



Accession à la propriété au Canada



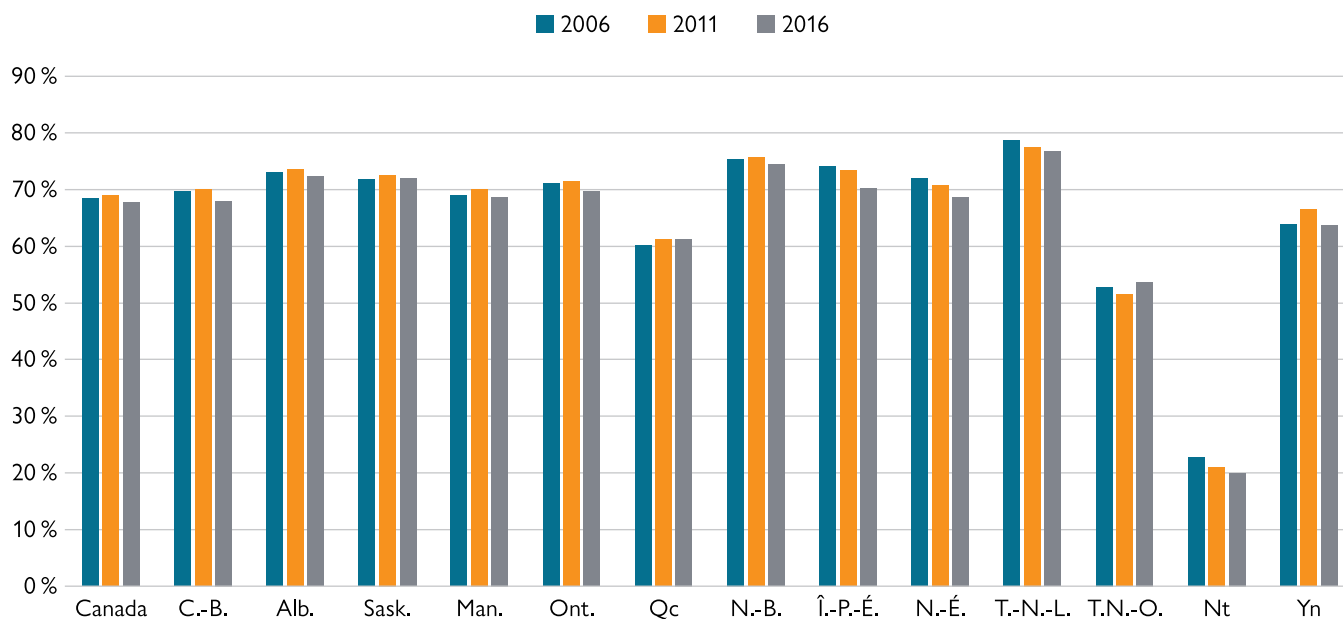
Tim Gensey
Analyste principal, Économie

« Le taux de propriétaires, relativement stable depuis 2006, a légèrement fléchi dans l'ensemble du pays de 2011 à 2016. Néanmoins, la majorité des Canadiens continuent d'accéder à la propriété. »

Introduction

Selon les données du recensement, la proportion de ménages canadiens qui ont accédé à la propriété est descendue de 68,4 % en 2011 à 67,8 % en 2016. Au moyen des données du recensement, le présent article décrit les tendances et les caractéristiques des ménages ayant acheté une habitation.

Figure 1 : Accession à la propriété, Canada, provinces et territoires, 2006, 2011 et 2016



Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensements de 2006 et 2016, et Enquête nationale auprès des ménages de 2011)

Avantages et moteurs connus de la propriété résidentielle

Posséder un logement offre des avantages en matière de consommation et d'investissement. D'une part, la propriété d'un logement est associée à des retombées sociales positives, par exemple au fait de vivre près d'écoles et de commerces, d'installations et de services locaux. À leur tour, les ménages tendent à investir du temps et des efforts dans le développement de leur quartier, ce qui peut les amener à participer aux décisions locales. Avoir un logement peut toutefois limiter la mobilité des ménages et leur capacité de déménager en cas d'événement perturbateur, comme une perte d'emploi ou un divorce (Andrews et Sánchez, 2011; Dipasquale et Glaeser, 1999; Glaeser, Laibson, et Sacerdote, 2002).

