

**L'HABITATION:
SOURCE DE RICHESSE**

par

**Marie-Hélène Pastor
Division de la recherche
Société canadienne d'hypothèques et de logement**

1992

L'HABITATION: SOURCE DE RICHESSE

RÉSUMÉ

L'achat d'une maison est une dépense importante pour la plupart des ménages. Alors qu'une maison est souvent considérée comme un moyen de se forcer à épargner, cette étude envisage plutôt une maison comme un investissement, une source de création de richesse.

Durant une période d'inflation rapide dans le prix des maisons nous sommes portés à croire que l'avoir propre foncier compte de plus en plus dans la valeur nette des ménages, ce qui implique des inégalités de richesse entre propriétaires et locataires. Cette étude examine les effets du logement sur l'accumulation de richesses et sur la répartition des richesses entre les propriétaires et les locataires. Les données ayant servi à cette analyse proviennent principalement de l'Enquête sur les finances des consommateurs effectuée par Statistique Canada.

L'étude décrit tout d'abord l'étendue de l'accession à la propriété au Canada ainsi que les caractéristiques de revenu, d'âge et d'éducation des propriétaires par rapport aux locataires. Les raisons possibles pour lesquelles la propriété peut devenir une source de richesse sont ensuite examinées.

Grâce à des données sur les actifs et passifs des ménages canadiens entre 1977 et 1984, l'hypothèse selon laquelle l'inégalité de richesse entre propriétaires et locataires a augmenté est testée. Même si les conditions d'inflation ne se prêtent pas à l'augmentation de l'écart de richesse durant la période 1977 à 1984, ce sont les plus récentes données disponibles.

La richesse est polarisée aux mains des propriétaires au Canada. Toutefois, le fait d'être propriétaire n'est pas une source de richesse assurée à tout moment. L'analyse empirique n'a pas démontré un accroissement de l'écart de richesse entre propriétaires et locataires durant la période 1977 et 1984.

Les locataires, quant à eux, sont plus vulnérables aux conditions économiques que les propriétaires. En général, les locataires sont plus jeunes, perçoivent un revenu moindre, et détiennent moins de richesse que les propriétaires. Ils sont aussi moins éduqués que les propriétaires ayant une hypothèque à payer.

HOUSING: A SOURCE OF WEALTH

SUMMARY

The purchase of a house is a major expense for most households. While a house is often considered as a means of forced savings, this study focusses rather on a house as an investment, a source of wealth creation.

During a period of rapid inflation in the price of houses we are led to believe that home equity counts more and more in the net value of households, which implies disparities of wealth between owners and tenants. This study examines the effects of housing on the accumulation of wealth and on the distribution of wealth between owners and tenants. The data used for this analysis come mainly from the Survey of Consumer Finances by Statistics Canada.

The study first describes the extent of homeownership in Canada as well as the characteristics of income, age and education of owners compared to tenants. The possible reasons for which the property may become a source of wealth are then examined.

The assumption that the difference between owners and tenants in terms of wealth has increased over time is tested with data on assets and liabilities of Canadian households between 1977 and 1984. Even though inflation conditions during that period do not favor an increase in the difference of wealth, these are the most recent data available.

Wealth is concentrated in the hands of Canadian property owners. However, ownership is not necessarily a source of wealth at all times. The empirical analysis did not show an increasing polarization of wealth towards owners during the 1977 to 1984 period.

Renters, however, are more vulnerable to economic conditions than owners. In general, renters are younger, their income lower and they are less wealthy than owners. They are also less well-educated than owners who have mortgages to repay.

CMHC SCHL

**Helping to
house Canadians**

**Question habitation,
comptez sur nous**

National Office

Bureau National

700 Montreal Road
Ottawa, Ontario
K1A 0P7

700 chemin Montréal
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7

Since a limited demand for this research document has been anticipated, only a summary of its contents has been translated.

If there is a significant demand for this report CMHC will proceed with translation.

By completing and returning this form you will help us to determine if there is a significant demand for this report in English. Mail the completed form to:

*The Canadian Housing Information Centre
Canada Mortgage and Housing Corporation
C1-200
700 Montreal Road
Ottawa, Ontario
K1A 0P7*

REPORT TITLE: _____

I would prefer to have this report made available in English.

NAME _____

ADDRESS _____
Street _____ *Apt.* _____

_____ *City* _____ *Province* _____ *Postal Code* _____

TELEPHONE () _____



TEL: (613) 748-2000

Canada Mortgage and Housing Corporation

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Canada

TABLE DES MATIÈRES

	Page
1.0 RICHESSE DES PROPRIÉTAIRES.....	1
1.1 Problématique.....	1
1.2 Les données.....	1
1.3 Taux d'accès à la propriété.....	1
1.4 Distribution de la richesse.....	2
1.5 Comparaison entre propriétaires et locataires.....	4
1.6 Composition de l'avoir net.....	4
1.7 Conclusion.....	7
2.0 JUSTIFICATION DE L'HABITATION COMME SOURCE DE RICHESSE.....	8
2.1 Inflation dans le prix des résidences.....	9
2.2 Taux d'intérêt hypothécaires.....	12
2.3 Politiques gouvernementales.....	12
2.3.1 Taxation.....	12
2.3.2 Programmes.....	14
2.4 Conclusions.....	15
3.0 DISTRIBUTION DE LA RICHESSE DANS LE TEMPS.....	16
3.1 Revue de la littérature.....	16
3.2 Avoir net foncier.....	16
3.3 Écart de richesse.....	17
3.4 Évolution de l'écart par régions.....	23
3.5 Conclusions.....	27
Appendice 1 : Pourcentage des propriétaires au Canada.....	28
Appendice 2 : Traitement fiscal des résidences principales.....	33
Appendice 3 : Importance de l'avoir net foncier dans l'avoir net total, par zones, 1984.....	35
Appendice 4 : Importance de l'avoir net foncier dans l'avoir net total, par groupes d'âge, 1984.....	36
Appendice 5 : Écart de richesse entre propriétaires et locataires selon la région, la zone, l'âge et le revenu.....	37

1.0 RICHESSE DES PROPRIÉTAIRES

1.1 Problématique

L'achat d'une maison est une dépense importante pour la plupart des ménages. Alors qu'une maison est souvent considérée comme un moyen de se forcer à épargner, cette étude envisage plutôt une maison comme un investissement, une source de création de richesse.

