

# LE MARCHÉ SOUS LA LOUPE

Canada



SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : mars 2019



Eric Bond  
Chef analyste (Vancouver)  
Marché de l'habitation et indicateurs,  
Connaissances du marché



Jordan S. Nanowski  
Analyste Principal, Économie  
(Grande région de Toronto)  
Marché de l'habitation et indicateurs,  
Connaissances du marché

## ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

Recevez des notifications lorsque des publications de la SCHL sont diffusées ou mises à jour. Créez gratuitement un compte maSCHL pour obtenir un accès amélioré au site Web. Vous pourrez, par exemple, vous abonner en un seul clic aux rapports et tableaux dont vous avez besoin.

Créez votre [compte maSCHL](#) aujourd'hui!

## Propriété résidentielle en Colombie-Britannique, en Ontario et en Nouvelle Écosse : aperçu de la propriété et de la participation à la résidence, et nombre de propriétaires

### De nouvelles données sur la propriété et la participation à la résidence éclairent les tendances du logement dans trois provinces

Statistique Canada et la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) continuent de collaborer afin d'améliorer la compréhension des marchés de l'habitation grâce à la publication de nouvelles données et analyses dans le cadre du Programme de la statistique du logement canadien (PSLC)<sup>1</sup>. Le présent rapport examine les données les plus récentes issues du PSLC, qui fournissent des renseignements sur la participation à la résidence<sup>2</sup> et le nombre total de propriétaires, résidents et non résidents, de propriétés résidentielles. Ces données jettent également un nouvel éclairage sur la propriété par des non-résidents selon le type de propriété résidentielle, la période de construction et la valeur d'évaluation foncière.

## Faits saillants

- En Colombie-Britannique, en Ontario et en Nouvelle-Écosse, entre 3,3 et 6,2 % des propriétés sont détenues par un mélange de propriétaires résidents et non résidents, ce qui démontre la participation de non-résidents dans la propriété du parc résidentiel.
- En Colombie-Britannique et en Ontario, les propriétés appartenant à des non-résidents ont tendance à être de construction récente et à avoir une valeur d'évaluation foncière médiane élevée. Le taux de propriétés appartenant à des non-résidents et le taux de participation de non-résidents sont plus élevés pour les appartements en copropriété que pour tous les autres types de propriétés. Les plus fortes proportions d'appartements en copropriété détenus par au moins un non-résident sont enregistrées dans les régions métropolitaines de recensement (RMR) de Vancouver et de Toronto.
- En Ontario, le taux de propriétés appartenant à des non-résidents est le plus élevé dans les RMR de Kingston, de Windsor et de St. Catharines-Niagara, toutes situées près de la frontière américaine. Cependant, la différence entre la valeur d'évaluation foncière médiane des propriétés appartenant à des non-résidents et celle des propriétés détenues par des résidents est relativement petite dans ces RMR.
- En Colombie-Britannique, en Ontario et en Nouvelle-Écosse, environ la moitié des propriétés comptent deux propriétaires, et le pourcentage de propriétés appartenant à une seule personne est beaucoup plus élevé pour les appartements en copropriété.

Le présent rapport est divisé en trois parties. La première partie décrit la participation à la résidence en analysant les propriétés détenues par un mélange de propriétaires résidents et non résidents. Elle permet de mieux comprendre le rôle des non-résidents en tant que composante de la demande sur les marchés canadiens de l'habitation – un sujet d'intérêt public, puisqu'il met en lumière la source des fonds, le comportement des investisseurs et les incidences fiscales associées à de telles propriétés.

La deuxième partie examine les nouvelles données sur les propriétés appartenant à des non-résidents selon le type de propriété, la période de construction et la valeur d'évaluation foncière.

On y compare ces caractéristiques à l'échelle des trois provinces, de leurs RMR et de leurs subdivisions de recensement (SDR) afin de mieux comprendre le comportement d'achat des non-résidents.

La troisième partie présente de nouvelles informations sur le nombre total de propriétaires, résidents et non résidents, sur le marché résidentiel. Y sont analysés les tendances et les facteurs à l'origine des changements dans les modèles de propriété, par exemple le regroupement de plusieurs propriétaires pour des raisons financières comme solution au problème de l'abordabilité dans les centres où les prix des logements ont grimpé ces dernières années.

### Note aux lecteurs

Le statut de résidence des propriétaires est déterminé au moyen d'une méthode qui repose sur une variété de sources de données. Ces sources permettent d'établir si les propriétaires sont résidents du Canada ou non. Pour ce faire, il est primordial entre autres de pouvoir appairer le propriétaire à une activité récente dans les données fiscales du Canada. Quand cet appariement est fait, il est hautement probable que le propriétaire soit classifié comme résident du Canada. Par contre, de l'information supplémentaire – par exemple une indication que le propriétaire a quitté le Canada pour émigrer dans un autre pays, ou son identification comme un étudiant étranger ayant un permis d'études au Canada, ou encore l'absence de traces dans le Recensement de la population canadienne – pourrait faire qu'un propriétaire soit désigné comme un non-résident du Canada.

Cette méthode d'appariement est efficace et exacte, mais dans de rares cas, lorsque la personne n'a été trouvée dans aucune source administrative, le statut de non-résident pourrait être attribué à de vrais résidents. Il faut donc utiliser la classification de la participation selon le statut de résidence en sachant qu'en cas d'erreur d'association, la catégorie « participation de non-résidents » sera attribuée. Voici un exemple : Une propriété appartient à deux propriétaires qui sont de vrais résidents, mais dont un ne peut pas être associé à des sources administratives. Selon la classification la *participation à la résidence*, la propriété serait classifiée comme comportant une participation de non-résidents, mais selon la classification *Résidence de la propriété*, cette propriété serait classifiée comme étant détenue par des résidents.

## Première partie : Participation à la résidence sur les marchés de l'habitation de la Colombie-Britannique, de l'Ontario et de la Nouvelle-Écosse

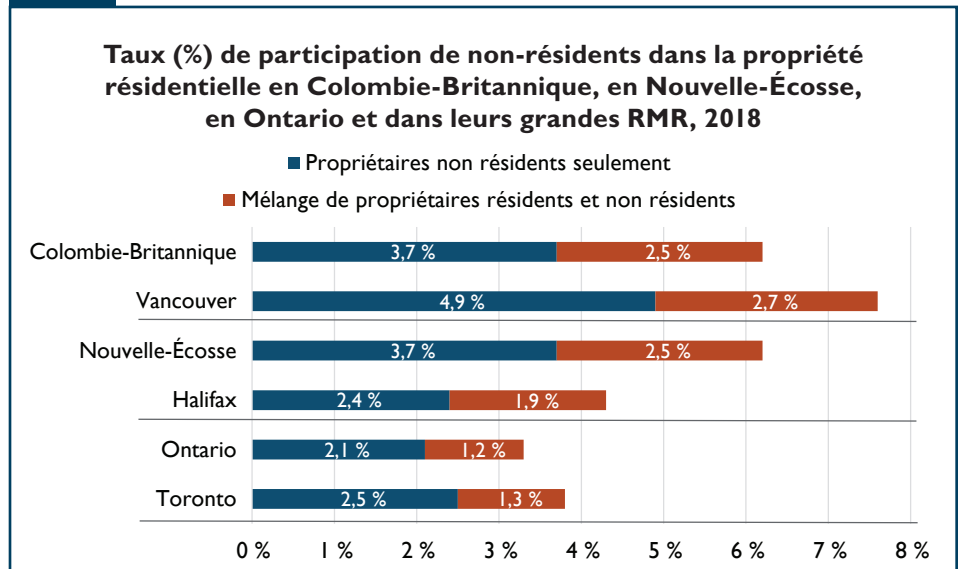
### Part des propriétés selon la participation de résidents et de non-résidents

En Colombie-Britannique, en Ontario et en Nouvelle-Écosse, de nombreuses propriétés sont détenues par un mélange de propriétaires résidents et non résidents. Ces propriétés y représentent respectivement 2,5 %, 1,2 %, et 2,5 % des propriétés résidentielles, et la part des propriétés appartenant exclusivement à des non-résidents s'y élève respectivement à 3,7 %, à 2,1 %, et à 3,7 % (figure 1).

Pris ensemble, ces chiffres donnent une indication de la présence globale de non-résidents sur le marché des propriétés résidentielles et jettent un éclairage supplémentaire sur leur participation dans la propriété du parc résidentiel. Les pourcentages de propriétés comptant au moins un propriétaire non résident se chiffrent à 6,2 % en Colombie-Britannique, à 3,3 % en Ontario et à 6,2 % en Nouvelle-Écosse.

En Nouvelle-Écosse, le pourcentage des propriétés comptant au moins un propriétaire non résident est plus élevé dans le reste de la province (7,1 %) que dans la RMR de Halifax (4,3 %), ce qui semble indiquer que la participation de non-résidents est plus fréquente dans le cas des propriétés de villégiature situées à l'extérieur du grand centre urbain de la province. À l'inverse, la participation de non-résidents en Colombie-Britannique est la plus élevée dans la RMR de Vancouver,

Figure 1



Source : Statistique Canada (tableau 46100027)

soit dans le plus grand centre urbain de la province. En Ontario, la participation de non-résidents dans la propriété résidentielle est supérieure à la moyenne provinciale dans la RMR de Toronto, dans les RMR les plus près de la frontière américaine et dans les régions rurales hors des RMR.

La participation de non-résidents est associée aux tendances dans la valeur d'évaluation foncière et aux caractéristiques des propriétés. En Colombie-Britannique, les propriétés appartenant à un mélange de résidents et de non-résidents ont des valeurs d'évaluation médianes plus élevées que les propriétés appartenant seulement à des résidents. C'était généralement le cas pour tous les

types de propriétés. En Ontario et en Nouvelle-Écosse, cette tendance est absente à l'échelle provinciale, mais on la retrouve dans les RMR de Toronto et de Halifax du côté des maisons individuelles<sup>3</sup> et des appartements en copropriété, segments où l'on observe le même écart de valeur. Il semble donc que, dans les grands centres urbains de ces trois provinces, la participation des non-résidents est concentrée dans les propriétés ayant une valeur d'évaluation médiane relativement élevée, mais que ce n'est pas le cas dans les régions plus rurales, où les propriétés comportant une participation de non-résidents ont généralement une valeur d'évaluation médiane moins élevée.