D'autre part, la nature financière du logement est un incitatif à l'accession à la propriété (Drew et Herbert, 2013; Henderson, J. V., et Ioannides, 1983). Le logement en tant qu'investissement fait partie du portefeuille des ménages, et son attrait dépend des attentes en matière de croissance des prix et de gain en capital à long terme. C'est d'ailleurs ce qui motive les ménages propriétaires à entretenir et à améliorer leur logement au fil du temps.

La plupart des provinces ont vu diminuer leur taux de propriétaires de logements de 2006 à 2016

Les données du recensement montrent que, même si le taux de propriétaires de logements est resté stable au Canada de 2006 à 2016, les tendances ont divergé dans les provinces et territoires durant cette période. En fait, le taux de propriétaires a diminué dans presque tous les territoires et dans toutes les provinces, sauf au Québec et en Saskatchewan.

Les provinces de l'Atlantique ont enregistré des taux de propriétaires parmi les plus élevés au Canada lors des trois derniers recensements. Même s'il a baissé par rapport à 2006, le taux de propriétaires à Terre-Neuve-et-Labrador était le plus élevé au pays en 2016. Dans cette province, 76,7 % des ménages étaient propriétaires de leur habitation en 2016, contre 78,7 % en 2006. Le deuxième taux en importance a été enregistré au Nouveau-Brunswick, où il se chiffrait à 74,4 % en 2016. À l'Île-du-Prince-Édouard, le taux de propriétaires est descendu de 74,1 % en 2006 à 70,2 % en 2016 et accuse ainsi la plus forte baisse à avoir été observée lors des trois derniers recensements.

Selon les données du Recensement de 2016, une plus grande proportion de Québécois étaient propriétaires de leur logement en 2016 qu'en 2006. Cela dit, le taux de propriétaires au Québec est resté modeste, à 61,3 %, et était inférieur à la moyenne nationale, qui s'établissait à 67,8 % en 2016. De 2006 à 2016, c'est au Québec que le taux de propriétaires a le plus augmenté parmi les provinces et les territoires; il s'y est accru de 1,2 point de pourcentage.

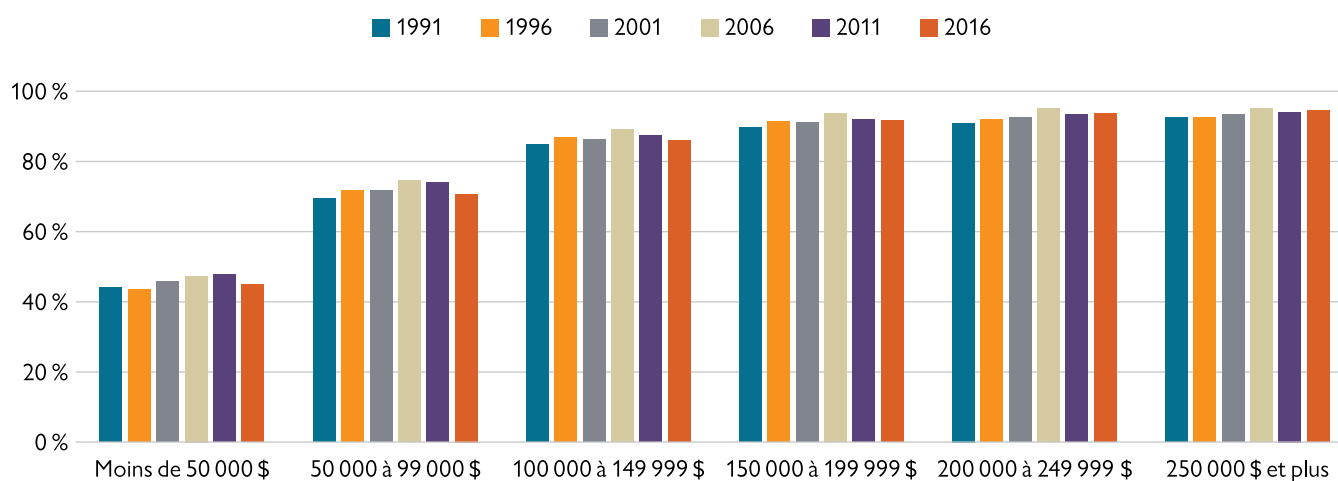
En 2016, comme lors des recensements précédents, les taux de propriétaires dans les territoires ont été les plus bas du Canada. Environ un ménage sur cinq était propriétaire de son habitation au Nunavut.