Durant une période d'inflation rapide dans le prix des maisons nous sommes portés à croire que l'avoir propre foncier compte de plus en plus dans la valeur nette des ménages, ce qui implique des inégalités de richesse entre propriétaires et locataires. L'écart de richesse entre les propriétaires et les locataires peut s'agrandir plus rapidement dans certaines régions que dans le reste du pays. Même entre propriétaires de différentes régions ou de différentes villes, des inégalités peuvent se creuser à cause de la croissance non uniforme des prix à travers le pays. De plus, ces inégalités tendraient à se perpétuer avec le processus d'héritage. Les descendants de propriétaires deviennent propriétaires à leur tour et bénéficient d'une source de richesse. Cette étude examine dans quelle mesure cette polarisation de la richesse s'est accentuée au cours des dernières années.

Cette première section décrit l'étendue de l'accession à la propriété au Canada ainsi que les caractéristiques des propriétaires. La deuxième section examine les sources possibles d'accumulation de richesse avec une propriété. La dernière section analyse la distribution de la richesse entre propriétaires et locataires.

1.2 Les données

Les seules données sur la richesse des ménages au Canada viennent d'une enquête effectuée par Statistique Canada sur les actifs et passifs pour un échantillon de ménages. Cette enquête a été effectuée environ tous les sept ans, soit en 1956, 1959, 1964, 1970, 1977 et 1984. Toutefois, seules les deux dernières enquêtes permettent de faire une analyse approfondie puisqu'elles sont disponibles sous forme de fichiers de micro-données. Les enquêtes précédentes sont présentées dans des publications qui analysent certaines tendances sur la richesse des ménages en général, et non sur la richesse des propriétaires et des locataires. Il n'y pas eu de nouvelles enquêtes depuis 1984.

L'enquête comprenait 12 480 ménages en 1977 et 13 870 ménages en 1984. L'enquête incluait aussi d'autres ménages dont le revenu était négatif ou nul ou pour lesquels les caractéristiques sont incomplètes, mais ceux-ci ont été exclus pour les fins de cette étude. Cet échantillon représente en tout une population de 7 891 910 ménages en 1977 et de 9 133 760 ménages en 1984.

1.3 Taux d'accès à la propriété

La proportion de propriétaires-occupants est assez élevée au Canada. Le nombre est estimé à 5,7 millions de ménages soit 62,5 pour-cent de tous les ménages en 1988. Ce taux se compare à plusieurs pays industrialisés dont l'Angleterre où environ 63% des ménages sont propriétaires, les États-Unis où

64% sont propriétaires et le Japon, 63%. Cette proportion a augmenté lentement au cours des deux dernières décennies. En 1970, 55% des ménages canadiens étaient propriétaires, en 1977 ce pourcentage augmentait à 59,8% tandis qu'en 1984 il baissait légèrement à 58,6%, et finalement atteignait 62,5% en 1988.

La région de l'Atlantique a le plus haut taux de propriétaires au Canada, 73% en 1984. Par contre, le Québec est en dessous de la moyenne nationale avec 51% des ménages possédant leur propre demeure en 1984. L'Ontario et la Colombie-Britannique se situent près de la moyenne nationale tandis que la région des Prairies est légèrement au-dessus de la moyenne. Ces différences peuvent s'expliquer en partie par le degré d'urbanisation de la province; plus il est bas, et plus la proportion de propriétaires est élevée. Les détails par région, groupe d'âge et niveau de revenu sont présentés à l'appendice 1.

Le plus haut pourcentage de propriétaires se trouve dans le groupe d'âge de 35 à 64 ans, dans lequel près de trois personnes sur quatre sont propriétaires. Parmi les personnes du troisième âge, une proportion plus élevée que la moyenne nationale sont propriétaires. Par contre, relativement peu de jeunes sont propriétaires. La situation pour les jeunes s'est dégradée entre 1977 et 1984, le pourcentage passant de 41% à 36%.

La proportion de ménages propriétaires augmente avec le niveau de revenu familial. La proportion de propriétaires parmi les deux plus hauts quintiles de revenu est plus grande que la moyenne nationale, tandis qu'elle est moindre pour les deux plus bas quintiles. La situation s'est grandement détériorée pour le plus bas quintile entre 1977 et 1984, alors que la proportion de propriétaires est passée de 37% à 28%.

1.4 Distribution de la richesse

La richesse est distribuée inégalement parmi les Canadiens. Selon l'enquête de Statistique Canada sur les actifs et passifs des ménages, 10% des ménages détenaient plus de 51% de la richesse totale du pays en 1984.

