a	0,9	a	1,0	a
	RMR de Vancouver	2,3	b	3,5	c	2,2	b
Victoria	RMR	1,1	a	1,0	a	0,9	a
Winnipeg	RMR	0,1	b	2,7	c	0,3	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

Tableau 2 : Pourcentage d'unités appartenant à des étrangers selon l'année d'achèvement, quelques RMR et sous-secteurs

Secteur	Année de construction	Nombre de copropriétés			Unités appartenant à des résidents étrangers (%)					
		2014	2015	2016	2014		2015		2016	
RMR de Toronto	Inconnue	2 054	1 574	1 258	1,4	a	3,3	c	2,8	c
	Avant 1990	100 032	100 358	100 362	0,9	a	1,2	a	1,0	a
	1990-1999	40 032	40 510	40 057	1,1	a	1,4	a	1,1	a
	2000-2009	103 945	104 216	103 926	2,7	b	3,0	b	2,5	a
	2010 et plus	63 301	92 185	111 782	5,5	c	7,4	c	3,9	c
	Toutes années confondues	309 364	338 843	357 385	2,4	a	3,3	b	2,3	a
Ville de Toronto	Inconnue	2 030	1 550	1 204	1,4	a	3,3	c	2,9	c
	Avant 1990	71 406	71 735	71 886	1	a	1,5	a	1,2	a
	1990-1999	28 544	28 737	28 555	1,3	a	1,7	a	1,4	a
	2000-2009	80 372	80 400	80 154	3	b	3,2	c	2,8	a
	2010+	47 538	70 354	85 261	6,6	c	8,7	c	4,2	c
	Toutes années confondues	229 890	252 776	267 060	2,7	a	3,8	b	2,6	a
Centre de Toronto	Inconnue	1 147	667	571	1,6	c	1,1	a	4,7	d
	Avant 1990	24 088	23 929	23 919	1,9	c	3,0	c	1,5	b
	1990-1999	8 908	9 090	9 075	2,1	b	2,3	b	1,8	b
	2000-2009	45 181	45 203	44 974	3,5	c	4,3	c	3,1	c
	2010 et plus	31 547	46 388	56 125	8,9	c	10,1	d	5,2	c
	Toutes années confondues	110 871	125 277	134 664	4,3	c	5,8	b	3,5	b
RMR de Vancouver	Inconnue	322	322	581	**		**		**	
	Avant 1990	51 051	51 000	54 119	1,0	a	1,4	a	1,1	a
	1990-1999	63 366	63 313	64 493	2,1	c	3,2	d	1,6	c
	2000-2009	60 028	59 860	63 321	2,8	c	**		3,4	d
	2010 et plus	29 057	36 201	46 198	**		6,0	d	5,0	d
	Toutes années confondues	203 824	210 696	228 712	2,3	b	3,5	c	2,2	b
Ville de Vancouver	Inconnue	153	153	153	**		--	--	**	
	Avant 1990	16 866	16 842	19 167	1,7	c	2,4	c	1,2	a
	1990-1999	24 417	24 374	25 407	5,0	d	**		3,1	d
	2000-2009	25 132	24 991	27 646	2,6	c	**		3,0	c
	2010 et plus	9 172	11 354	14 855	**		**		**	
	Toutes années confondues	75 740	77 714	87 228	3,4	d	5,4	d	3,0	b

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

Tableau 3 : Pourcentage d'unités appartenant à des étrangers selon l'année d'achèvement, autres RMR