Les ménages ayant un revenu plutôt élevé tendent à être propriétaires d'un logement

Sans surprise, les ménages ayant un revenu relativement élevé tendent à accéder à la propriété. La figure 2 présente les taux de propriétaires selon le revenu (en dollars constants de 2015) au Canada. Elle montre que, chez les ménages qui gagnent au moins 100 000 \$ par année, le taux de propriétaires est resté élevé—au-dessus de 85 %—de 1991 à 2016. Le taux de propriétaires chez les ménages gagnant entre 50 000 et 99 000 \$ est plus représentatif de la moyenne canadienne. Cependant, les données révèlent aussi que la propriété a diminué de 2011 à 2016 dans toutes les fourchettes de revenu annuel, sauf dans celle de 200 000 \$ ou plus. Durant cette période, les ménages ayant un revenu inférieur à 50 000 \$ et ceux gagnant entre 50 000 et 99 999 \$ ont accusé les plus fortes baisses, soit 2,8 et 3,2 points de pourcentage, respectivement. La figure 2 montre aussi que, dans toutes les fourchettes de revenu de 50 000 \$ et plus, le taux de propriétaires a culminé en 2006.

Figure 2 : Taux de propriétaires de logements selon le revenu annuel, Canada, 1991-2016



Nota : Les revenus sont exprimés en dollars constants de 2015.

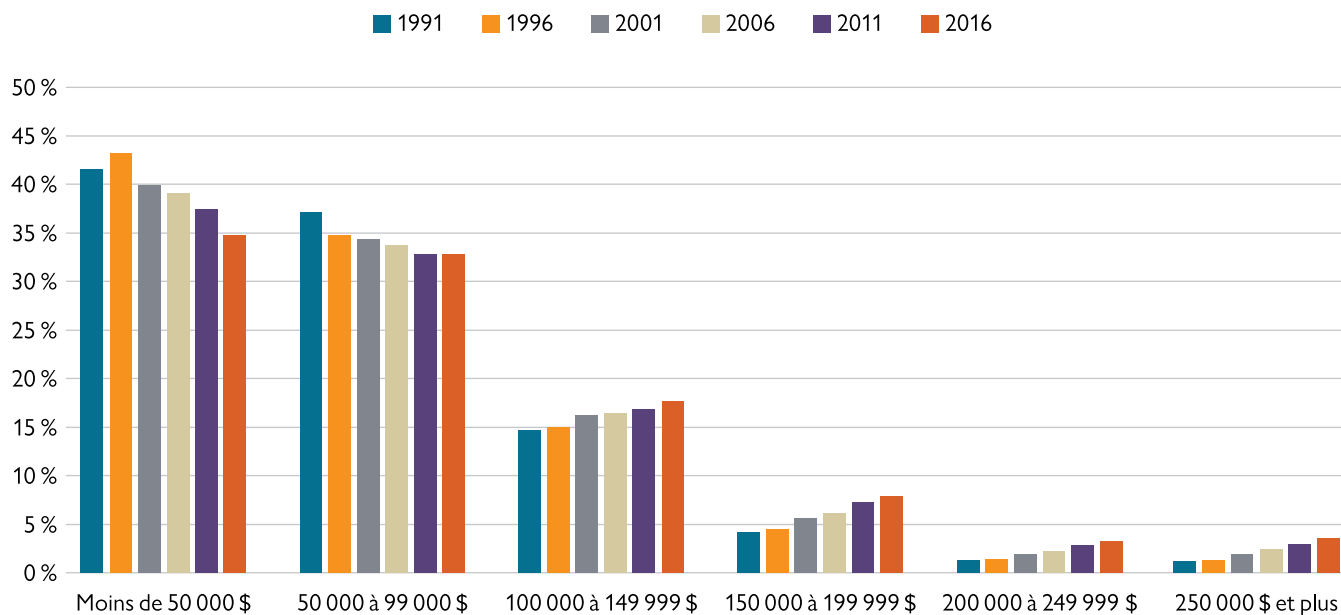
Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensements de 1991 à 2006 et de 2016, et Enquête nationale auprès des ménages de 2011)