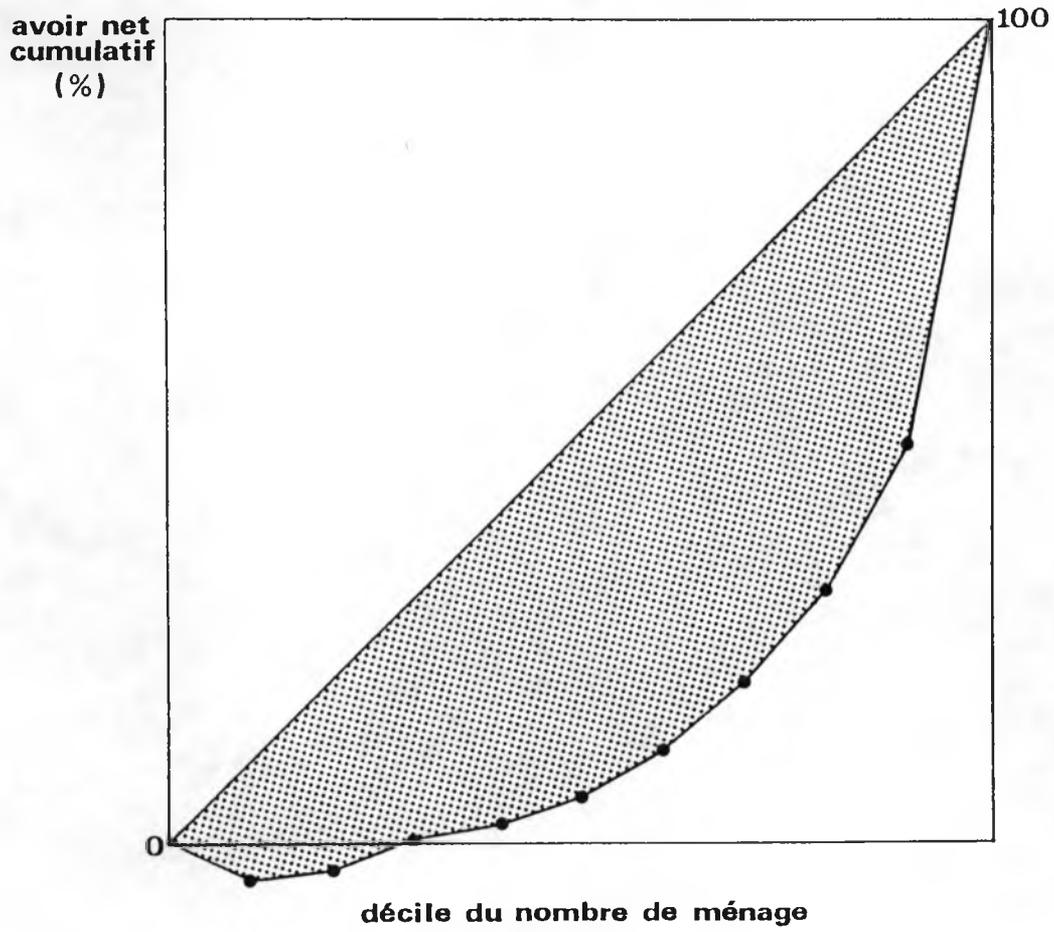
Le graphique 1 illustre, à l'aide d'une courbe de Lorenz, l'inégalité dans la distribution de la richesse totale du pays mesurée par l'avoir net. La partie ombragée représente la distance qui existe entre une répartition parfaite (diagonale) et la répartition réelle. Le premier décile de ménages a plus de dettes que d'actifs et montre donc une proportion négative de l'avoir net du pays.

Parmi les ménages les plus riches, la grande majorité sont des propriétaires. Les 10% plus riches sont à 95% des propriétaires, les 40% plus riches sont à 93% des propriétaires. Ces mêmes 40% détiennent 89% de l'avoir net du pays. Cette concentration de propriétaires parmi les ménages les plus riches est frappante puisqu'environ 59% de tous les ménages étaient propriétaires en 1984.

La distribution de la richesse était semblable en 1977, avec une grande concentration dans les mains de peu de ménages qui sont en majorité des propriétaires.

GRAPHIQUE 1

Distribution de la richesse parmi les ménages en 1984 (courbe Lorenz)



Source: Statistique Canada, Enquête sur les finances des consommateurs, 1984.

La distribution du revenu est moins concentrée que celle de la richesse. Dix pour-cent des ménages détenait 27% des revenus totaux du pays en 1984.

1.5 Comparaison entre propriétaires et locataires

Le niveau de richesse est considéré comme une fonction de plusieurs facteurs dont le niveau de revenu et d'éducation et l'âge.

Le revenu moyen des propriétaires est plus élevé que celui des locataires. En 1984, le revenu moyen s'établissait à 35 053\$ pour les propriétaires contre 19 740\$ pour le reste de la population, soit un écart de 15 313\$. En fait, sur la période étudiée le revenu moyen des propriétaires s'est maintenu au-dessus du revenu moyen des ménages qui s'établissait à 28 708\$. Les propriétaires ayant une hypothèque à payer ont généralement un revenu familial (39 428\$) plus élevé que ceux n'ont plus d'hypothèque à payer (30 910\$).

L'âge moyen des propriétaires est plus élevé que celui des locataires. Selon l'enquête de Statistique Canada de 1984, il s'élevait à 49 ans pour les propriétaires-occupants et à 42 ans pour les autres. Ce fait correspond à la théorie du cycle de vie dans lequel la richesse reflétée par les actifs, dont l'avoir foncier, s'accumule avec les années de vie. Elle est confirmée par le fait que les propriétaires sans hypothèque à payer sont en général plus âgés. Leur âge moyen s'établit à 57 ans contre 41 ans pour les ceux qui ont une hypothèque.