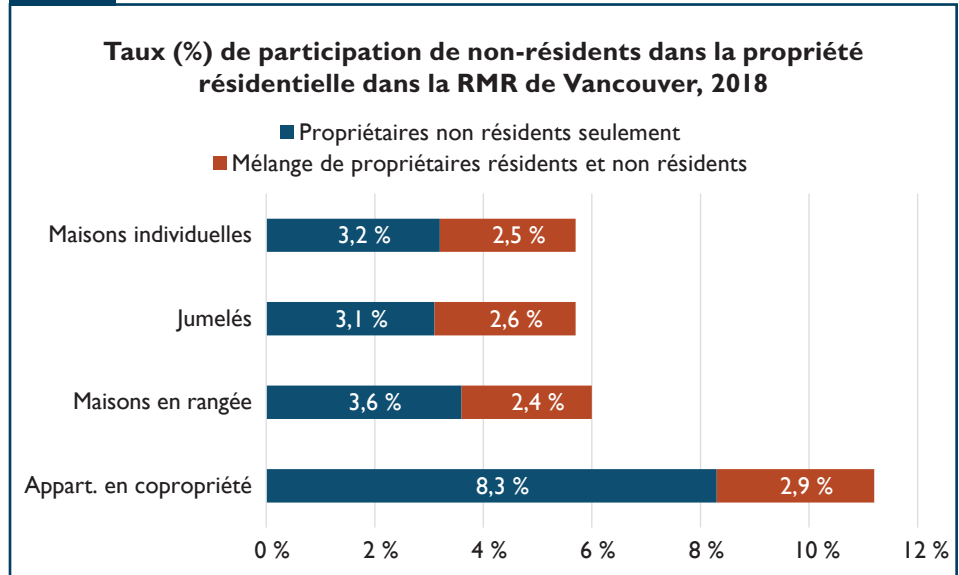
« Environ la moitié de l'ensemble de toutes les propriétés comptent deux propriétaires en Colombie-Britannique, en Ontario et en Nouvelle-Écosse, le pourcentage de propriétés appartenant à une seule personne est beaucoup plus élevé pour les appartements en copropriété. De plus, la participation de non-résidents est plus élevée dans les appartements en copropriété, principalement à Vancouver et à Toronto. De façon générale, la présence de propriétaires non-résidents est plus répandue dans les copropriétés de construction récente et dont la valeur foncière est plus élevée. »

Parmi les types de propriétés, les appartements en copropriété ont le plus haut taux de participation de non-résidents. Le pourcentage d'appartements en copropriété comptant au moins un propriétaire non résident se chiffre à 10,4 % en Colombie-Britannique et à 6,1 % en Ontario. Ces pourcentages sont encore plus élevés dans les RMR de Vancouver et de Toronto (figures 2 et 3).

### La participation de non-résidents est concentrée dans les propriétés résidentielles récentes à Vancouver et à Toronto

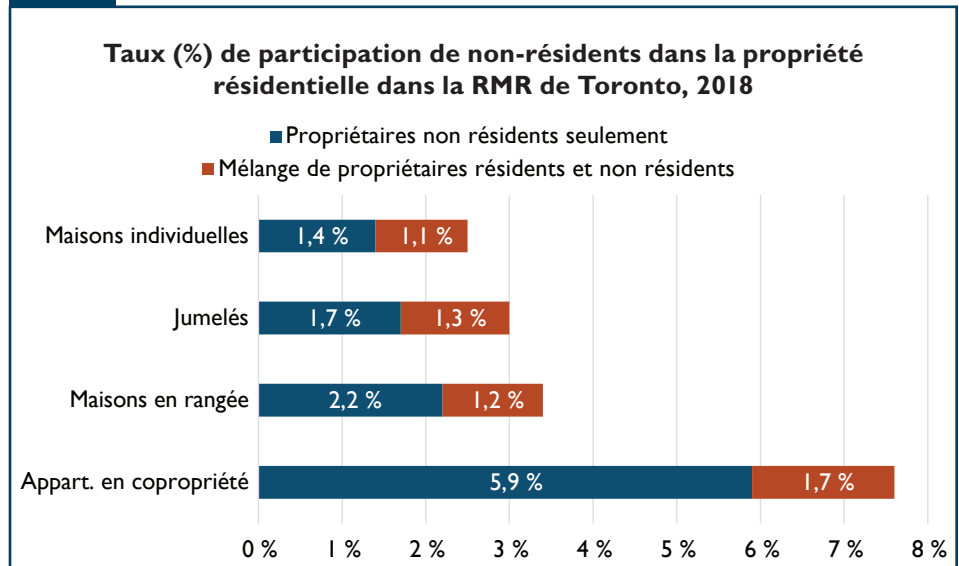
Dans les RMR de Vancouver et de Toronto, les propriétés de construction récente ont un taux de participation de non-résidents plus élevé que les propriétés plus anciennes. Cette tendance est plus marquée à Vancouver, où ce pourcentage s'élève à 15,3 % du côté des propriétés construites en 2016 ou 2017, mais à 11,2 % pour celles construites de 2011 à 2015 et à moins de 6 % pour les propriétés bâties de 1961 à 1990. À titre de comparaison, à Toronto la part des propriétés détenues par au moins un non-résident est de 6,1 % parmi les propriétés construites en 2016 et 2017, tandis qu'elle est de 3,8 % pour l'ensemble des propriétés résidentielles, toutes périodes de construction confondues (figure 4).

Figure 2



Source : Statistique Canada (tableau 46100027)

Figure 3



Source : Statistique Canada (tableau 46100027)

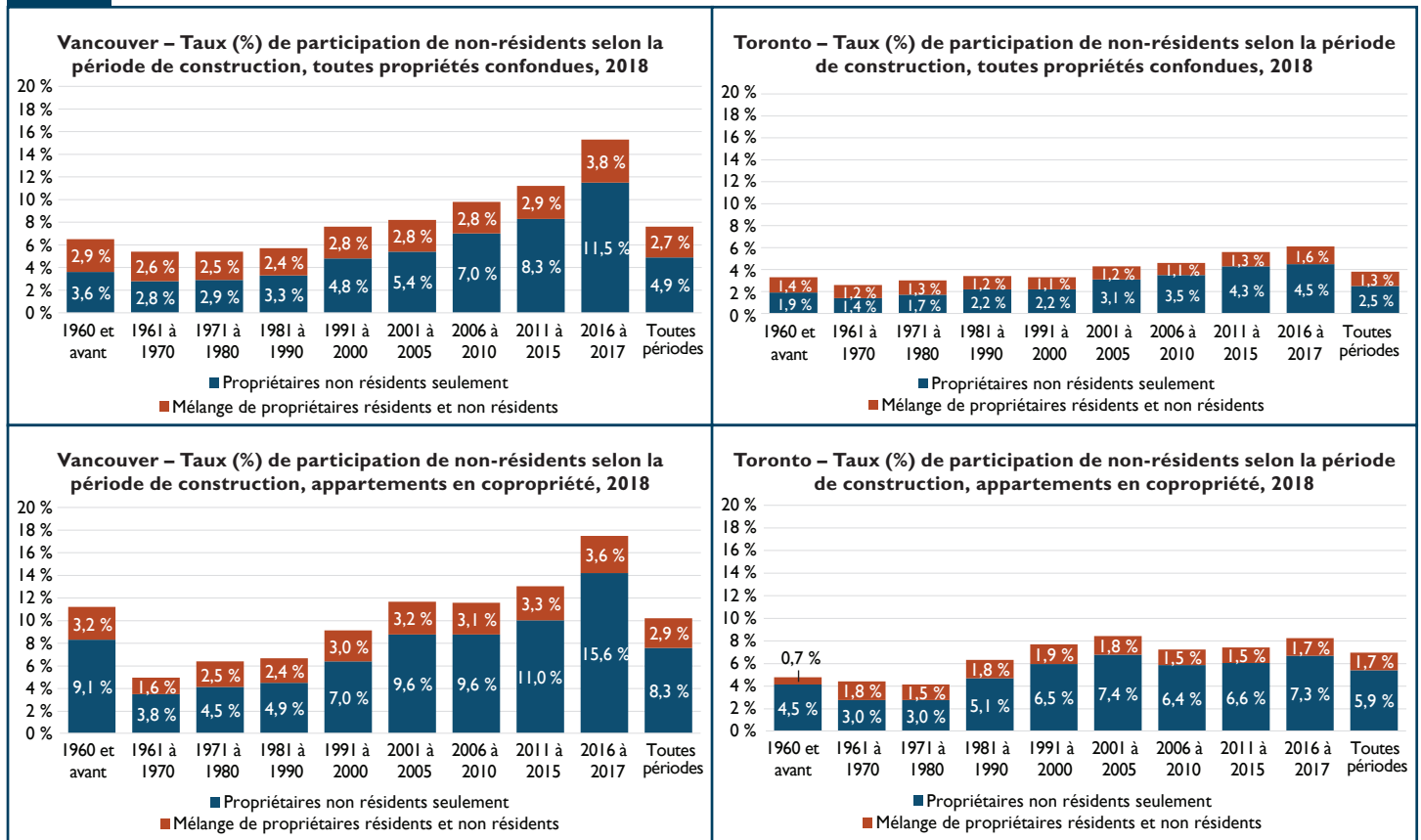
Ces tendances en matière de propriété sont principalement attribuables aux propriétés détenues exclusivement par des non-résidents. À Vancouver, un pourcentage légèrement plus élevé des propriétés les plus récentes appartiennent à un mélange de résidents et de non-résidents, mais ce n'est pas le cas à Toronto.

Parmi les types de propriétés, les plus forts taux de participation de non-résidents pour les appartements en copropriété sont enregistrés à Vancouver (11,2 %) et à Toronto (7,6 %). À Vancouver,

ce taux est supérieur (19,2 %) pour les appartements en copropriété construits en 2016 et 2017, alors qu'à Toronto le taux de participation de non-résidents est semblable pour les appartements en copropriété récents et pour ceux construits de 2001 à 2005. Les taux de participation de non-résidents sont plus élevés pour les appartements en copropriété de construction récente que pour les plus anciens, surtout à Vancouver.

En Nouvelle-Écosse, la répartition des propriétés selon la période de construction est semblable entre résidents et non-résidents. Dans les deux autres provinces à l'étude, comme la propriété de logements récents par des non-résidents est concentrée dans le segment des appartements en copropriété, le fait que les appartements en copropriété représentent une faible proportion du parc de logements en Nouvelle-Écosse (2,6 %) par rapport à la Colombie-Britannique (20,0 %) ou à l'Ontario (10,7 %) pourrait expliquer cette constatation.

Figure 4



Source : Statistique Canada (tableau 46100027)

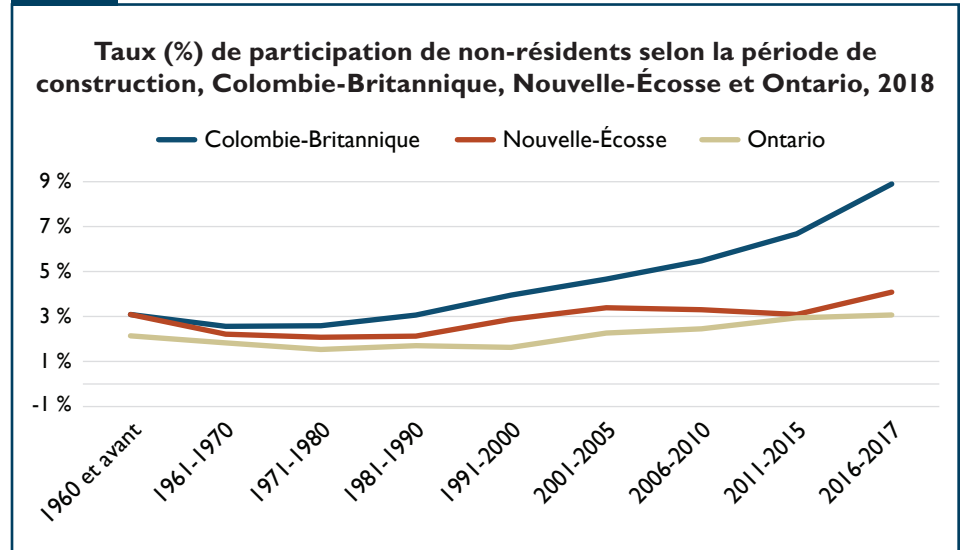
## Deuxième partie : Résidence de la propriété, le type de propriété, la période de construction et la valeur d'évaluation foncière

Cette partie examine les propriétés appartenant à des non-résidents à l'aide du concept de *Résidence de la propriété*, que Statistique Canada utilise depuis 2017 pour publier des données. Un résultat important est que les tendances dans la participation de non-résidents qui se dégagent selon le concept de *participation à la résidence* dans la première partie se retrouvent aussi dans la présente partie, lorsqu'on utilise le concept de *Résidence de la propriété*, ce qui indique qu'il s'agit de conclusions solides. Par exemple, sur les marchés de l'habitation de la Colombie-Britannique et de l'Ontario, le taux de participation de non-résidents et le taux de propriété appartenant à des non-résidents sont plus élevés pour les appartements en copropriété récents dont la valeur d'évaluation foncière médiane est relativement élevée. Il faut toutefois noter que les estimations fondées sur la participation de non-résidents dépasseront celles qui reposent sur la *Résidence de la propriété*, ce qui reflète le fait que la participation de non-résidents est une borne supérieure de la présence de non-résidents sur les marchés de l'habitation (pour une explication plus détaillée, voir les définitions à la fin du rapport).