La figure 3 illustre la répartition globale des ménages canadiens selon leur revenu, sans égard au mode d'occupation, de 1991 à 2016. Elle montre que le revenu des ménages canadiens a augmenté au fil du temps. Le pourcentage de ménages gagnant 100 000 \$ ou plus est monté de 21,3 % en 1991 à 32,4 % en 2016.

Il y a eu une baisse du pourcentage de ménages ayant un revenu annuel inférieur à 100 000 \$, mais à partir de 2006, ces ménages affichent une plus grande tendance à être locataires.

Figure 3 : Répartition des ménages selon le revenu, Canada, 1991-2016



Nota : Les revenus sont exprimés en dollars constants de 2015.

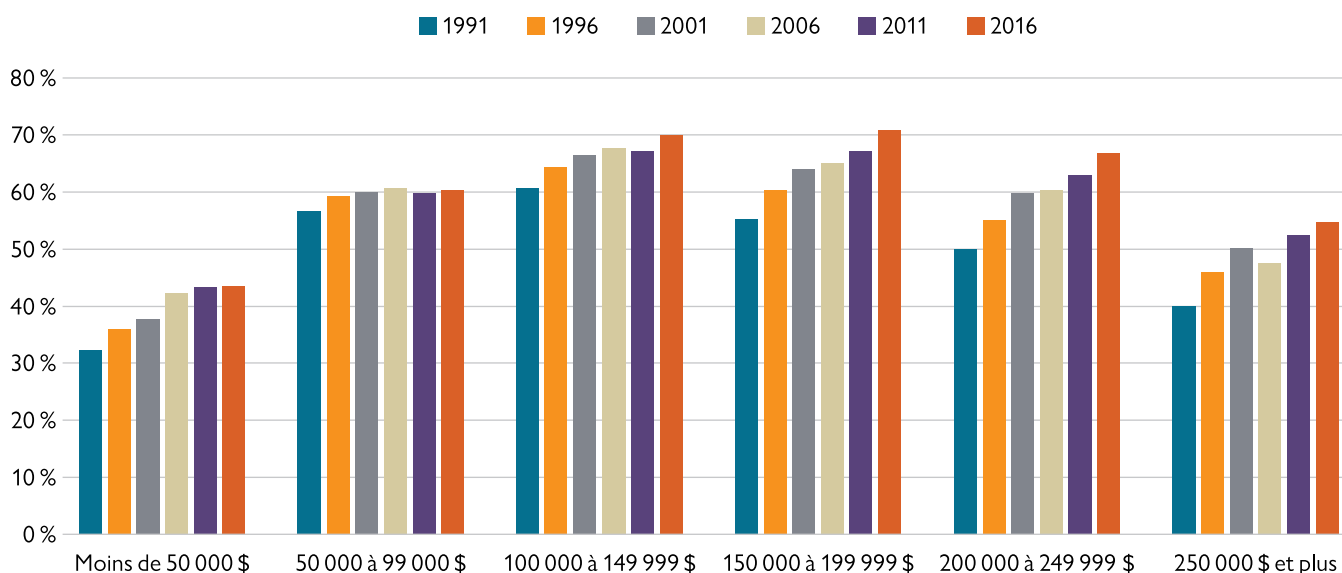
Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensements de 1991 à 2006 et de 2016, et Enquête nationale auprès des ménages de 2011)