Même s'il a augmenté entre 1977 et 1984, le niveau d'éducation des propriétaires n'est pas plus élevé que celui des locataires (voir tableau 1). Toutefois, les propriétaires ayant une hypothèque à payer sont en général plus éduqués que les locataires. Il y a donc une différence dans le niveau général d'éducation des propriétaires avec une hypothèque et ceux qui n'en n'ont pas. Par exemple, en 1984, 39% des propriétaires sans hypothèque avait une éducation au niveau primaire tandis que seulement 13% des propriétaires avec une hypothèque possédait ce même niveau. À l'inverse, 33% de ceux-ci avait un diplôme post-secondaire contre seulement 17% des propriétaires sans hypothèque. L'âge plus élevé des propriétaires sans hypothèque explique le niveau d'éducation plus bas de ceux-ci par rapport aux propriétaires avec une hypothèque. En effet, les propriétaires de 65 ans et plus sont généralement beaucoup moins scolarisés que les autres propriétaires.

1.6 Composition de l'avoir net

La position financière des propriétaires diffère sensiblement de ceux qui ne possèdent pas leur propre logement. Le tableau 2 présente la composition moyenne des actifs et passifs tels que compilée dans l'enquête de Statistique Canada en 1977 et 1984 (en dollars courants). L'avoir net est défini comme la différence entre les actifs et les passifs du ménage. Les actifs comprennent les avoirs liquides tels que l'argent comptant, les dépôts et les obligations; les avoirs financiers moins liquides; la valeur marchande des véhicules; la valeur des biens immobiliers (telle qu'estimée par le propriétaire) et les avoirs commerciaux, agricoles et autres. L'enquête de Statistique Canada exclut certains actifs personnels tels que l'avoir dans les fonds de pension,

TABLEAU 1
NIVEAU DE SCOLARITÉ PAR MODE D'OCCUPATION

TYPE D'OCCUPANT	Primaire 1-8		Secondaire 9-13		un peu de post-second.		Diplôme post- secondaire	
	1977	1984	1977	1984	1977	1984	1977	1984
Propriétaires	33%	26	38	41	7	7	22	26
Locataires et autres	26	22	41	44	11	10	23	23
Propriétaires avec hypothèque	17	13	42	44	9	9	30	33
Propriétaires sans hypothèque	49	39	34	39	4	5	12	17
Propriétaires 65 ans et plus	61	54	27	31	3	5	9	10
64 ans et moins	28	21	41	44	8	8	24	29
Locataires et autres 65 ans et plus	54	52	30	36	4	3	12	10
64 ans et moins	21	16	43	47	12	11	24	26
TOUS	30	24	39	43	8	8	22	27

Source: Statistique Canada, Enquête sur les finances des consommateurs, 1977 et 1984

TABLEAU 2
COMPOSITION DE L'AVOIR NET

Poste Financiers	1977				1984			
	Propriétaires		Autres		Propriétaires		Autres	
	Moyenne	Médiane	Moyenne	Médiane	Moyenne	Médiane	Moyenne	Médiane
Avoir liquide total	\$8 670	\$2 525	\$3 997	\$750	\$16 526	\$5 104	\$6 928	\$928
Avoirs (financiers) non liquides	3 362	0	1 341	0	11 031	0	3 363	0
Valeur marchande des voitures de tourisme	2 904	2 000	1 473	500	5 847	4 100	2 656	800
Autres véhicules	-	-	-	-	1 232	0	361	0
Valeur marchande du logement du propriétaire-occupant	43 274	35 000	0	0	70 476	59 000	0	0
Valeur des autres biens immeubles	6 248	0	1 325	0	11 077	0	2 312	0
Avoirs nets commerciaux	14 215	0	1 824	0	23 582	0	3 164	0
ACTIFS TOTAUX	78 672	53 150	9 960	2 860	139 771	92 125	18 784	4 742
Dettes personnelles	2 625	230	1 514	200	4 399	400	2 343	218
Dettes hypothécaires à payer	9 897	0	0	0	14 175	0	0	0
DETTE TOTALE	12 522	5 000	1 514	200	18 574	6 000	2 343	218
AVOIR NET	66 150	41 418	8 446	1 330	121 197	75 000	16 440	2 671
Revenu total	18 745	16 528	10 951	9 841	35 053	30 778	19 739	15 957

Notes: - signifie non disponible

Ce tableau présente les moyennes et médianes de chaque items en incluant les montants nuls pour chacun.

Source: Statistique Canada, Enquête sur les finances des consommateurs, 1977 et 1984

dans des polices d'assurance, dans des articles de collection qui sont difficilement mesurables, tels que les bijoux, les timbres, les oeuvres d'art, les pièces de monnaie, etc, et certains biens durables comme les articles d'ameublement. Du côté du passif, les dettes personnelles, hypothécaires et sur les autres types d'avoirs commerciaux, agricoles et autres sont pris en compte pour le calcul de l'avoir net.

Ce tableau inclut les personnes qui ne possèdent pas un actif particulier ou qui n'ont pas de dette personnelle. Par exemple, la moyenne pour la valeur marchande des voitures de tourisme est 2 900\$ en 1977 pour les propriétaires de maison. Ceci n'est pas vraiment une moyenne pour cet actif puisque les ménages qui n'ont pas de voitures ont été inclus dans ce calcul. La valeur moyenne des voitures pour les propriétaires de maison et de voiture est en fait de 3 426\$. Puisque nous ne nous intéressons pas vraiment aux actifs comme tel mais plutôt à la distribution de ceux-ci entre propriétaires et locataires, les moyennes calculées en incluant les personnes qui ne possèdent pas les actifs sont appropriées.