### La présence de propriétaires non résidents est plus élevée du côté des propriétés récentes

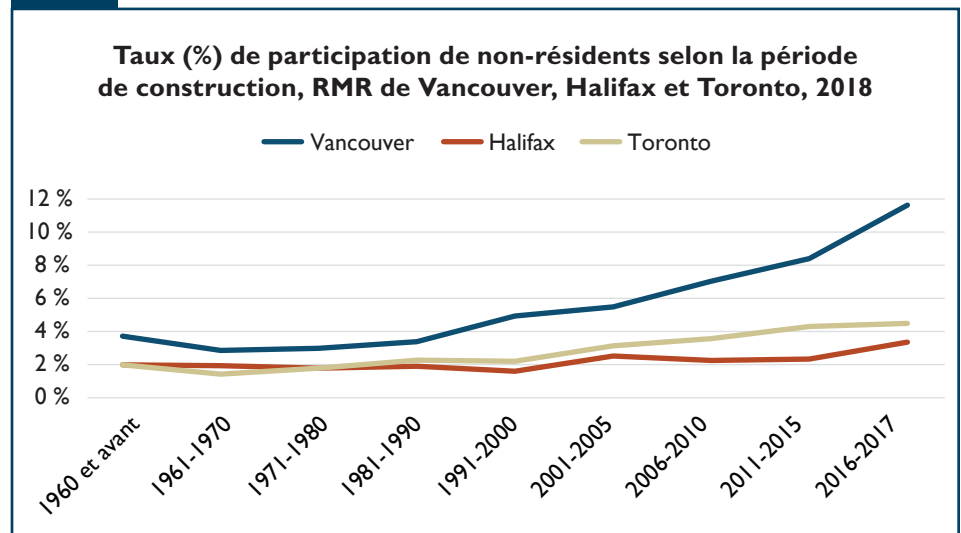
Dans l'ensemble, la Colombie-Britannique (3,8 %) et la Nouvelle-Écosse (3,9 %) ont affiché des taux

Figure 5



Source : Statistique Canada (tableau 46100018)

Figure 6



Source : Statistique Canada (tableau 46100018)

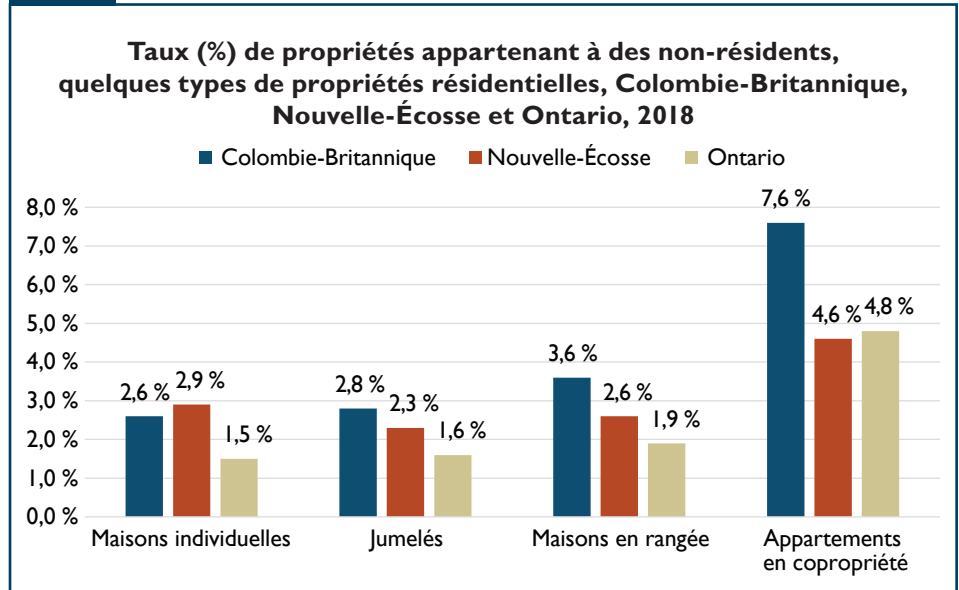
de propriétés appartenant à des non-résidents plus élevés qu'en Ontario (2,2 %). Dans ces trois provinces, de même que dans leurs grandes RMR, on note une tendance positive reliant les propriétés de construction récente et les taux de propriétés appartenant à des non-résidents (figures 5 et 6). En Colombie-Britannique, ce taux pour les propriétés construites en 2016 et 2017 s'élevait à 8,9 % et il était plus de deux fois plus élevé

qu'en Ontario et en Nouvelle-Écosse.

## Les propriétaires non résidents sont plus présents du côté des appartements en copropriété

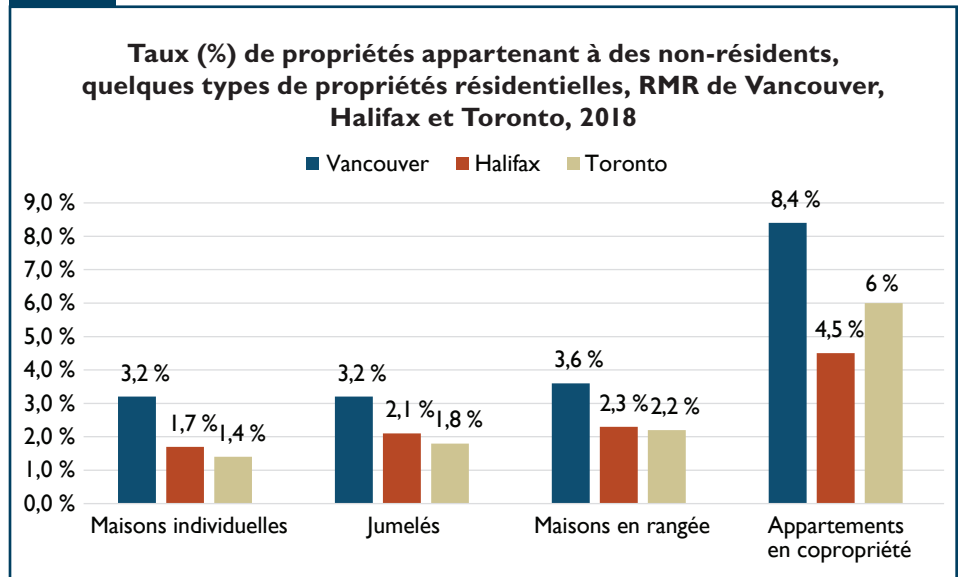
En Colombie-Britannique, en Ontario et en Nouvelle-Écosse, les taux de propriétés appartenant à des non-résidents ont tendance à être assez semblables dans les différents types de logements de faible hauteur (dont les maisons individuelles, les jumelés et les maisons en rangée), bien qu'ils soient généralement un peu plus élevés pour les jumelés et les maisons en rangée (figure 7). Cette tendance est également observée dans les grandes RMR de ces provinces (figure 8). À ces deux niveaux géographiques, on trouve plus de propriétaires non résidents du côté des appartements en copropriété, et le taux le plus élevé est enregistré à Vancouver (8,4 %). Ces constatations valent généralement pour la plupart des régions des trois provinces.

Figure 7



Source : Statistique Canada (tableau 46100018)

Figure 8



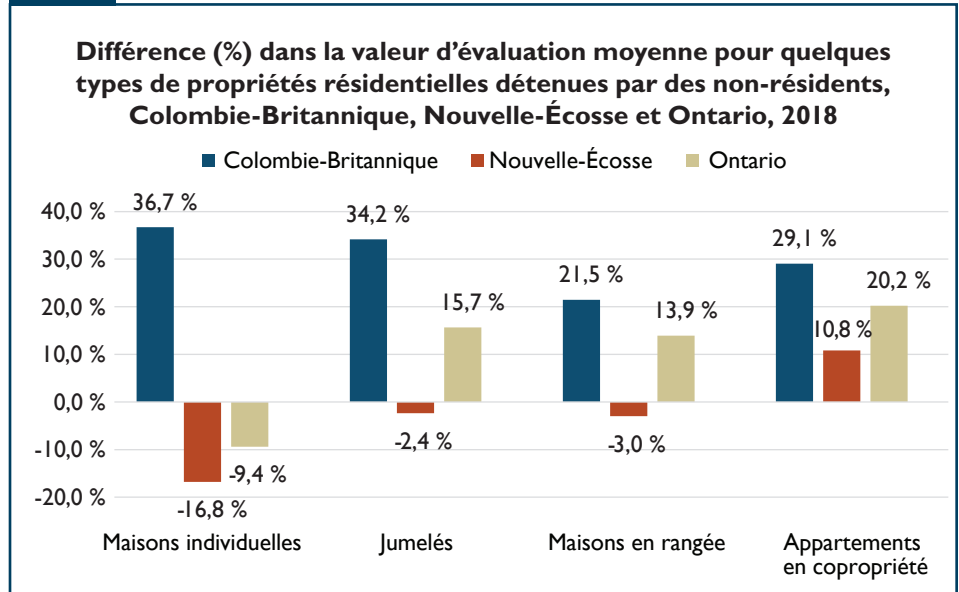
Source : Statistique Canada (tableau 46100018)

## Les propriétés résidentielles appartenant à des non-résidents ont généralement une valeur d'évaluation foncière médiane plus élevée

Au niveau provincial, en Ontario et en Colombie-Britannique, les taux de propriétés appartenant à des non-résidents étaient supérieurs dans le cas des propriétés ayant une valeur d'évaluation médiane plus élevée. Notamment, l'écart le plus important entre la valeur d'évaluation foncière médiane des propriétés appartenant à des non-résidents et celle des propriétés qui appartiennent à des résidents (ci-après désigné « écart de valeur entre non-résidents et résidents ») était enregistré du côté des maisons individuelles en Colombie-Britannique et se chiffrait à 236 000 \$ (36,7 %). En Ontario, l'écart de valeur est négatif – il se chiffre à -35 000 \$ (-9,4 %) –, mais il est beaucoup plus grand pour les logements récents. Dans cette province, l'écart de valeur entre non-résidents et résidents est positif pour les maisons individuelles construites après 1980 et culmine à 144 000 \$ (27,4 %) pour les unités construites de 2006 à 2010. Cette corrélation positive entre les propriétés récentes et l'écart de valeur est généralement observée pour tous les types de propriétés en Ontario et en Colombie-Britannique. Ce sont les maisons individuelles construites de 2011 à 2015 en Colombie-Britannique qui affichent le plus grand écart de valeur entre non-résidents et résidents, soit 1 111 000 \$ (140,8 %).

Parmi les RMR de la Colombie-Britannique, c'est Vancouver qui enregistre le plus haut taux de propriétés appartenant à des non-résidents ainsi que la plus grande différence de valeur entre les propriétés des non-résidents et celles des résidents (figure 10).