Secteur	Année de construction	Unités appartenant à des résidents étrangers (%)		
		2014	2015	2016
RMR de Calgary	Inconnue	0,2 b	0,8 d	1,1 d
	Avant 1990	0,3 b	0,6 a	0,7 a
	1990-1999	**	0,7 a	0,2 b
	2000-2009	0,1 b	1,9 c	**
	2010 et plus	0,2 b	0,2 b	0,2 a
	Toutes années confondues	0,2 a	1,1 a	0,9 a
RMR d'Edmonton	Inconnue	**	0,0 d	0,3 b
	Avant 1990	0,1 b	1,2 d	0,4 a
	1990-1999	0,1 b	0,2 b	0,1 a
	2000-2009	0,1 a	0,2 a	0,1 a
	2010 et plus	0,0 c	0,1 b	0,4 a
	Toutes années confondues	0,1 a	0,5 a	0,3 a
RMR de Halifax	Inconnue	-- --	-- --	0,8 a
	Avant 1990	-- --	-- --	1,4 a
	1990-1999	-- --	-- --	1,8 c
	2000-2009	-- --	-- --	1,2 a
	2010 et plus	-- --	-- --	1,2 a
	Toutes années confondues	-- --	-- --	1,2 a
RMR de Hamilton	Inconnue	-- --	0,6 b	0,4 a
	Avant 1990	-- --	**	1,8 c
	1990-1999	-- --	0,1 b	0,1 a
	2000-2009	-- --	0,0 b	0,1 a
	2010 et plus	-- --	0,1 b	0,0 b
	Toutes années confondues	-- --	**	0,5 a
RMR de Kelowna	Inconnue	-- --	**	-- --
	Avant 1990	-- --	0,1 b	0,1 b
	1990-1999	-- --	0,4 b	0,3 b
	2000-2009	-- --	0,2 a	0,2 a
	2010 et plus	-- --	0,0 d	2,0 c
	Toutes années confondues	-- --	0,2 a	0,3 a
RMR de Kitchener-Cambridge-Waterloo	Inconnue	-- --	0,2 a	0,3 a
	Avant 1990	-- --	-- --	0,7 b
	1990-1999	-- --	**	0,8 a
	2000-2009	-- --	-- --	**
	2010 et plus	-- --	**	0,0 c
	Toutes années confondues	-- --	0,2 a	0,4 a
RMR de London	Inconnu	-- --	2,3 c	0,8 a
	Avant 1990	-- --	**	**
	1990-1999	-- --	**	**
	2010 et plus	-- --	**	**
	Toutes années confondues	-- --	2,2 c	0,8 a
	RMR de Montréal	Inconnue	1,1 a	0,8 a
Avant 1990		1,3 a	1,1 a	1,0 a
1990-1999		1,3 a	1,2 a	1,1 a
2000-2009		1,7 b	1,6 b	1,4 a
2010 et plus		1,7 c	1,3 a	1,1 a
Toutes années confondues		1,5 a	1,3 a	1,1 a
RMR de Gatineau	Inconnue	-- --	**	-- --
	Avant 1990	-- --	0,5 a	0,6 a
	1990-1999	-- --	0,2 b	0,3 b
	2000-2009	-- --	0,3 a	0,4 a
	2010 et plus	-- --	0,2 b	0,9 d
	Toutes années confondues	-- --	0,3 a	0,6 a
RMR d'Ottawa	Inconnue	-- --	**	-- --
	Avant 1990	0,8 a	0,6 a	0,7 a
	1990-1999	1,2 a	0,5 a	1,4 a
	2000-2009	0,4 a	1,1 a	0,5 a
	2010 et plus	0,8 a	1,6 c	0,4 a
	Toutes années confondues	0,7 a	1,0 a	0,6 a
RMR de Québec	Inconnue	0,0 b	**	0,0 b
	Avant 1990	0,9 a	1,0 a	0,8 a
	1990-1999	0,7 a	0,6 a	0,5 a
	2000-2009	0,4 a	0,5 a	0,4 a
	2010 et plus	0,4 a	0,3 a	0,2 a
	Toutes années confondues	0,6 a	0,6 a	0,5 a
RMR de Regina	Inconnue	0,0 d	0,1 a	0,0 b
	Avant 1990	0,2 a	0,0 a	0,4 a
	1990-1999	0,0 d	0,0 b	0,0 b
	2000-2009	0,0 d	0,0 b	0,1 a
	2010 et plus	0,0 d	0,0 b	0,0 b
	Toutes années confondues	0,1 a	0,0 a	0,2 a
RMR de Saskatoon	Inconnue	0,2 b	0,6 a	0,4 a
	Avant 1990	0,9 d	0,7 a	0,3 a
	1990-1999	0,0 c	0,3 a	0,1 a
	2000-2009	0,0 c	0,1 a	0,0 b
	2010 et plus	0,4 b	0,5 a	0,1 a
	Toutes années confondues	0,3 a	0,5 a	0,2 a
RMR de Victoria	Inconnue	4,9 b	2,2 b	2,2 b
	Avant 1990	1,1 a	0,5 a	0,5 a
	1990-1999	0,6 a	1,2 a	0,3 a
	2000-2009	1,2 a	1,1 a	1,6 b
	2010 et plus	1,6 c	2,3 c	2,2 c
	Toutes années confondues	1,1 a	1,0 a	0,9 a
RMR de Winnipeg	Inconnue	0,2 b	**	0,4 a
	Avant 1990	0,2 b	**	0,2 a
	1990-1999	0,2 b	0,0 d	0,2 b
	2000-2009	0,0 c	0,4 a	0,5 a
	2010 et plus	0,0 c	**	0,2 b
	Toutes années confondues	0,1 b	2,7 c	0,3 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