L'avoir net moyen des propriétaires est environ sept fois plus élevé que celui des locataires, atteignant 66 000\$ en 1977 et 121 000\$ en 1984. L'avoir net dans leur maison est le principal item qui contribue à cette richesse. En 1977, l'avoir net foncier s'élevait en moyenne à 33 377\$ et a augmenté à 56 301\$ en 1984, soit une augmentation de 69%. L'avoir foncier comptait pour 46% de l'avoir net total, en 1984. Même si le montant d'actifs liquides est moindre pour les locataires que pour les propriétaires, les locataires gardent une plus grande proportion de leur actifs liquides comparativement aux propriétaires. En fait, les avoirs liquides représentent les plus importants actifs des locataires. Les véhicules comptent plus dans les actifs des propriétaires que des locataires. Les propriétaires détiennent des actifs immobiliers autres que leur maison (22% d'entre eux en 1977, 25% en 1984) et des actifs commerciaux (13% et 20% respectivement). Peu de locataires possèdent de tels actifs (environ 6%). Le niveau de dettes des propriétaires est beaucoup plus élevé que celui des locataires. La dette personnelle est en moyenne deux fois plus élevée pour les propriétaires que pour les locataires.

La richesse des propriétaires-occupants est donc en grande parties dans leur maison. Les locataires ont quant à eux une grande partie de leur actifs liquides (argent comptant, dépôts, obligations). L'avoir propre de propriétaire-occupant est généralement considéré comme peu liquide puisqu'il faut déménager pour profiter de cet avoir. Certains mécanismes peuvent être utilisés pour convertir cet avoir¹, mais ils sont très peu utilisés.

1.7 Conclusion

° Le taux d'accès à la propriété est assez élevé au Canada mais il diffère par région. L'Atlantique a le taux le plus élevé tandis qu'au Québec le taux est inférieur à la moyenne nationale. Dans les zones urbaines la proportion de propriétaires est plus basse que dans les zones rurales. De 1977 à 1984,

¹Des mécanismes financiers sont décrits dans Logement pour les Canadiens âgés: nouveaux mécanismes financiers et modes d'occupation publié par la SCHL en 1988.

cette tendance s'est accentuée sauf dans les provinces de l'Atlantique et au Québec où les zones urbaines reprennent du terrain par rapport aux zones rurales.

° La proportion de ménages propriétaires augmente avec le niveau de revenu familial et avec l'âge. Les 35 à 64 ans représente le principal groupe d'âge qui est propriétaire. Toutefois, les personnes du troisième âge ont le plus haut pourcentage de propriétaires dans tous les quintiles de revenu sauf le plus élevé.

° La richesse est distribuée inégalement au Canada, et est concentrée aux mains des propriétaires.

° Les propriétaires-occupants sont en général avantagés du point de vue de la richesse par rapport aux locataires à cause de leur revenu, leur âge et leur niveau d'éducation. Leurs revenus plus élevés se reflètent dans l'avoir net, leur âge plus élevé est le reflet de l'avancement dans le cycle de vie et donc de l'accumulation de richesse, et le niveau d'éducation plus élevé est corrélé avec le revenu. Cependant, seuls les propriétaires qui ont encore une hypothèque à payer ont un niveau de scolarité plus élevé que celui des locataires.

° La richesse, mesurée par l'avoir net, est effectivement beaucoup plus élevée chez les propriétaires-occupants que chez les locataires. Elle est sept fois plus grande en moyenne en 1977 et 1984.

° L'avoir net foncier (avoir propre dans la résidence principale) compose la principale partie de la richesse des propriétaires. Les locataires gardent la majorité de leur avoir dans des actifs liquides.

2.0 JUSTIFICATION DE L'HABITATION COMME SOURCE DE RICHESSE

La propriété peut être source de richesse soit parce que ce type d'actif est favorisé par rapport aux autres ou parce que les conditions économiques sont plus favorables. Saunders² a identifié trois raisons possibles pour lesquelles la propriété immobilière peut devenir une source de richesse:

- le taux d'inflation des résidences est plus élevé que dans le reste de l'économie,
- les taux d'intérêt hypothécaires ne reflète pas le taux d'inflation, ou
- les programmes de subvention ou les politiques fiscales du gouvernement favorisent les propriétaires.

Nous allons examiner chacune de ces trois raisons.

²Saunders Peter, "Domestic Property and Social Class", Revue internationale de recherche urbaine et régionale, vol.2, no.2, juin 1978, p. 233-251.

2.1 Inflation dans le prix des résidences

Deux mesures de l'inflation dans le secteur de l'habitation sont utilisées pour cette analyse: l'indice des prix des habitations neuves individuelles (terrain et bâtisse) établi par Statistique Canada, et les prix moyens des résidences vendues par le service inter-agences. Ces prix moyens sont fournis par l'Association canadienne de l'immeuble et ils ont été transformés en indices pour fins de comparaison.

En général, les prix des habitations n'ont pas augmenté plus vite que l'inflation. Au niveau national, entre 1971 et 1988, les prix des maisons neuves ont suivi ou était légèrement au-dessous du taux d'inflation mesuré par l'indice des prix à la consommation (IPC). Toutefois, la situation varie d'une ville à l'autre comme illustré au graphique 2. À Montréal, par exemple, le prix des nouvelles habitations a augmenté de 370% de 1971 à 1988 alors que l'IPC dans cette ville a progressé de 242%. Cette poussée s'explique par les deux dernières années inflationnistes dans le prix des habitations qu'a connu Montréal.

Les données pour les maisons revendues ne sont malheureusement pas disponibles pour toute cette période. Au cours des années 80 toutefois, une croissance rapide dans le prix des habitations existantes est survenue. Entre 1980 et 1988, l'indice des prix des habitations existantes a grimpé de 110% contre 47% pour les maisons neuves. Il y a lieu de croire que les prix des habitations revendues ont augmenté au moins aussi vite que pour les habitations neuves durant la période 1971 à 1988. Pour mieux comprendre le comportement des prix des habitations, il est utile de regarder les fluctuations par périodes. L'analyse qui suit est basée sur le tableau 3.