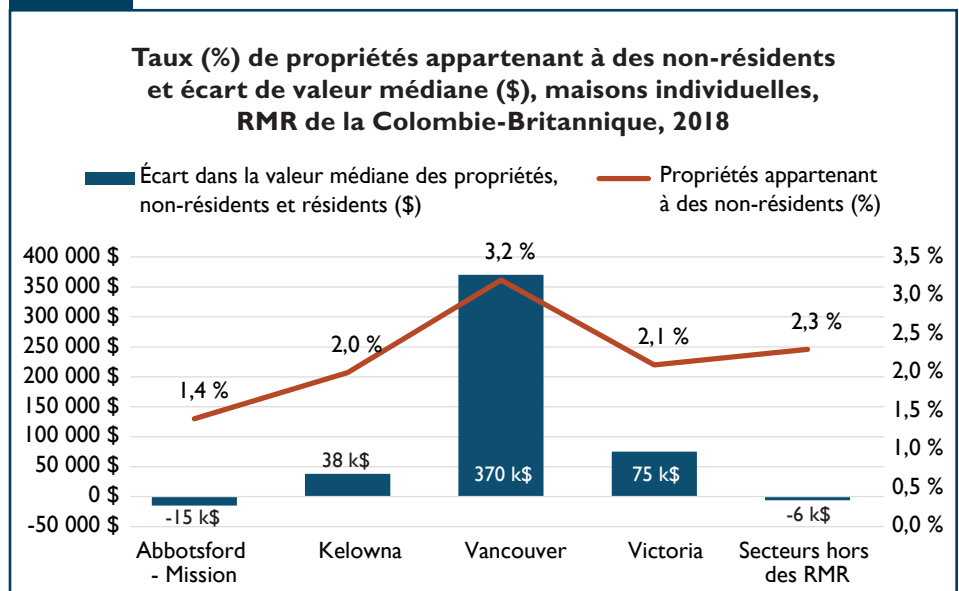
Figure 9



Sources : Statistique Canada (tableau 46100018) et SCHL (calculs)

Nota : Ici, la différence dans la valeur d'évaluation médiane indique l'écart entre les propriétés résidentielles appartenant à des non-résidents et celles détenues par des résidents. Une différence positive pour un type de propriété indique que la valeur médiane selon l'évaluation foncière est plus élevée pour les propriétés appartenant à des non-résidents que pour celles qui appartiennent à des résidents.

Figure 10



Sources : Statistique Canada (tableau 46100018) et SCHL (calculs)

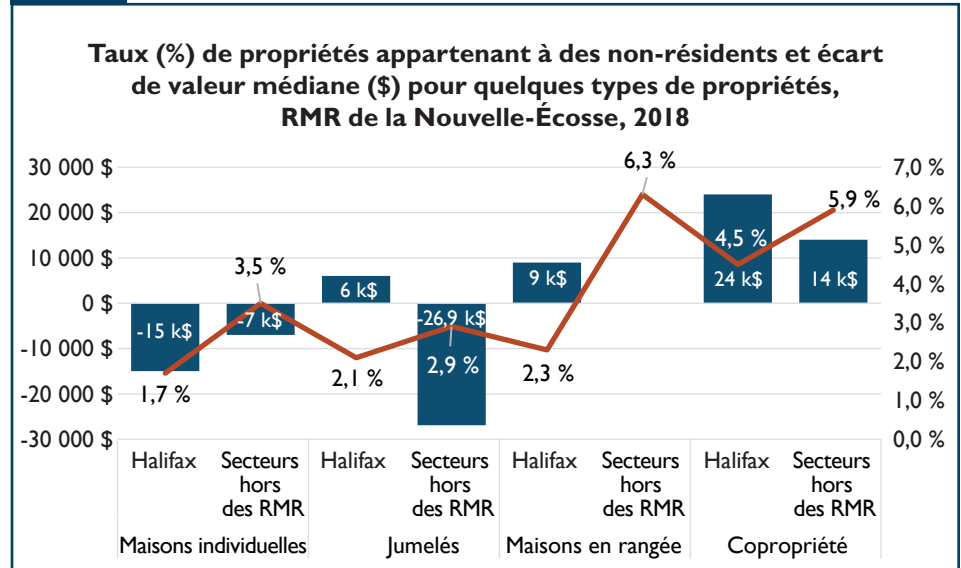
Nota : Ici, la différence dans la valeur d'évaluation médiane indique l'écart entre les propriétés résidentielles appartenant à des non-résidents et celles détenues par des résidents. Une différence positive pour un type de propriété indique que la valeur médiane selon l'évaluation foncière est plus élevée pour les propriétés appartenant à des non-résidents que pour celles qui appartiennent à des résidents.



En Nouvelle-Écosse, le taux de propriétés appartenant à des non-résidents est plus haut à l'extérieur de Halifax (figure 11). Ces régions comprennent des destinations touristiques et récréatives comme l'île du Cap-Breton. L'écart de valeur entre non-résidents et résidents est plus élevé à Halifax que dans le reste de la province seulement dans les segments des jumelés et des appartements en copropriété.

En Ontario, la tendance reliant les taux de propriétés appartenant à des non-résidents et les écarts de valeur est moins évidente pour les maisons individuelles. Certaines RMR de l'Ontario affichant une proportion relativement élevée de propriétaires non résidents ont enregistré des écarts de valeur faibles, voire négatifs (tableau 1). Dans le segment des appartements en copropriété, il y a une corrélation positive entre les taux de propriétés appartenant à des non-résidents et les écarts de valeur (tableau 2).

Figure 11



Sources : Statistique Canada (tableau 46100018) et SCHL (calculs)

Nota : Ici, la différence dans la valeur d'évaluation médiane indique l'écart entre les propriétés résidentielles appartenant à des non-résidents et celles détenues par des résidents. Une différence positive pour un type de propriété indique que la valeur médiane selon l'évaluation foncière est plus élevée pour les propriétés appartenant à des non-résidents que pour celles qui appartiennent à des résidents.

**Tableau I : Taux (%) de propriétés appartenant à des non-résidents et écart de valeur médiane (\$) pour les maisons individuelles dans les RMR de l'Ontario, 2018**

Région	Propriétés appartenant à des non-résidents (%)	Pourcentage du total des propriétés appartenant à des non-résidents en Ontario (%)	Écart dans la valeur médiane des propriétés, non-résidents et résidents (\$)
Barrie	0,8 %	0,9 %	-2 000 \$
Belleville	0,8 %	0,5 %	-21 000 \$
Brantford	0,5 %	0,4 %	-21 000 \$
Grand Sudbury	0,7 %	0,7 %	-35 000 \$
Guelph	0,8 %	0,6 %	-10 000 \$
Hamilton	0,9 %	3,1 %	-49 000 \$
Kingston	2,3 %	2,1 %	-21 000 \$
Kitchener - Cambridge - Waterloo	0,8 %	1,8 %	4 000 \$
London	0,8 %	2,1 %	8 000 \$
Oshawa	0,7 %	1,5 %	-16 000 \$
Ottawa-Gatineau (partie ont.)	0,9 %	3,4 %	38 000 \$
Peterborough	1,0 %	0,8 %	22 000 \$
St. Catharines - Niagara	2,0 %	4,9 %	-3 000 \$
Thunder Bay	0,8 %	0,6 %	-17 000 \$
Toronto	1,4 %	27,9 %	109 000 \$
Windsor	1,5 %	3,0 %	-15 000 \$
Secteurs hors des RMR	2,3 %	45,6 %	-18 000 \$

Sources : Statistique Canada (tableau 46100018) et SCHL (calculs)

Nota : Ici, la différence dans la valeur d'évaluation médiane indique l'écart entre les propriétés résidentielles appartenant à des non-résidents et celles détenues par des résidents. Une différence positive pour un type de propriété indique que la valeur médiane selon l'évaluation foncière est plus élevée pour les propriétés appartenant à des non-résidents que pour celles qui appartiennent à des résidents.

**Tableau 2 : Taux (%) de propriétés appartenant à des non-résidents et écart de valeur médiane (\$) pour les appartements en copropriété dans les RMR de l'Ontario, 2018**

Région	Propriétés appartenant à des non-résidents (%)	Pourcentage du total des propriétés appartenant à des non-résidents en Ontario (%)	Écart dans la valeur médiane des propriétés, non-résidents et résidents (\$)
Barrie	1,4 %	0,2 %	-4 000 \$
Belleville	1,1 %	0,0 %	s.o.
Brantford	0,6 %	0,0 %	s.o.
Grand Sudbury	1,9 %	0,0 %	s.o.
Guelph	1,3 %	0,2 %	7 000 \$
Hamilton	1,7 %	1,1 %	-12 000 \$
Kingston	1,4 %	0,2 %	-12 000 \$
Kitchener - Cambridge - Waterloo	1,8 %	1,0 %	35 000 \$
London	1,0 %	1,3 %	18 000 \$
Oshawa	1,2 %	0,2 %	7 000 \$
Ottawa-Gatineau (partie ont.)	3,1 %	4,3 %	29 000 \$
Peterborough	1,2 %	0,0 %	s.o.
St. Catharines - Niagara	1,5 %	0,3 %	25 000 \$
Thunder Bay	0,9 %	0,1 %	s.o.
Toronto	6,0 %	89,1 %	38 000 \$
Windsor	2,2 %	0,7 %	49 000 \$
Secteurs hors des RMR	1,7 %	1,2 %	-10 000 \$

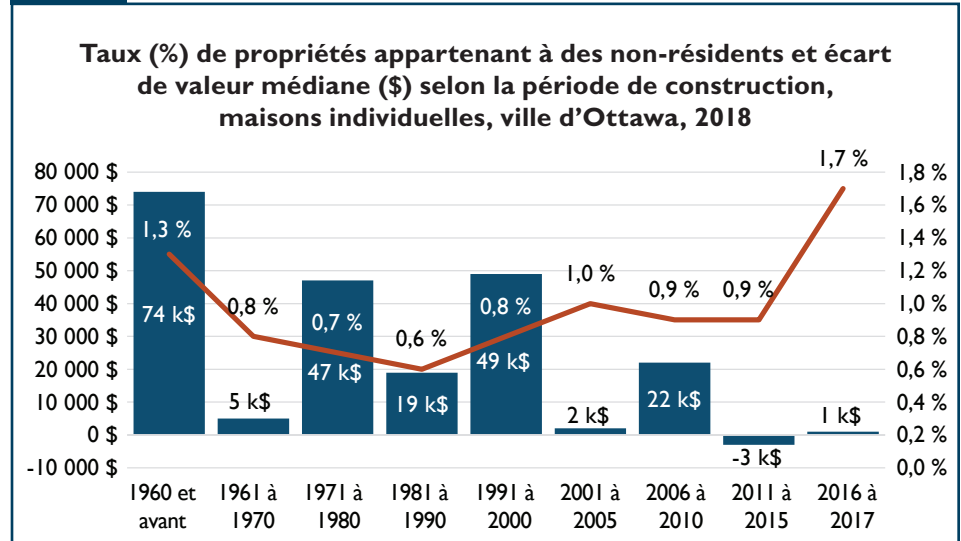
Sources : Statistique Canada (tableau 46100018) et SCHL (calculs)

Nota : Ici, la différence dans la valeur d'évaluation médiane indique l'écart entre les propriétés résidentielles appartenant à des non-résidents et celles détenues par des résidents. Une différence positive pour un type de propriété indique que la valeur médiane selon l'évaluation foncière est plus élevée pour les propriétés appartenant à des non-résidents que pour celles qui appartiennent à des résidents.