La proportion de ménages sans prêt hypothécaire diminue chez les ménages ayant un revenu plutôt élevé

La figure 4 montre le pourcentage de ménages propriétaires ayant un prêt hypothécaire. Dans l'ensemble, c'était le cas de 59,7 % des propriétaires de logements en 2016, contre 49,8 % en 1991. En 2016, les propriétaires dont le revenu annuel se situait entre 150 000 et 199 000 \$ affichaient la plus grande proportion d'emprunteurs hypothécaires, à 70,9 %. À chaque recensement, le pourcentage de ménages ayant un prêt hypothécaire augmente graduellement dans toutes les fourchettes de revenu, sauf dans celle de 50 000 et 99 000 \$, où il est resté presque inchangé de 1996 à 2016.

Figure 4 : Ménages avec prêt hypothécaire selon le revenu annuel, Canada, 1991-2016



Nota : Les revenus sont exprimés en dollars constants de 2015.

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensements de 1991 à 2006 et de 2016, et Enquête nationale auprès des ménages de 2011)

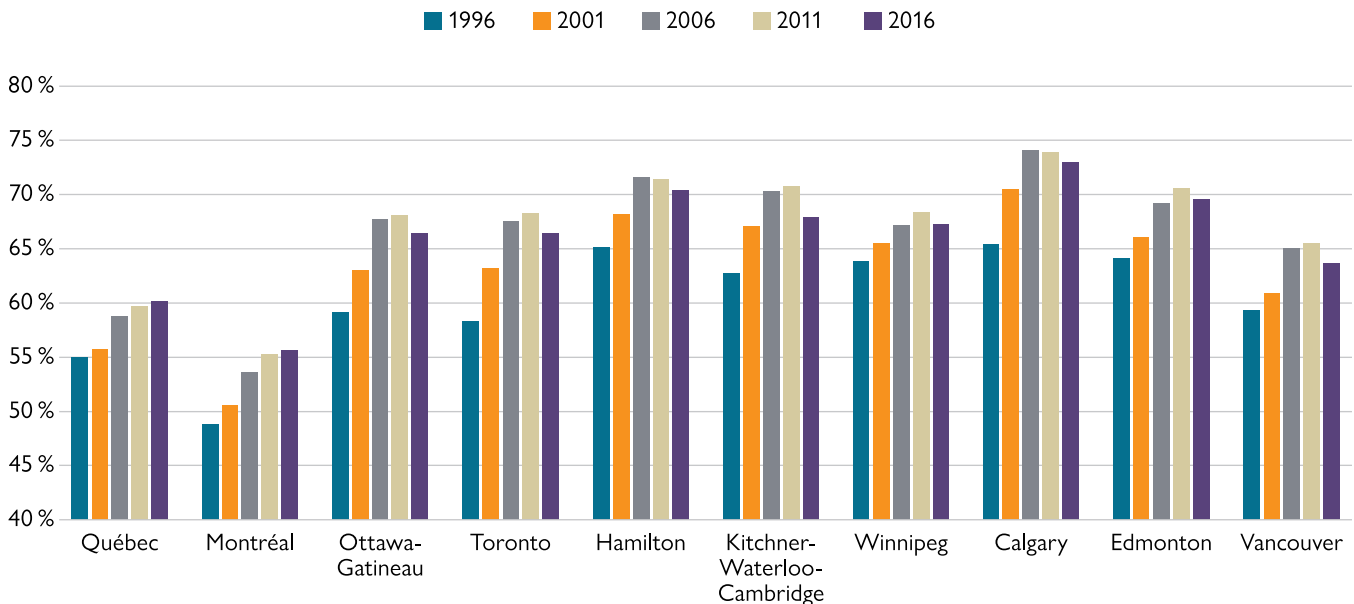


Dans beaucoup de grandes régions métropolitaines, le taux de propriétaires a culminé en 2011

Dans 6 des 10 principales régions métropolitaines de recensement (RMR), un peu comme dans les provinces, les taux de propriétaires ont culminé durant la période à l'étude, plus précisément en 2011. Les taux les plus élevés ont été enregistrés à Calgary et à Hamilton en 2006, tandis qu'à Québec et à Montréal, les taux ont connu une progression constante de 1996 à 2016. En outre, c'est Calgary qui avait le taux le plus élevé de toutes les grandes RMR de 1996 à 2016.