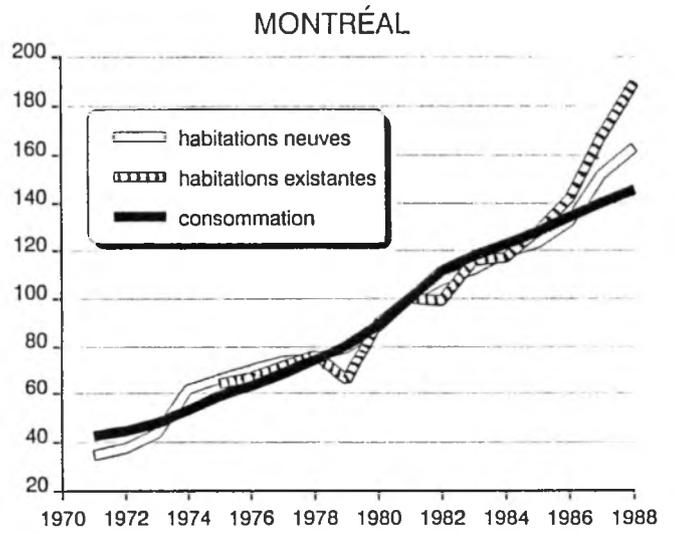
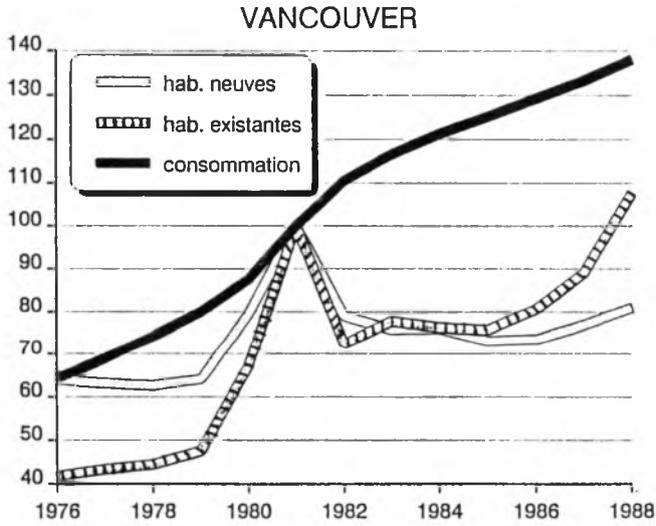
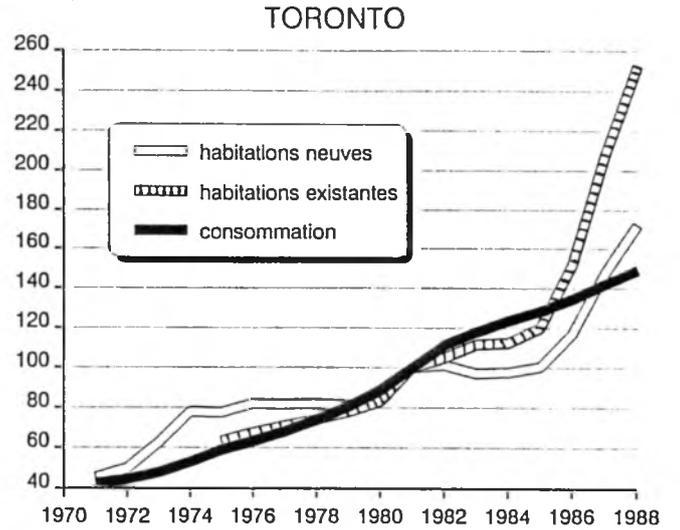
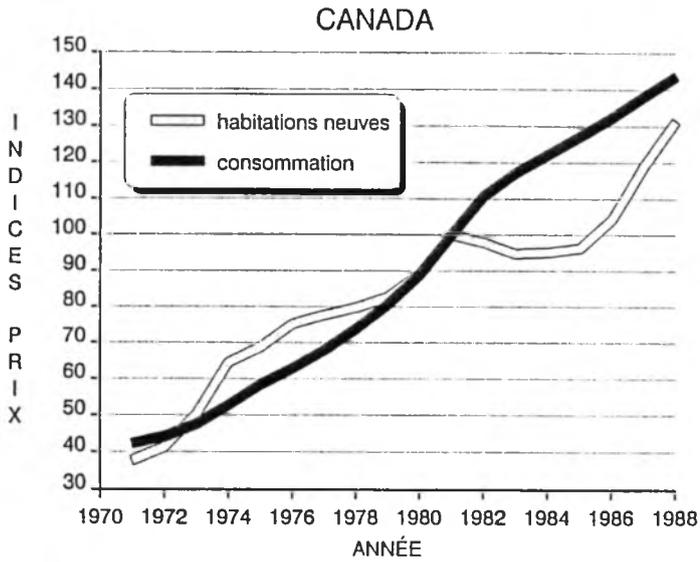
Les années 70

Le prix des habitations neuves a augmenté plus vite que l'inflation au cours de la première moitié des années 70. Par la suite, les prix des maisons se sont surtout stabilisés pendant la période 1976-80 mais pas suffisamment pour que l'inflation générale au cours des années 70 soit aussi élevée que celle dans le secteur de l'habitation. Au cours des années 70, les changements de prix des habitations ont été plus grands que l'inflation générale à Montréal, Winnipeg, Calgary, Edmonton et le Canada. Dans la région d'Ottawa, les taux sont semblables tandis qu'à Toronto le secteur des logements neufs n'a pas tout à fait suivi l'inflation.