## Taux de maisons individuelles appartenant à des non-résidents près de la frontière américaine

Il est intéressant de souligner que trois RMR ayant des taux plutôt élevés de propriétaires non résidents et de faibles écarts de valeur sont situées près de la frontière américaine (Kingston, Windsor et St. Catharines-Niagara). À Kingston, la propriété de maisons individuelles par des non-résidents est particulièrement élevée dans les comtés de Frontenac Islands (11,2 %) et de South Frontenac (5,6 %). Ces régions, près de la frontière américaine, sont desservies par des traversiers qui facilitent les déplacements entre le Canada et les États-Unis et elles abritent de nombreux chalets<sup>4</sup> et propriétés de villégiature. Les maisons individuelles appartenant à des non-résidents à Frontenac Islands et South Frontenac ont, respectivement, des valeurs d'évaluation médianes de 7,8 % et de 5,2 % inférieures à celles des maisons appartenant à des résidents. Dans la RMR de Windsor, les écarts de valeur pour les propriétés détenues par des non-résidents sont plus importants à l'extérieur de la SDR de Windsor (ville de Windsor). Cependant, la majorité des propriétés appartenant à des non-résidents se trouvent dans la SDR de Windsor, qui offre deux points d'accès aux États-Unis (le pont Ambassador et le tunnel de Détroit-Windsor). À St. Catharines-Niagara, les propriétés appartenant à des non-résidents sont également plus courantes dans les SDR proches de la frontière américaine, particulièrement dans la ville de Buffalo. C'est dans la ville de Fort Erie, voisine de Buffalo, que les taux de propriétés appartenant à des non-résidents et l'écart de valeur médiane sont tous deux les plus élevés, à 8,0 % et à 48 000 \$ (23,8 %), respectivement.

Figure 12



Sources : Statistique Canada (tableau 46100018) et SCHL (calculs)

Nota : Ici, la différence dans la valeur d'évaluation médiane indique l'écart entre les propriétés résidentielles appartenant à des non-résidents et celles détenues par des résidents. Une différence positive pour un type de propriété indique que la valeur médiane selon l'évaluation foncière est plus élevée pour les propriétés appartenant à des non-résidents que pour celles qui appartiennent à des résidents.

### Les importants écarts de valeur entre non-résidents et résidents dans la RMR d'Ottawa-Gatineau (partie ontarienne) sont attribuables aux maisons individuelles plus anciennes

La RMR d'Ottawa-Gatineau (partie ontarienne) enregistre l'un des écarts de valeur entre non-résidents et résidents les plus importants pour les maisons individuelles en Ontario, soit 38 000 \$ (9,1 %). Dans cette RMR, la majorité (93,6 %) des maisons individuelles détenues par des non-résidents se trouvent dans la SDR d'Ottawa (ville d'Ottawa).

Du côté des maisons individuelles les plus récentes dans la ville d'Ottawa, il n'y a pas de corrélation positive entre les taux de propriétés appartenant à des non-résidents et l'écart de valeur (figure 12). En fait, les non-résidents sont propriétaires de logements relativement plus chers, mais

l'écart de valeur le plus important est observé sur le marché des maisons individuelles construites en 1960 ou avant. Plus précisément, la valeur d'évaluation foncière médiane de ces logements détenus par des non-résidents est de 74 000 \$ (17,5 %) supérieure à celle des logements détenus par des résidents. Cette constatation fait grimper considérablement l'écart de valeur entre non-résidents et résidents dans la RMR d'Ottawa-Gatineau (partie ontarienne), car 32,7 % des maisons individuelles appartenant à des non-résidents dans cette RMR ont été construites durant cette période. Il se pourrait que les taux plus élevés de propriétés détenues par des non-résidents dans la catégorie des maisons individuelles construites durant cette période soient influencés par les ambassades tenant lieu de résidence qui appartiennent à des gouvernements étrangers. Cependant, on dispose actuellement de peu d'information pour évaluer cette possibilité.

### Taux de propriétés appartenant à des non-résidents et écarts de valeur dans la RMR de Toronto

Les taux de propriétés appartenant à des non-résidents et les écarts de valeur montrent une corrélation

positive pour les maisons individuelles dans la RMR de Toronto (tableau 3). La majorité des propriétés appartenant à des non-résidents sont dans la SDR de Toronto, où l'écart de valeur entre non-résidents et résidents s'élève à 89 000 \$ (11,6 %).

**Tableau 3 : Taux (%) de propriétés appartenant à des non-résidents et écart de valeur médiane (\$) pour les maisons individuelles dans les SDR de Toronto, 2018**

Région	Propriétés appartenant à des non-résidents (%)	Pourcentage du total des propriétés appartenant à des non-résidents dans la RMR de Toronto	Écart dans la valeur médiane des propriétés, non-résidents et résidents (\$)
Ajax	0,8 %	1,5 %	-16 000 \$
Aurora	1,9 %	1,8 %	58 000 \$
Bradford West Gwillimbury	0,9 %	0,6 %	-17 000 \$
Brampton	0,7 %	4,9 %	-33 000 \$
Caledon	0,7 %	0,9 %	-10 000 \$
East Gwillimbury	1,3 %	0,8 %	111 000 \$
Georgina	1,6 %	1,9 %	-9 000 \$
Halton Hills	0,5 %	0,6 %	24 000 \$
King	1,0 %	0,6 %	18 000 \$
Markham	2,3 %	11,3 %	86 000 \$
Milton	0,9 %	1,5 %	-9 000 \$
Mississauga	1,2 %	8,8 %	17 000 \$
Mono	1,0 %	0,2 %	-119 000 \$
Newmarket	1,3 %	1,9 %	29 000 \$
New Tecumseth	0,7 %	0,5 %	-9 000 \$
Oakville	2,1 %	6,8 %	46 000 \$
Orangeville	0,3 %	0,2 %	-21 000 \$
Pickering	0,6 %	1,0 %	-22 000 \$
Richmond Hill	2,9 %	8,7 %	30 000 \$
Toronto	1,7 %	38,4 %	89 000 \$
Uxbridge	0,8 %	0,4 %	56 000 \$
Vaughan	1,2 %	5,8 %	39 000 \$
Whitchurch-Stouffville	1,0 %	0,9 %	0 \$

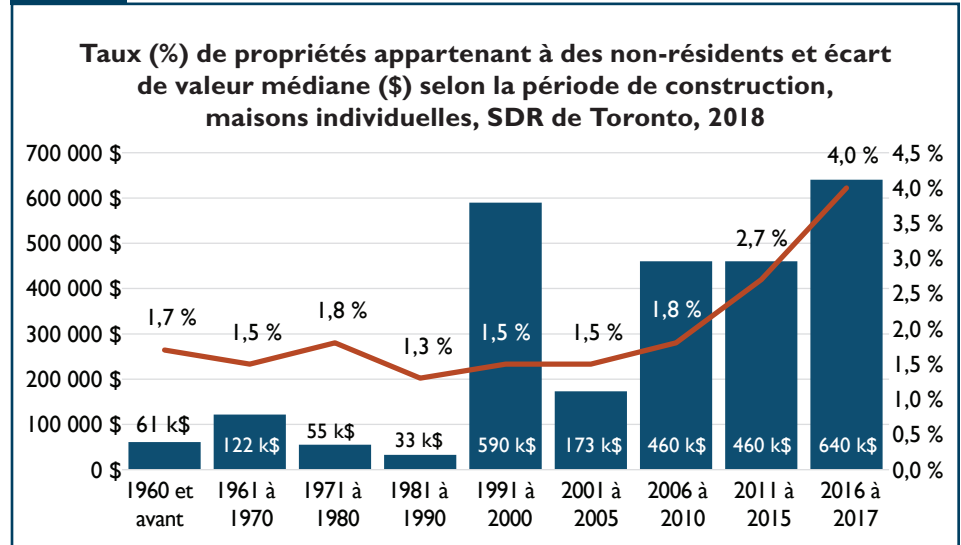
Sources : Statistique Canada (tableau 46100018) et SCHL (calculs)

Nota : Ici, la différence dans la valeur d'évaluation médiane indique l'écart entre les propriétés résidentielles appartenant à des non-résidents et celles détenues par des résidents. Une différence positive pour un type de propriété indique que la valeur médiane selon l'évaluation foncière est plus élevée pour les propriétés appartenant à des non-résidents que pour celles qui appartiennent à des résidents.

Dans la SDR de Toronto, l'écart de valeur entre non-résidents et résidents pour les maisons individuelles est amoindri par l'écart de valeur plus bas des logements construits en 1960 ou avant, qui représentent 61,6 % des maisons individuelles détenues par des non-résidents. Dans la SDR de Toronto, l'écart de valeur pour les logements récents est beaucoup plus élevé; le plus grand écart se chiffre à 640 000 \$ (43,2 %), pour les logements construits en 2016 et 2017 (figure 13). Une variation d'une telle ampleur, selon la période de construction de la propriété, n'est observée que pour les maisons individuelles de la SDR de Toronto. À Markham et à Richmond Hill, les maisons individuelles appartenant à des non-résidents affichent une variation similaire mais moindre.

Comme pour les maisons individuelles, les appartements en copropriété montrent une corrélation positive entre les taux de propriétaires non résidents et les écarts de valeur (tableau 4), qui sont tous deux reliés positivement aux propriétés de construction récente.

Figure 13



Sources : Statistique Canada (tableau 46100018) et SCHL (calculs)

Nota : Ici, la différence dans la valeur d'évaluation médiane indique l'écart entre les propriétés résidentielles appartenant à des non-résidents et celles détenues par des résidents. Une différence positive pour un type de propriété indique que la valeur médiane selon l'évaluation foncière est plus élevée pour les propriétés appartenant à des non-résidents que pour celles qui appartiennent à des résidents.

**Tableau 4 : Taux (%) de propriétés appartenant à des non-résidents et écart de valeur médiane (\$) pour les appartements en copropriété dans les SDR de Toronto, 2018**

Région	Propriétés appartenant à des non-résidents (%)	Pourcentage du total des propriétés appartenant à des non-résidents dans la RMR de Toronto	Écart dans la valeur médiane des propriétés, non-résidents et résidents (\$)
Ajax	1,7 %	0,1 %	3 000 \$
Aurora	1,8 %	0,1 %	s.o.
Bradford West Gwillimbury	0,0 %	0,0 %	s.o.
Brampton	1,9 %	0,6 %	0 \$
Caledon	6,7 %	0,0 %	s.o.
East Gwillimbury	0,0 %	0,0 %	s.o.
Georgina	0,0 %	0,0 %	s.o.
Halton Hills	0,0 %	0,0 %	s.o.
King	0,0 %	0,0 %	s.o.
Markham	5,1 %	3,3 %	21 000 \$
Milton	1,0 %	0,1 %	-5 000 \$
Mississauga	4,7 %	8,1 %	20 000 \$
Mono	0,0 %	0,0 %	s.o.
Newmarket	1,1 %	0,0 %	s.o.
New Tecumseth	2,2 %	0,0 %	s.o.
Oakville	3,0 %	0,7 %	-26 000 \$
Orangeville	0,0 %	0,0 %	s.o.
Pickering	1,4 %	0,1 %	7 000 \$
Richmond Hill	3,5 %	1,4 %	3 000 \$
Toronto	6,7 %	84,1 %	37 000 \$
Uxbridge	0,0 %	0,0 %	s.o.
Vaughan	2,6 %	1,3 %	-13 000 \$
Whitchurch-Stouffville	0,0 %	0,0 %	s.o.

Sources : Statistique Canada (tableau 46100018) et SCHL (calculs)

Nota : Ici, la différence dans la valeur d'évaluation médiane indique l'écart entre les propriétés résidentielles appartenant à des non-résidents et celles détenues par des résidents. Une différence positive pour un type de propriété indique que la valeur médiane selon l'évaluation foncière est plus élevée pour les propriétés appartenant à des non-résidents que pour celles qui appartiennent à des résidents.