Les taux de propriétaires ont diminué dans 6 des 10 grandes RMR de 2006 à 2016. La plus forte baisse s'est produite à Kitchener-Waterloo-Cambridge, où le taux a accusé une diminution de 2,4 points de pourcentage qui l'a fait descendre à 67,9 %.

Figure 5 : Taux de propriétaires de logements dans les 10 grandes RMR, 1996-2016



Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensements de 1996 à 2006 et de 2016 et Enquête nationale auprès des ménages de 2011)

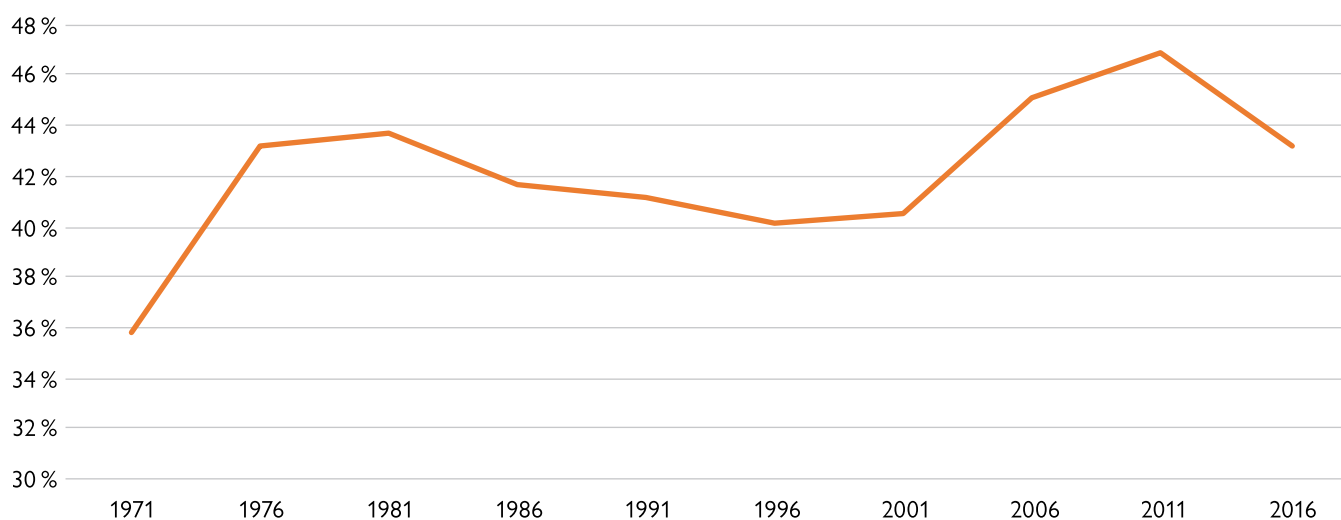


Le taux de propriétaires chez les milléniaux dépasse la moyenne historique

La figure 6 donne un aperçu du taux de propriétaires chez les ménages dont le principal soutien a 34 ans ou moins, à différents moments entre 1971 et 2016. Elle montre comment le taux a grimpé de 1976 à 1981, pour ensuite se replier graduellement jusqu'en 2001. La ligne de tendance entre 2001 et 2016 décrit un U inversé et touche nettement un sommet en 2011.

En 2016, le taux de propriétaires chez les ménages soutenus par une personne de 34 ans ou moins était de 43,1 %. Il dépassait légèrement la moyenne historique des années de recensement précédentes, qui se situait à 42,3 % dans ce groupe d'âge.