Les années 80

Cette dernière décennie montre aussi une ascension des prix dans le secteur de l'habitation mais moins rapide que pour l'IPC dans le cas des maisons neuves. La croissance du prix des habitations neuves, en moyenne, au Canada était de 47% contre 62% pour l'IPC. Le prix des maisons revendues a dépassé l'IPC avec une croissance de 110% entre 1980 et 1988. Dans plusieurs grandes villes les prix ont grimpé plus vite que l'inflation générale. C'est le cas de Toronto surtout, et aussi Montréal et Québec. Par contre, les prix des habitations neuves et existantes à Edmonton ont diminué.

GRAPHIQUE 2



SOURCES: Statistique Canada, Indice des prix à la consommation et Indice des prix des logements neufs; Association canadienne de l'immeuble, Prix moyens des logements résidentiels.

TABEAU 3
 CHANGEMENT EN POURCENTAGE DE TROIS INDICES: (1) PRIX À LA CONSOMMATION
 (2) PRIX DES HABITATIONS NEUVES
 (3) PRIX DES HABITATIONS EXISTANTES

VILLES	1971 - 1988		1971 - 1980			1980 - 1988			1977 - 1984		
	(1)	(2)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)
CANADA	241	249	111	137		62	47	110	80	22	
ST. JOHN'S			42*	24*		57	22	45	84	34	
QUÉBEC			108	40		62	69		80	59	
MONTRÉAL	242	369	51**	33**	40**	64	86	111	80	62	64
OTTAWA	235	230	107	107		62	59		78	48	
TORONTO	251	280	51**	10**	31**	68	102	204	82	19	59
WINNIPEG	235	230	112	125		58	46	62	74	30	
REGINA			43*	23*		57	30	43	76	24	
SASKATOON			41*	59*		58	21	24	74	29	
CALGARY	222	264	53**	65**	94**	54	13	7	77	12	31
EDMONTON	228	222	54**	59**	93**	54	-1	-3	77	11	26
VANCOUVER			36*	24*	73*	58	2	60	76	21	76

Notes: * Pour la période 1976-80; ** Pour la période 1975-80

Sources: Statistiques Canada pour (1) et (2), Association canadienne de l'immeuble pour (3) et Banque du Canada pour les obligations.

De 1977 à 1984

Cette période nous intéresse particulièrement du fait qu'elle est la période à l'étude. Les prix des logements n'ont pas suivi l'inflation générale dans les prix durant cette période. Les écarts entre les deux changements de prix sont assez importants: 22% d'augmentation dans les prix des habitations neuves contre 80% pour l'IPC. Seul le marché des maisons revendues à Vancouver aurait suivi l'inflation.

En somme, alors que l'IPC suit une tendance constante à la hausse, les prix dans le secteur du logement fluctuent. Ils passent de période de hausse rapide à des périodes de stabilité des prix. Les fluctuations ont été particulièrement importantes sur le marché de Vancouver où il est même arrivé que les prix diminuent. Ces quelques dernières années, les prix des logements à Toronto ont beaucoup augmenté, ce qui se traduit par des hausses plus importantes que l'inflation générale. Sur les quinze dernières années, les augmentations du prix des habitations ont été égales ou plus faibles que l'inflation générale.

2.2 Taux d'intérêt hypothécaires

Depuis les années 70, les taux d'intérêt hypothécaires se sont maintenus au-dessus de l'inflation, comme nous le montre le graphique 3. Les échéances des prêts hypothécaires ont largement raccourci après les augmentations élevées des prix et du loyer de l'argent du début des années 70.

2.3 Politiques gouvernementales

Les politiques gouvernementales qui peuvent influencer la richesse des propriétaires sont principalement de deux types: les politiques de taxation et les programmes de logement.

2.3.1 Taxation

Deux principaux avantages fiscaux se présentent aux propriétaires sous la forme d'exonération des gains en capital à la vente d'une résidence principale et la non-imposition du loyer imputé.