## Taux de propriétés appartenant à des non-résidents et écarts de valeur dans la RMR de Vancouver

Dans la RMR de Vancouver, il existe une corrélation positive entre les taux de propriétés appartenant à des non-résidents et les écarts

de valeur (tableau 5). Les écarts de valeur entre non-résidents et résidents sont beaucoup plus grands dans la RMR de Vancouver que dans la RMR de Toronto. Le plus grand écart enregistré pour les maisons individuelles s'élève à 1 580 000 \$ (31,2 %) dans la région de Metro Vancouver A<sup>5</sup>.

**Tableau 5 : Taux (%) de propriétés appartenant à des non-résidents et écart de valeur médiane (\$) pour les maisons individuelles dans les SDR de Vancouver, 2018**

Région	Propriétés appartenant à des non-résidents (%)	Pourcentage du total des propriétés appartenant à des non-résidents dans la RMR de Vancouver	Écart dans la valeur médiane des propriétés, non-résidents et résidents (\$)
Anmore	3,9 %	0,2 %	s.o.
Île Bowen	3,4 %	0,5 %	137 000 \$
Burnaby	3,3 %	9,6 %	80 000 \$
Coquitlam	3,4 %	7,3 %	70 000 \$
Delta	2,0 %	4,6 %	65 000 \$
Langley (ville)	0,9 %	0,3 %	55 000 \$
Langley (district municipal)	1,5 %	2,9 %	13 000 \$
Lions Bay	5,5 %	0,3 %	160 000 \$
Maple Ridge	1,8 %	3,1 %	38 000 \$
Metro Vancouver A	8,1 %	0,6 %	1 580 000 \$
New Westminister	1,7 %	0,9 %	-30 000 \$
North Vancouver (ville)	2,5 %	0,8 %	20 000 \$
North Vancouver (district municipal)	2,2 %	3,8 %	90 000 \$
Pitt Meadows	0,9 %	0,3 %	-22 000 \$
Port Coquitlam	1,8 %	1,5 %	44 000 \$
Port Moody	2,5 %	1,1 %	170 000 \$
Richmond	5,2 %	13,9 %	200 000 \$
Surrey	2,6 %	16,6 %	230 000 \$
Vancouver	4,8 %	22,3 %	1 100 000 \$
West Vancouver	7,3 %	8,5 %	770 000 \$
White Rock	3,8 %	1,0 %	110 000 \$

Sources : Statistique Canada (tableau 46100018) et SCHL (calculs)

Nota : Ici, la différence dans la valeur d'évaluation médiane indique l'écart entre les propriétés résidentielles appartenant à des non-résidents et celles détenues par des résidents. Une différence positive pour un type de propriété indique que la valeur médiane selon l'évaluation foncière est plus élevée pour les propriétés appartenant à des non-résidents que pour celles qui appartiennent à des résidents.

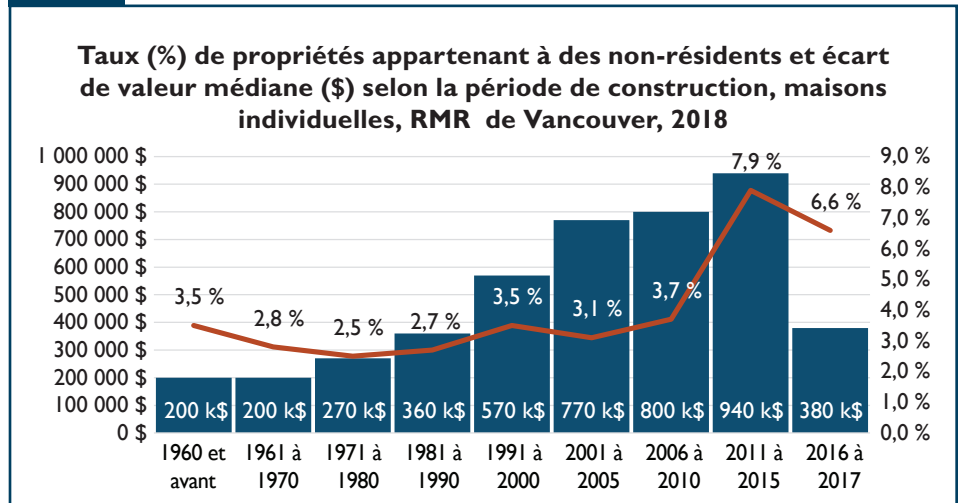


Dans la RMR de Vancouver, un peu comme dans la RMR de Toronto, les taux de propriétés appartenant à des non-résidents et les écarts de valeur sont généralement plus élevés pour les propriétés de construction récente (figure 14).

Un peu comme pour les maisons individuelles (mais pas dans la même mesure), les appartements en copropriété montrent une corrélation positive entre les taux de propriétés appartenant à des non-résidents et les écarts de valeur (tableau 6), qui ont tous deux tendance à être plus élevés pour les propriétés de construction récente.

Fait intéressant, la région de Metro Vancouver A affichait le plus grand écart de valeur pour les maisons individuelles, mais aussi un écart plutôt modeste pour les appartements en copropriété, même si ces logements avaient un taux élevé de propriétaires non résidents, à 19,6 %. À titre de comparaison, la ville de Vancouver a enregistré le plus grand écart de valeur pour les appartements en copropriété, car les non-résidents y préféraient les unités récentes haut de gamme, alors que les propriétés détenues par des résidents étaient de types variés.

Figure 14



Sources : Statistique Canada (tableau 46100018) et SCHL (calculs)

Nota : Ici, la différence dans la valeur d'évaluation médiane indique l'écart entre les propriétés résidentielles appartenant à des non-résidents et celles détenues par des résidents. Une différence positive pour un type de propriété indique que la valeur médiane selon l'évaluation foncière est plus élevée pour les propriétés appartenant à des non-résidents que pour celles qui appartiennent à des résidents.

**Tableau 6 : Taux (%) de propriétés appartenant à des non-résidents et écart de valeur médiane (\$) pour les appartements en copropriété dans les SDR de Vancouver, 2018**

Région	Propriétés appartenant à des non-résidents (%)	Pourcentage du total des propriétés appartenant à des non-résidents dans la RMR de Vancouver	Écart dans la valeur médiane des propriétés, non-résidents et résidents (\$)
Anmore	0,0 %	0,0 %	s.o.
Île Bowen	0,0 %	0,0 %	s.o.
Burnaby	9,2 %	13,0 %	54 000 \$
Coquitlam	8,0 %	5,2 %	52 000 \$
Delta	2,9 %	0,5 %	-69 000 \$
Langley (ville)	2,8 %	0,6 %	-7 000 \$
Langley (district municipal)	3,1 %	0,5 %	-16 000 \$
Lions Bay	0,0 %	0,0 %	s.o.
Maple Ridge	3,0 %	0,4 %	-10 000 \$
Metro Vancouver A	19,6 %	3,7 %	14 000 \$
New Westminister	4,6 %	3,0 %	5 000 \$
North Vancouver (ville)	5,0 %	2,3 %	82 000 \$
North Vancouver (district municipal)	4,2 %	0,9 %	-22 000 \$
Pitt Meadows	2,7 %	0,2 %	5 000 \$
Port Coquitlam	2,9 %	0,7 %	12 000 \$
Port Moody	5,1 %	0,9 %	29 000 \$
Richmond	11,3 %	15,0 %	72 000 \$
Surrey	5,5 %	6,2 %	24 000 \$
Vancouver	10,5 %	45,5 %	96 000 \$
West Vancouver	6,0 %	0,8 %	30 000 \$
White Rock	3,3 %	0,7 %	8 000 \$

Sources : Statistique Canada (tableau 46100018) et SCHL (calculs)

Nota : Ici, la différence dans la valeur d'évaluation médiane indique l'écart entre les propriétés résidentielles appartenant à des non-résidents et celles détenues par des résidents. Une différence positive pour un type de propriété indique que la valeur médiane selon l'évaluation foncière est plus élevée pour les propriétés appartenant à des non-résidents que pour celles qui appartiennent à des résidents.

### Taux de propriétés appartenant à des non-résidents et écarts de valeur dans la RMR de Victoria

Il existe une corrélation positive entre les taux propriétés appartenant à des non-résidents et les écarts de valeur pour les maisons individuelles dans la RMR de Victoria (tableau 7). L'écart de valeur entre non-résidents

et résidents est assez grand dans certaines SDR. Notamment, les écarts de valeur pour les maisons individuelles s'élèvent à 338 000 \$ (38,8 %) à North Saanich, à 156 000 \$ (30,7 %) à Juan de Fuca et à 150 000 \$ (13,0 %) à Oak Bay. Encore une fois, la présence de propriétaires non résidents semble plus élevée dans les régions susmentionnées, où l'on trouve de nombreuses

propriétés de vacances ou de loisirs. Ensemble, ces régions représentent 21,2 % des propriétés détenues par des non-résidents dans la RMR de Victoria. Près de la moitié des maisons individuelles appartenant à des non-résidents dans la RMR de Victoria se trouvent dans les SDR de Saanich (35,4 %) et de Victoria (13,9 %).

**Tableau 7 : Taux (%) de propriétés appartenant à des non-résidents et écart de valeur médiane (\$) pour les maisons individuelles dans les SDR de Victoria, 2018**

Région	Propriétés appartenant à des non-résidents (%)	Pourcentage du total des propriétés appartenant à des non-résidents dans la RMR de Victoria	Écart dans la valeur médiane des propriétés, non-résidents et résidents (\$)
Central Saanich	1,1 %	3,0 %	78 000 \$
Colwood	1,6 %	4,2 %	12 000 \$
Esquimalt	1,7 %	2,5 %	-23 000 \$
Juan de Fuca (partie I)	3,5 %	3,0 %	156 000 \$
Langford	1,9 %	8,9 %	2 000 \$
Metchosin	3,3 %	1,3 %	s.o.
North Saanich	2,5 %	7,6 %	338 000 \$
Oak Bay	2,6 %	10,5 %	150 000 \$
Saanich	2,0 %	35,4 %	87 000 \$
Sidney	2,0 %	3,4 %	56 000 \$
Sooke	2,1 %	4,6 %	10 000 \$
Victoria	2,7 %	13,9 %	-24 000 \$
View Royal	1,2 %	1,7 %	-49 000 \$

Sources : Statistique Canada (tableau 46100018) et SCHL (calculs)

Nota : Ici, la différence dans la valeur d'évaluation médiane indique l'écart entre les propriétés résidentielles appartenant à des non-résidents et celles détenues par des résidents. Une différence positive pour un type de propriété indique que la valeur médiane selon l'évaluation foncière est plus élevée pour les propriétés appartenant à des non-résidents que pour celles qui appartiennent à des résidents.