Figure 6 : Taux de propriétaires chez les ménages dont le soutien a 34 ans ou moins, Canada, 1971-2016



Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensements de 1971 à 2006 et de 2016 et Enquête nationale auprès des ménages de 2011)

Conclusion

Le présent rapport décrit l'évolution des taux de propriétaires de logements au Canada au fil du temps. Bien qu'il ait été relativement stable à partir de 2006, le taux a suivi une légère tendance à la baisse de 2011 à 2016 au Canada. Néanmoins, la majorité des ménages canadiens ont continué d'accéder à la propriété. Par ailleurs, la plupart des propriétaires d'un logement avaient un prêt hypothécaire en 2016. L'analyse montre aussi que le taux de propriétaires a diminué dans la majorité des 10 grandes RMR du pays de 2006 à 2011. Enfin, du côté des ménages dont le soutien a 34 ans ou moins, le taux de propriétaires a quelque peu fluctué, mais est resté semblable dans les cohortes de ce groupe d'âge lors des recensements précédents.





Références

- Andrews, D., et A. C. Sánchez. (2011). « The Evolution of Homeownership Rates in Selected OECD Countries: Demographic and Public Policy Influences », *OECD Journal: Economic Studies*, 2011, 207–235, 2011.
- Dipasquale, D., et E. L. Glaeser. (1999). « Incentives and Social Capital: Are Homeowners Better Citizens? », *Journal of Urban Economics*, 45(2), 354–384, 1999. (<https://doi.org/10.1006/juec.1998.2098>)
- Drew, R. B., et C. E. Herbert. (2013). « Postrecession Drivers of Preferences for Homeownership », *Housing Policy Debate*. Taylor & Francis, 2013. (<https://doi.org/10.1080/10511482.2013.823880>)
- Glaeser, E., D. Laibson, et B. Sacerdote, B. (2002). « An Economic Approach to Social Capital », *The Economic Journal*, 112 (November), F437–F458, 2002. (<https://doi.org/10.1111/1468-0297.00078>)
- Henderson, J. V., et Y. M. Ioannides. (1983). « A Model of Housing Tenure Choices », *The American Economic Review*, 1983.
- Hou, F. *Homeownership over the Life Course of Canadians : Evidence from Canadian Censuses of Population*, Statistique Canada, 2010.





Texte de remplacement et données pour les figures

Figure 1 : Accession à la propriété, Canada, provinces et territoires, 2006, 2011 et 2016

Région	2006	2011	2016
Canada	68,4 %	69,0 %	67,8 %
Colombie-Britannique	69,7 %	70,0 %	68,0 %
Alberta	73,1 %	73,6 %	72,4 %
Saskatchewan	71,8 %	72,6 %	72,0 %
Manitoba	68,9 %	70,1 %	68,7 %
Ontario	71,0 %	71,4 %	69,7 %
Québec	60,1 %	61,2 %	61,3 %
Nouveau-Brunswick	75,5 %	75,7 %	74,4 %
Île-du-Prince-Édouard	74,1 %	73,4 %	70,2 %
Nouvelle-Écosse	72,0 %	70,8 %	68,7 %
Terre-Neuve-et-Labrador	78,7 %	77,5 %	76,7 %
Territoires du Nord-Ouest	52,8 %	51,5 %	53,7 %
Nunavut	22,7 %	21,0 %	20,0 %
Yukon	63,8 %	66,5 %	63,6 %

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensements de 2006 et 2016, et Enquête nationale auprès des ménages de 2011)

Figure 2 : Taux de propriétaires de logements selon le revenu annuel, Canada, 1991-2016

Fourchette de revenu	1991	1996	2001	2006	2011	2016
Moins de 50 000 \$	44,1 %	43,5 %	45,7 %	47,4 %	47,9 %	45,1 %
50 000 à 99 000 \$	69,6 %	71,8 %	71,7 %	74,5 %	74,0 %	70,9 %
100 000 à 149 999 \$	84,8 %	87,0 %	86,3 %	89,1 %	87,5 %	85,9 %
150 000 à 199 999 \$	89,8 %	91,5 %	91,2 %	93,7 %	92,0 %	91,8 %
200 000 à 249 999 \$	90,9 %	92,0 %	92,5 %	95,1 %	93,6 %	93,8 %
250 000 \$ et plus	92,7 %	92,4 %	93,3 %	95,3 %	94,1 %	94,5 %

Nota : Les revenus sont exprimés en dollars constants de 2015.