Tableau 4 : Pourcentage d'unités appartenant à des étrangers selon la taille de l'immeuble, quelques RMR et sous-secteurs

Secteur	Nombre d'unités dans l'immeuble	Nombre de copropriétés			Unités appartenant à des résidents étrangers (%)					
		2014	2015	2016	2014		2015		2016	
RMR de Toronto	3 à 99 unités	28 829	29 528	31 419	1,2	a	1,0	a	1,0	a
	100 à 199 unités	76 936	80 212	80 855	1,4	a	1,3	a	1,2	a
	200 à 299 unités	84 070	88 540	92 329	1,3	a	1,6	a	1,4	a
	300 à 399 unités	55 858	60 979	65 956	2,8	b	3,9	c	3,0	a
	400 à 499 unités	28 846	35 851	40 071	4,7	d	**		3,4	c
	500 unités et plus	34 825	43 733	46 755	5,0	d	8,2	c	5,5	c
	Toutes tailles confondues	309 364	338 843	357 385	2,4	a	3,3	b	2,3	a
Ville de Toronto	3 à 99 unités	20 758	20 866	21 794	1,7	c	1,3	a	1,2	a
	100 à 199 unités	50 820	52 334	53 525	1,7	b	1,6	a	1,5	a
	200 à 299 unités	59 125	61 529	64 397	1,5	a	1,4	a	1,5	a
	300 à 399 unités	42 986	47 498	51 395	3,1	c	4,3	c	2,7	a
	400 à 499 unités	23 100	29 649	32 552	4,7	d	**		3,4	c
	500 unités et plus	33 101	40 900	43 397	5,0	d	8,5	c	5,7	c
	Toutes tailles confondues	229 890	252 776	267 060	2,7	a	3,8	b	2,6	a
Centre de Toronto	3 à 99 unités	14 820	14 846	15 564	2,3	c	1,7	b	1,5	a
	100 à 199 unités	23 599	24 528	24 826	2,7	c	2,1	b	1,9	b
	200 à 299 unités	17 963	20 028	21 907	3,3	d	2,0	a	1,9	a
	300 à 399 unités	18 494	19 984	22 454	3,5	d	**		3,0	b
	400 à 499 unités	12 833	15 465	17 518	**		**		3,3	c
	500 unités et plus	23 162	30 426	32 397	**		10,7	d	7,6	c
	Toutes tailles confondues	110 871	125 277	134 664	4,3	c	5,8	b	3,5	b
RMR de Vancouver	3 à 24 unités	11 527	11 577	13 551	1,5	a	1,4	a	0,8	a
	25 à 49 unités	29 528	29 910	32 610	1,0	a	0,9	a	0,8	a
	50 à 74 unités	24 657	25 699	28 128	1,0	a	1,4	a	1,0	a
	75 à 99 unités	19 130	20 133	21 491	0,7	a	4,5	d	2,9	c
	100 unités et plus	118 982	123 377	132 932	3,6	d	6,0	d	3,2	c
	Toutes tailles confondues	203 824	210 696	228 712	2,3	b	3,5	c	2,2	b
Ville de Vancouver	3 à 24 unités	6 687	6 685	8 160	1,9	c	2,1	c	0,9	a
	25 à 49 unités	12 180	12 456	14 301	1,7	c	1,2	a	0,9	a
	50 à 74 unités	7 822	7 876	9 396	**		2,0	c	1,9	c
	75 à 99 unités	6 599	6 855	7 609	1,5	c	**		**	
	100 unités et plus	42 452	43 842	47 762	5,1	d	**		4,4	d
	Toutes tailles confondues	75 740	77 714	87 228	3,4	d	5,4	d	3,0	b
RMR de Montréal	3 à 5 unités	11 535	11 629	13 088	0,4	b	1,6	c	0,7	b
	6 à 19 unités	56 641	60 132	64 610	0,4	a	0,6	a	0,4	a
	20 à 49 unités	30 327	32 163	35 457	1,1	a	0,7	a	0,9	a
	50 à 99 unités	27 068	27 270	30 564	1,3	a	1,2	a	1,0	a
	100 unités et plus	32 818	33 329	37 195	3,3	c	2,7	b	2,2	b
	Toutes tailles confondues	158 389	164 523	180 914	1,5	a	1,3	a	1,1	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