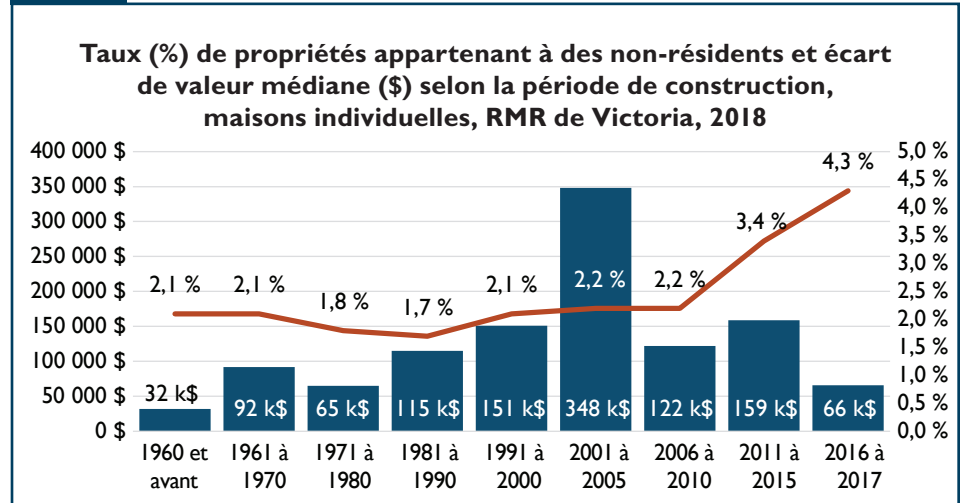
Contrairement à ce qui est observé dans les RMR de Toronto et de Vancouver, les taux de propriétés appartenant à des non-résidents et les écarts de valeur ne sont pas corrélés positivement avec les maisons individuelles de construction récente dans la RMR de Victoria (figure 15).

Sur les marchés des appartements en copropriété de la plupart des SDR de la RMR de Victoria, les écarts de valeur entre non-résidents et résidents étaient considérables et positifs. Les écarts étaient corrélés positivement avec les taux de propriétés appartenant à des non-résidents.

### Troisième partie : Nombre total de propriétaires sur le marché résidentiel

La partie suivante explore les tendances en ce qui a trait au nombre de propriétaires de

Figure 15



Sources : Statistique Canada (tableau 46100018) et SCHL (calculs)

Nota : Ici, la différence dans la valeur d'évaluation médiane indique l'écart entre les propriétés résidentielles appartenant à des non-résidents et celles détenues par des résidents. Une différence positive pour un type de propriété indique que la valeur médiane selon l'évaluation foncière est plus élevée pour les propriétés appartenant à des non-résidents que pour celles qui appartiennent à des résidents.

propriétés résidentielles selon différentes caractéristiques. Le concept de *participation de non-résidents* de la première partie est repris pour étudier les caractéristiques propres aux

propriétés appartenant à un mélange de propriétaires résidents et non résidents par rapport aux propriétés appartenant entièrement à des résidents ou à des non-résidents.

Tableau 8 : Taux (%) de propriétés appartenant à des non-résidents et écart de valeur médiane (\$) pour les appartements en copropriété dans les SDR de Victoria, 2018

Région	Propriétés appartenant à des non-résidents (%)	Pourcentage du total des propriétés appartenant à des non-résidents dans la RMR de Victoria	Écart dans la valeur médiane des propriétés, non-résidents et résidents (\$)
Central Saanich	4,4 %	1,1 %	s.o.
Colwood	3,5 %	1,5 %	-2 000 \$
Esquimalt	3,2 %	2,9 %	46 000 \$
Juan de Fuca (partie I)	0,0 %	0,0 %	s.o.
Langford	4,5 %	7,7 %	10 000 \$
Metchosin	0,0 %	0,0 %	s.o.
North Saanich	16,7 %	0,4 %	s.o.
Oak Bay	4,7 %	2,2 %	43 000 \$
Saanich	4,3 %	16,4 %	52 000 \$
Sidney	4,2 %	4,4 %	73 000 \$
Sooke	3,3 %	0,7 %	s.o.
Victoria	6,4 %	61,3 %	51 000 \$
View Royal	3,7 %	1,5 %	-2 000 \$

Sources : Statistique Canada (tableau 46100018) et SCHL (calculs)

Nota : Ici, la différence dans la valeur d'évaluation médiane indique l'écart entre les propriétés résidentielles appartenant à des non-résidents et celles détenues par des résidents. Une différence positive pour un type de propriété indique que la valeur médiane selon l'évaluation foncière est plus élevée pour les propriétés appartenant à des non-résidents que pour celles qui appartiennent à des résidents.

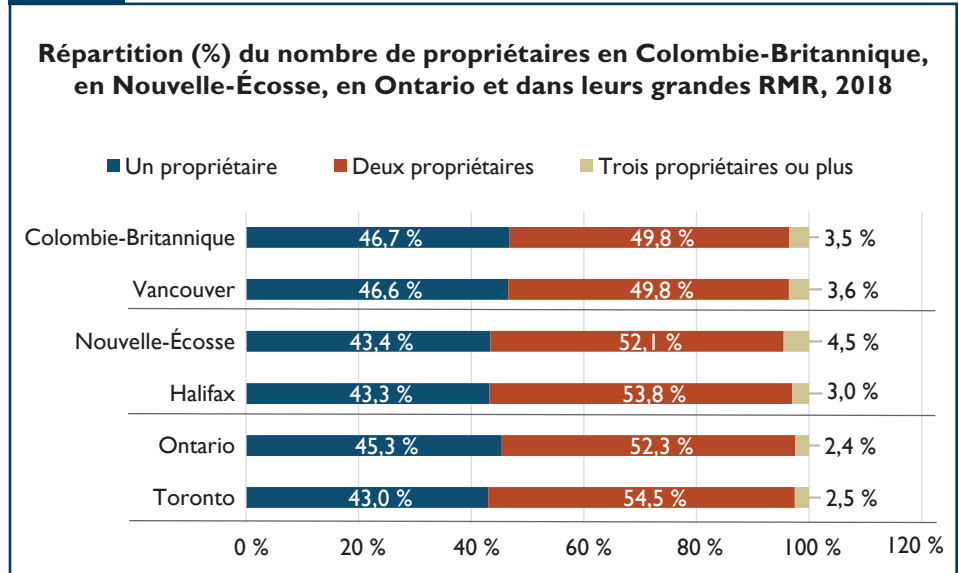
## Le nombre de propriétaires varie selon le type de propriété résidentielle, la géographie et la participation de non-résidents

En Colombie-Britannique, en Ontario et en Nouvelle-Écosse, environ la moitié des propriétés comptent deux propriétaires, mais une faible part des propriétés a au moins trois propriétaires (figure 16). Des différences sont cependant constatées selon le type de propriété et la RMR. Ces deux aspects seront abordés plus en détail.

## Dans la RMR de Vancouver, un taux élevé de maisons individuelles ont un seul propriétaire

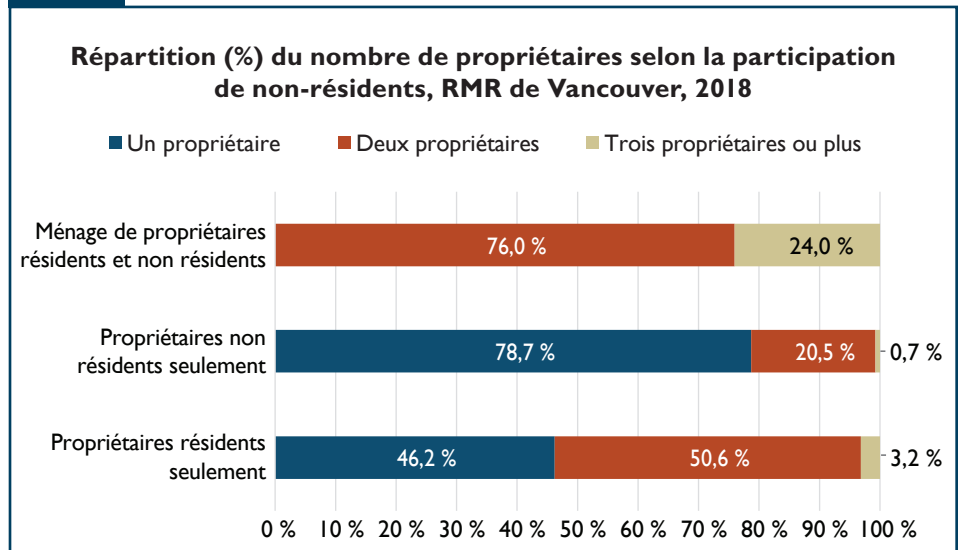
Dans la RMR de Vancouver, la moitié des propriétés appartenant seulement à des résidents comptaient deux propriétaires, alors que celles qui appartenaient exclusivement à des non-résidents n'en comptaient généralement qu'un seul (figure 17). Fait intéressant, la proportion de maisons individuelles appartenant à un seul propriétaire et construites de 2011 à 2017 est bien plus élevée à Vancouver (39,9 %) qu'à Toronto (25,8 %). Étant donné la valeur d'évaluation foncière élevée de ces maisons individuelles plutôt récentes à Vancouver, et vu qu'elles ont été acquises récemment, cela semble indiquer que ces maisons ont probablement été achetées avec des capitaux relativement considérables, car un seul revenu serait habituellement insuffisant pour effectuer les paiements requis si l'achat avait été financé au moyen d'un prêt hypothécaire.

Figure 16



Source : Statistique Canada (tableau 46100022)

Figure 17

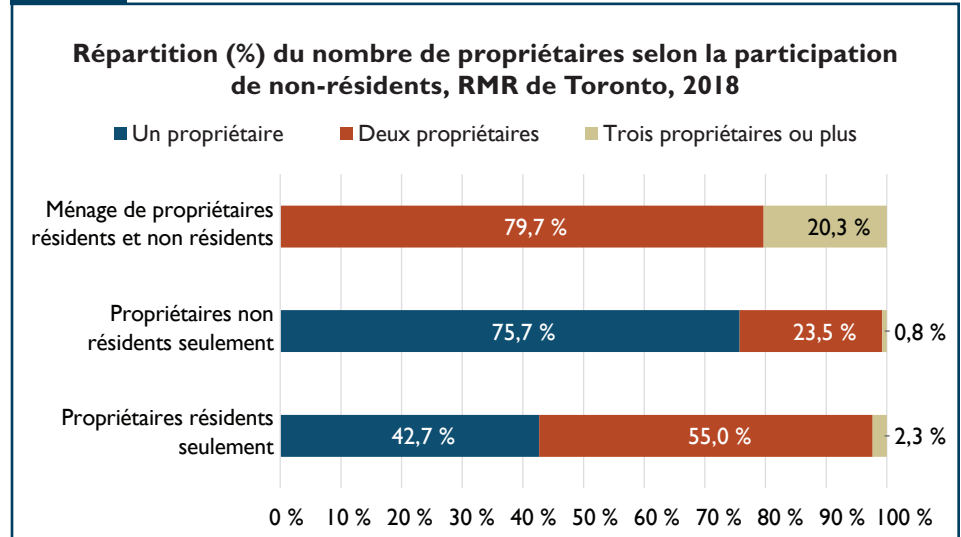


Source : Statistique Canada (tableau 46100022)

## Dans la RMR de Toronto, les maisons individuelles plutôt récentes sont les plus susceptibles de compter au moins trois propriétaires que les plus anciennes ou que les autres types de logements

Dans la RMR de Toronto, la moitié des propriétés appartenant seulement à des résidents ont deux propriétaires. Les propriétés détenues par un mélange de résidents et de non-résidents sont les plus susceptibles de compter deux propriétaires, mais elles sont aussi plus susceptibles de compter trois propriétaires ou plus (figure 18). Les maisons individuelles de construction récente sont plus susceptibles d'appartenir à au moins trois propriétaires, sans égard à la participation de non-résidents. Le pourcentage de maisons individuelles comptant trois propriétaires ou plus parmi les propriétés construites avant 2000 est de 2,4 %; cette mesure est toutefois de 3,3 %, en moyenne, pour les périodes de construction postérieures à 2000, et monte jusqu'à 5,0 % parmi les propriétés construites en 2016 et 2017. Comme les propriétés de construction récente ont généralement une valeur d'évaluation foncière plus élevée et sont généralement d'acquisition plus récente, il se peut qu'un plus grand nombre de ménages aient voulu remédier au problème de l'abordabilité en partageant les coûts de propriété entre un plus grand nombre de propriétaires.