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensements de 1991 à 2006 et de 2016, et Enquête nationale auprès des ménages de 2011)



Figure 3 : Répartition des ménages selon le revenu, Canada, 1991-2016

Fourchette de revenu	1991	1996	2001	2006	2011	2016
Moins de 50 000 \$	41,6 %	43,3 %	39,9 %	39,1 %	37,4 %	34,8 %
50 000 à 99 000 \$	37,1 %	34,7 %	34,4 %	33,8 %	32,8 %	32,8 %
100 000 à 149 999 \$	14,7 %	14,9 %	16,2 %	16,4 %	16,9 %	17,7 %
150 000 à 199 999 \$	4,2 %	4,4 %	5,6 %	6,1 %	7,2 %	7,9 %
200 000 à 249 999 \$	1,3 %	1,4 %	1,9 %	2,2 %	2,8 %	3,3 %
250 000 \$ et plus	1,2 %	1,3 %	2,0 %	2,4 %	2,9 %	3,6 %

Nota : Les revenus sont exprimés en dollars constants de 2015.

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensements de 1991 à 2006 et de 2016, et Enquête nationale auprès des ménages de 2011)

Figure 4 : Ménages avec prêt hypothécaire selon le revenu annuel, Canada, 1991-2016

Fourchette de revenu	1991	1996	2001	2006	2011	2016
Moins de 50 000 \$	32,2 %	36,1 %	37,7 %	42,2 %	43,4 %	43,5 %
50 000 à 99 000 \$	56,7 %	59,3 %	60,0 %	60,7 %	59,8 %	60,3 %
100 000 à 149 999 \$	60,8 %	64,5 %	66,5 %	67,6 %	67,3 %	70,0 %
150 000 à 199 999 \$	55,3 %	60,3 %	64,0 %	65,1 %	67,2 %	70,9 %
200 000 à 249 999 \$	50,0 %	55,0 %	59,7 %	60,4 %	63,0 %	66,9 %
250 000 \$ et plus	40,1 %	46,1 %	50,2 %	47,6 %	52,4 %	54,7 %

Nota : Les revenus sont exprimés en dollars constants de 2015.

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensements de 1991 à 2006 et de 2016, et Enquête nationale auprès des ménages de 2011)



Figure 5 : Taux de propriétaires de logements dans les 10 grandes RMR, 1996-2016

Région métropolitaine	1996	2001	2006	2011	2016
Québec	55,0 %	55,7 %	58,8 %	59,8 %	60,2 %
Montréal	48,8 %	50,6 %	53,6 %	55,2 %	55,7 %
Ottawa-Gatineau	59,1 %	63,0 %	67,7 %	68,0 %	66,4 %
Toronto	58,4 %	63,2 %	67,6 %	68,3 %	66,5 %
Hamilton	65,1 %	68,2 %	71,6 %	71,4 %	70,4 %
Kitchner-Waterloo-Cambridge	62,8 %	67,1 %	70,3 %	70,8 %	67,9 %
Winnipeg	63,9 %	65,5 %	67,2 %	68,4 %	67,3 %
Calgary	65,4 %	70,5 %	74,1 %	73,9 %	73,0 %
Edmonton	64,1 %	66,1 %	69,2 %	70,6 %	69,6 %
Vancouver	59,3 %	61,0 %	65,1 %	65,5 %	63,7 %

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensements de 1996 à 2006 et de 2016 et Enquête nationale auprès des ménages de 2011)

Figure 6 : Taux de propriétaires chez les ménages dont le soutien a 34 ans ou moins, Canada, 1971-2016

Année de recensement	Taux de propriétaires
1971	35,9 %
1976	43,2 %
1981	43,7 %
1986	41,7 %
1991	41,1 %
1996	40,2 %
2001	40,6 %
2006	45,2 %
2011	46,9 %
2016	43,1 %

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensements de 1971 à 2006 et de 2016 et Enquête nationale auprès des ménages de 2011)