Tableau 5 : Pourcentage d'unités appartenant à des étrangers selon la taille de l'immeuble, autres RMR

Secteur	Nombre d'unités dans l'immeuble	Unités appartenant à des résidents étrangers (%)		
		2014	2015	2016
RMR de Calgary	3 à 24 unités	0,1	0,8	0,7
	25 à 49 unités	0,3	0,7	**
	50 à 74 unités	0,1	0,4	0,6
	75 à 99 unités	**	3,3	**
	100 unités et plus	0,2	1,1	0,4
	Toutes tailles confondues	0,2	1,1	0,9
RMR d'Edmonton	3 à 24 unités	0,1	0,3	0,3
	25 à 49 unités	0,1	0,3	0,4
	50 à 74 unités	0,3	0,2	0,3
	75 à 99 unités	0,1	0,2	0,3
	100 unités et plus	0,1	0,8	0,3
	Toutes tailles confondues	0,1	0,5	0,3
RMR de Halifax	3 à 19 unités	--	--	1,0
	20 à 49 unités	--	--	0,7
	50 à 99 unités	--	--	1,5
	100 unités et plus	--	--	1,3
	Toutes tailles confondues	--	--	1,2
RMR de Hamilton	3 à 19 unités	--	0,0	0,0
	20 à 49 unités	--	0,3	0,5
	50 à 99 unités	--	0,3	0,2
	100 unités et plus	--	**	0,7
	Toutes tailles confondues	--	**	0,5
RMR de Kelowna	3 à 19 unités	--	0,8	1,0
	20 à 49 unités	--	0,1	0,1
	50 à 99 unités	--	0,4	0,6
	100 unités et plus	--	0,2	0,1
	Toutes tailles confondues	--	0,2	0,3
RMR de Kitchener-Cambridge-Waterloo	3 à 19 unités	--	0,0	0,5
	20 à 49 unités	--	0,1	0,3
	50 à 99 unités	--	0,3	0,6
	100 unités et plus	--	0,2	0,2
	Toutes tailles confondues	--	0,2	0,4
RMR de London	3 à 19 unités	--	0,3	0,2
	20 à 49 unités	--	2,8	1,1
	Toutes tailles confondues	--	2,2	0,8
RMR de Gatineau	3 à 19 unités	--	0,3	0,4
	20 à 49 unités	--	0,4	0,5
	50 à 99 unités	--	0,2	0,2
	100 unités et plus	--	0,6	**
	Toutes tailles confondues	--	0,3	0,6
RMR d'Ottawa	3 à 24 unités	1,2	0,6	1,0
	25 à 49 unités	0,8	0,6	0,6
	50 à 99 unités	0,6	0,3	0,6
	100 à 199 unités	0,8	1,6	0,7
	200 unités ou plus	0,5	0,9	0,5
	Toutes tailles confondues	0,7	1,0	0,6
RMR de Québec	3 à 5 unités	0,6	0,6	0,7
	6 à 19 unités	0,6	0,5	0,5
	20 à 49 unités	0,5	0,9	0,3
	50 à 99 unités	0,7	0,6	0,5
	100 unités et plus	0,7	0,4	0,5
	Toutes tailles confondues	0,6	0,6	0,5
RMR de Regina	3 à 24 unités	0,1	0,1	0,0
	25 à 49 unités	0,0	0,0	0,1
	50 unités et plus	0,2	0,0	0,2
	Toutes tailles confondues	0,1	0,0	0,2
RMR de Saskatoon	3 à 24 unités	1,5	1,5	0,4
	25 à 49 unités	0,3	0,5	0,3
	50 unités et plus	0,1	0,2	0,1
	Toutes tailles confondues	0,3	0,5	0,2
RMR de Victoria	3 à 24 unités	1,0	0,8	0,8
	25 à 49 unités	0,8	0,3	0,4
	50 à 74 unités	0,9	0,8	0,7
	75 à 99 unités	1,5	3,1	1,6
	Toutes tailles confondues	1,1	1,0	0,9