Figure 18



Source : Statistique Canada (tableau 46100022)

## En Colombie-Britannique et en Ontario, les appartements en copropriété sont plus susceptibles d'avoir un seul propriétaire que les autres types de propriétés

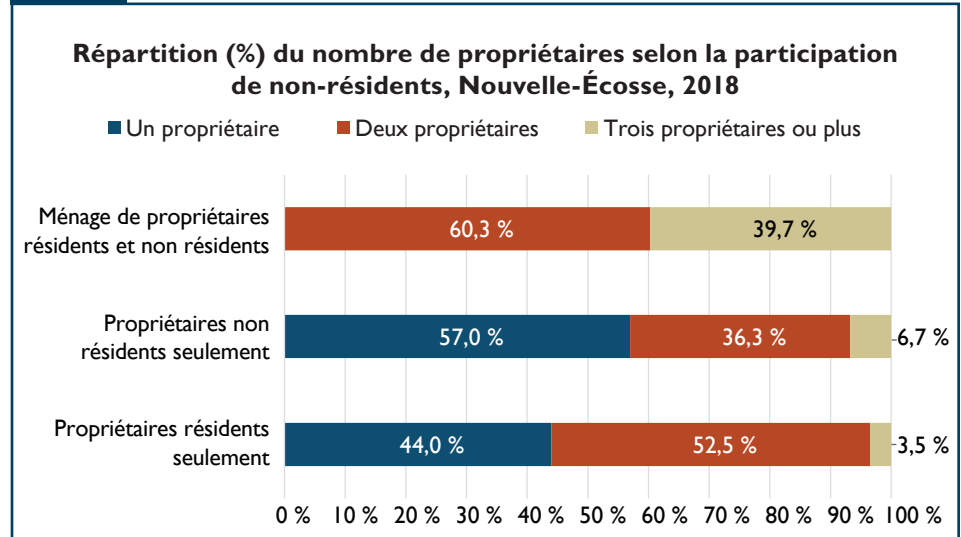
En Colombie-Britannique, la répartition des propriétés selon le nombre de propriétaires est généralement semblable dans les quatre RMR. Notamment, les régions hors des RMR ont enregistré la plus forte proportion de propriétés détenues par une personne, à 48,8 %, tous types de propriétés confondus. Toutefois, si on ne tient compte que des appartements en copropriété, le pourcentage de propriétés détenues par une personne dépasse 50 %, surtout dans les RMR où ce type de propriété est généralement une forme d'habitation plus abordable.

En Ontario, la répartition des propriétés selon le nombre de propriétaires est généralement homogène dans les 16 RMR, sauf à London, Thunder Bay et Windsor. Dans ces centres, les propriétés détenues par une seule personne sont aussi courantes, sinon plus, que les propriétés détenues par au moins deux personnes. Il est à noter que ces trois centres enregistrent aussi des valeurs d'évaluation foncière inférieures à la moyenne provinciale. Dans l'ensemble de l'Ontario, comme en Colombie-Britannique, le pourcentage de propriétés détenues par une personne est beaucoup plus élevé pour les appartements en copropriété.

## En Nouvelle-Écosse, les propriétés détenues par au moins trois propriétaires sont plus courantes qu'en Colombie-Britannique et en Ontario

En Nouvelle-Écosse, 52,1 % des propriétés appartiennent à deux propriétaires, et 43,4 %, à un seul propriétaire. Les propriétés détenues par au moins trois propriétaires représentent 4,5 % de l'ensemble du parc de logements, ce qui est plus élevé qu'en Colombie-Britannique et en Ontario. La forte proportion de propriétés de villégiature dans la province pourrait en partie expliquer cette différence, car plus des trois quarts des propriétés appartenant à trois personnes ou plus sont situées à l'extérieur de la RMR de Halifax. Parmi les propriétés détenues par un mélange de résidents et de non-résidents, 39,7 % comptent trois propriétaires ou plus (figure 19).

Figure 19



Source : Statistique Canada (tableau 46100022)

Puisque la Nouvelle-Écosse compte une faible proportion d'appartements en copropriété, les maisons individuelles constituent le type le plus courant de propriété appartenant seulement à des non-résidents (52,3 %) et à un mélange de propriétaires résidents et non

résidents (63,3 %). Les terrains vacants viennent au deuxième rang, avec des pourcentages respectifs de 35,9 % et de 23,5 %. Cependant, les maisons individuelles représentent 70,1 % des propriétés appartenant à des résidents, et les terrains vacants, seulement 16,7 %.

## NOTES EN FIN DE DOCUMENT

- <sup>1</sup> Dans son budget de 2017, le gouvernement du Canada prévoyait l'octroi de fonds à Statistique Canada pour l'amélioration des données sur l'habitation grâce au PSLC. Ce programme est fondé principalement sur des données administratives. L'utilisation des données administratives est au cœur des efforts de modernisation déployés par Statistique Canada pour produire de façon économique des renseignements statistiques complets et à jour. Statistique Canada assure la protection des données sous son égide afin de veiller à la confidentialité et à la protection des renseignements personnels. Les données contenues dans cette publication sont fondées sur les rôles d'évaluation foncière de 2018 pour chaque province.
- <sup>2</sup> Participation à la résidence : Pour une propriété donnée, il y a participation de non-résidents si au moins un propriétaire est défini comme non-résident. Inversement, si aucun propriétaire n'est non résident, la propriété est considérée comme appartenant à des propriétaires résidents seulement, autrement dit, elle est exempte de participation de non-résidents.
- <sup>3</sup> Il s'agit ici de ce que Statistique Canada appelle les « maisons individuelles non attenantes ».
- <sup>4</sup> Les données du PSLC ne permettent pas d'identifier les chalets pour l'instant.
- <sup>5</sup> Metro Vancouver (zone électorale A) est une partie unique de la RMR de Vancouver qui englobe une grande diversité de zones – urbaines, rurales et éloignées, zones de banlieue et zones à usage saisonnier. La majorité de la population est concentrée à l'Université de la Colombie-Britannique et sur les terrains en dotation de l'Université.



## DÉFINITIONS

### **Propriété résidentielle**

Constituée de l'ensemble des terrains et des structures destinées à être occupées par un ou des particuliers, de façon permanente ou temporaire.

### **Résidence de la propriété**

Une propriété est considérée comme appartenant à des résidents si la majorité des propriétaires sont définis comme résidents. Inversement, une propriété est considérée comme appartenant à des non-résidents si la majorité des propriétaires sont définis comme non-résidents. Dans le cas où les nombres de propriétaires résidents et non résidents sont égaux pour une même propriété, cette propriété sera considérée comme appartenant à des résidents.

### **Participation à la résidence**

Pour une propriété donnée, il y a participation de non-résidents si au moins un propriétaire est défini comme non-résident. Inversement, si aucun propriétaire n'est non résident, la propriété est considérée comme appartenant à des propriétaires résidents seulement, autrement dit, elle est exempte de participation de non-résidents.

### **Type de propriété**

Réfère aux caractéristiques de la propriété (ou du logement), sur laquelle il peut y avoir une ou plusieurs structures résidentielles. Les types de propriétés sont les maisons individuelles, les maisons jumelées, les maisons en rangée, les appartements en copropriété, les propriétés avec plusieurs unités résidentielles, les propriétés non spécifiées et les terrains vacants.

### **Terrain vacant**

Une propriété qui ne comporte aucune structure résidentielle, mais qui peut en accueillir une. Il peut aussi s'agir d'un terrain comportant une structure résidentielle qui n'a pas encore fait l'objet d'une évaluation ou d'un terrain où une structure est présente, mais qui est détenue par une autre entité (p. ex. une maison mobile dans un parc de maisons mobiles).

### **Valeur de l'évaluation foncière**

Réfère à la valeur de l'évaluation foncière de la propriété aux fins de l'impôt foncier. Il importe de souligner que la valeur de l'évaluation foncière ne représente pas nécessairement la valeur marchande. Les valeurs des évaluations foncières pour la Nouvelle-Écosse et la Colombie-Britannique sont en dollars de 2017, alors que les valeurs des évaluations foncières pour l'Ontario sont en dollars de 2016. Comme les provinces et les territoires n'ont pas tous les mêmes périodes d'évaluation et durées du rôle d'évaluation, il est difficile d'établir des comparaisons exactes d'une province ou d'un territoire à l'autre pour des propriétés semblables. Pour les propriétés utilisées à des fins résidentielles et à des fins non résidentielles, seule la valeur des unités d'évaluation résidentielles est prise en compte.

### **Période de construction**

Période au cours de laquelle l'immeuble ou le logement a été originellement construit. Il s'agit de la période d'achèvement de la construction et non celle où l'on a procédé à des rénovations, rajouts ou transformations. Pour les propriétés ayant plusieurs structures résidentielles, la période de construction désigne la période au cours de laquelle la structure la plus récente a été complétée.

## LA SCHL AIDE LES CANADIENS A REpondre A LEURS BESOINS EN MATIERE DE LOGEMENT.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement depuis plus de 70 ans. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, elle vient en aide aux Canadiens dans le besoin et elle fournit des résultats de recherches et des conseils impartiaux aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation du pays. 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](#), [LinkedIn](#), [Facebook](#), [Instagram](#) 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.

© 2019, 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 de la présente publication de la SCHL à toute fin autre que les fins de référence générale susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité de la présente publication de la SCHL, veuillez transmettre une demande de reproduction de document protégé par droits d'auteur au Centre du savoir sur le logement à l'adresse [centre\\_du\\_savoir\\_logement@schl.ca](mailto:centre_du_savoir_logement@schl.ca). Veuillez fournir les renseignements suivants : 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

## LES PUBLICATIONS ET RAPPORTS SONT OFFERTS EN LIGNE

*Des données et des analyses locales, régionales et nationales sur la conjoncture des marchés et les tendances futures.*

- 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 du Nord
- Perspectives du marché de l'habitation – Canada et grands centres
- Données provisoires sur les mises en chantier
- Rapports sur le marché locatif : Faits saillants – Canada et provinces
- Rapports sur le marché locatif – grands centres
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapport Tendances du crédit hypothécaire et du crédit à la consommation

## TABLEAUX DE DONNÉES EN LIGNE

- Données sur le financement et la titrisation
- Caractéristiques des ménages
- Données sur le marché de l'habitation
- Indicateurs du marché de l'habitation
- Données sur la dette hypothécaire et la dette à la consommation
- Données sur le marché locatif

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

Voyez les tendances, informations et recherches les plus récentes sur le site [schl.ca/marchedelhabitation](http://schl.ca/marchedelhabitation)

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

*Les données sur l'habitation comme vous les voulez.*

- ✓ Guichet unique
- ✓ Versions pour ordinateur et appareils mobiles
- ✓ Données par quartier

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

## POUR VOUS ABONNER, CLIQUEZ

*Recevez des notifications lorsque des publications de la SCHL sont diffusées ou mises à jour. Créez gratuitement un compte maSCHL pour obtenir un accès amélioré au site Web. Vous pourrez, par exemple, vous abonner en un seul clic aux rapports et tableaux dont vous avez besoin.*

**Créez votre compte maSCHL  
aujourd'hui!**

## L'Observateur du logement au Canada

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

- Analyses et données;
- Observations pertinentes;
- Des mises à jour sur les conditions et les tendances en matière de logement, et bien plus encore

Abonnez-vous dès aujourd'hui pour demeurer informé!

[www.schl.ca/observateur](http://www.schl.ca/observateur)