RMR de Winnipeg	3 à 24 unités	0,0	0,0	0,3
	25 à 49 unités	0,0	**	0,4
	50 à 99 unités	0,5	0,2	0,1
	100 unités et plus	0,1	4,4	0,4
	Toutes tailles confondues	0,1	2,7	0,3

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 COEUR 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 <http://www.schl.ca> ou suivez-nous sur [Twitter](#), [LinkedIn](#), [Facebook](#) et [YouTube](#).

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 <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 <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. 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

Des données et des analyses aux échelles locale, régionale et nationale qui portent sur la conjoncture des marchés et les tendances futures.

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport sur les copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Évaluation du marché de l'habitation
- Le marché sous la loupe
- Actualités habitation – Tableaux
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : faits saillants – régions et le nord
- Perspectives du marché de l'habitation – (Canada et principaux centres urbains)
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation – Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Données provisoires sur les mises en chantier
- Rapports sur le marché locatif : Faits saillants – Canada et les provinces
- Rapports sur le marché locatif – Grands centres
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapport sur les résidences pour personnes âgées

TABLEAUX DE DONNÉES EN LIGNE GRATUITS

- Données sur la construction de maisons neuves par municipalité
- Tableaux de données détaillées tirées de l'Enquête sur les logements locatifs
- Tableaux de données annuelles détaillées sur la construction résidentielle

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

Cliquez sur 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.

- Guichet unique
- Accès simple et rapide
- Données à l'échelle des quartiers

schl.ca/portailimh

L'Observateur du logement en ligne

On y présente, sous forme de feuillets et de vidéos :

- analyses et données;
- observations pertinentes;
- mises à jour sur les conditions et tendances en matière de logement; et bien plus encore!

Tous les liens peuvent être facilement diffusés sur les médias sociaux!



Abonnez-vous dès aujourd'hui pour demeurer informé!
www.schl.ca/observateur