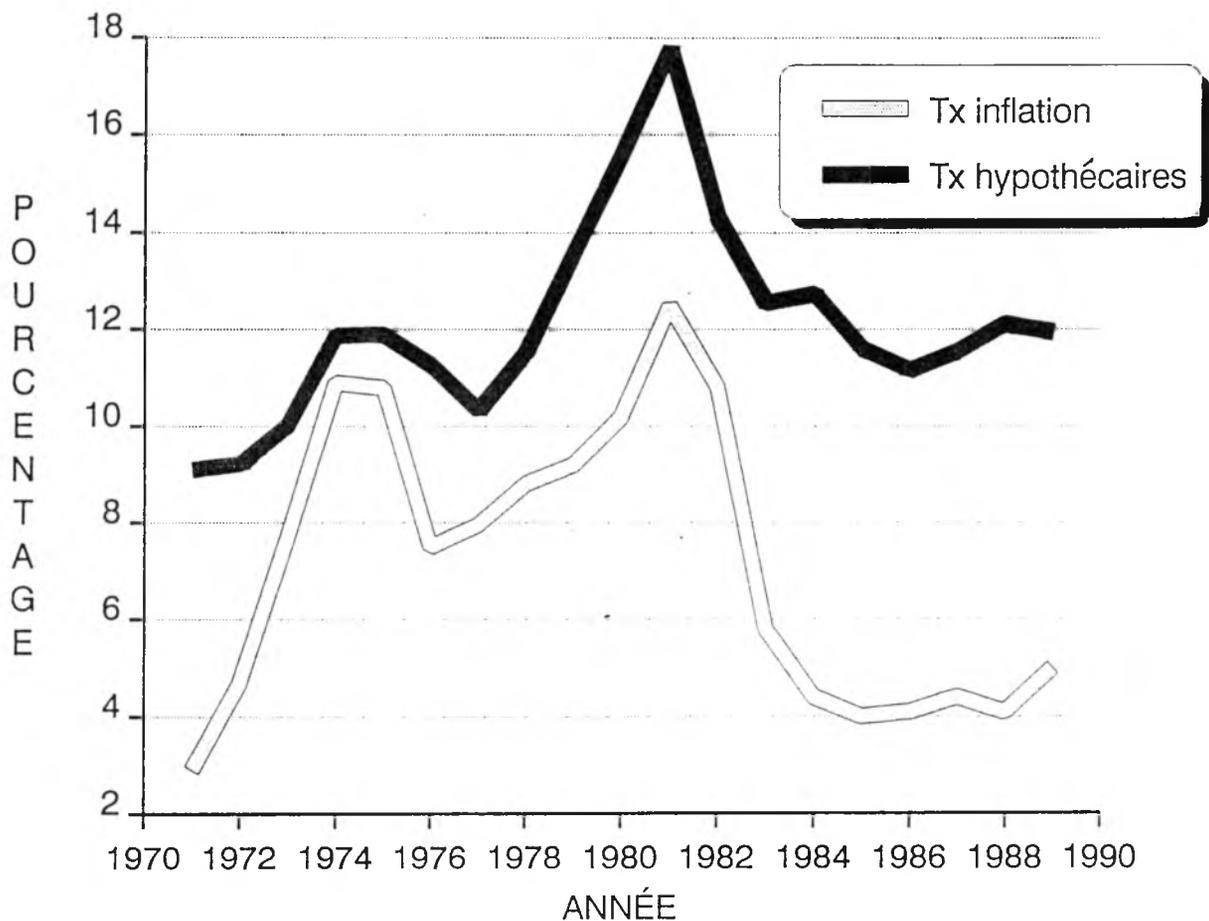
L'exonération des gains en capital qui sont réalisés à la vente de la résidence principale est la plus importante mesure fiscale favorisant les propriétaires-occupants. L'exemption peut constituer une incitation à maintenir et améliorer la résidence afin de maximiser les gains non-imposables de la vente³. Cet avantage est appréciable même si tous les Canadiens ont droit à une exemption de 100 000\$ à vie sur les gains en capital⁴. Tout comme le gouvernement fédéral, les provinces ne taxent pas les gains en capital sur les résidences principales.

³Robinson A. J., Taxes on Housing in Canada: Magnitude and Economic Effects, Economic Department, York University, Downsview, janvier 1985.

⁴Il n'y a aucune exemption pour les immeubles. Les propriétés agricoles et les actions de petites entreprises ont une exemption de 500 000\$.

GRAPHIQUE 3

Comparaison des taux hypothécaires¹
et de l'inflation² au Canada
1971 - 1989



1. Taux du mois de décembre pour un terme de 5 ans.
2. Taux moyen de l'année mesuré par l'indice des prix à la consommation.

Sources: SCHL, Statistique du logement au Canada, diverses années;
Statistique Canada, L'observateur économique canadien.

Le loyer imputé sur un logement occupé par le propriétaire n'a jamais été taxé au Canada ce que peut être considéré comme un avantage par rapport à d'autres types d'investissement. Le loyer imputé représente le rendement obtenu sur l'avoir propre détenu dans la maison, et qui s'exprime en termes de services rendus par la résidence (services d'abri). Ce rendement non-monnaire, qui peut être considéré comme un revenu, est exonéré d'impôt alors que les revenus provenant d'un autre type d'investissement sont imposables. Par conséquent, un ménage ayant des épargnes devrait être incité à mettre son argent dans une habitation plutôt que dans un actif financier.

Ces exonérations doivent être considérées vis-à-vis les avantages des autres types d'investissements de quelque nature qu'ils soient. Les principaux avantages fiscaux sont la déduction des frais encourus, la déduction pour amortissement et la déduction des pertes en capital. Un des principaux avantages est la déduction des intérêts payés sur les emprunts faits en vue d'investir. Les intérêts payés sur l'hypothèque pour la résidence principale ne sont pas déductibles au Canada, contrairement à certains autres pays. Les frais pour maintenir et améliorer un bien locatif (un immeuble, par exemple) sont aussi déductibles contrairement à la propriété occupée par le propriétaire. L'amortissement, calculé comme un pourcentage fixe du coût en capital, peut être déduit chaque année des revenus nets produit par l'investissement. Finalement, les pertes en capital peuvent être soustraites des gains en capital dans le cas des investissements pour lesquels les gains en capital sont imposables.

Ainsi, pour prendre un exemple, le traitement fiscal des immeubles locatifs est bien différent de celui des résidences principales. Pour ramener le traitement fiscal comparable à celui des immeubles locatifs, il s'agirait, d'une part, d'imposer les gains en capital et les loyers imputés, et d'autre part, de permettre la déduction des intérêts hypothécaires et des frais d'entretien et d'amélioration. Nous pouvons illustrer l'importance d'accorder la déduction des intérêts hypothécaires si le loyer imputé était imposé. L'appendice 2 explique comment ce traitement serait neutre pour les propriétaires de résidence principale. L'exemption des gains en capital demeure un avantage, tandis que la non-imposition des loyers imputés n'est pas effectivement un bénéfice lorsqu'on la compare avec la déduction des intérêts offerts aux propriétés locatives.

En somme, plusieurs facteurs doivent être pris en compte pour évaluer l'avantage net fiscal offerts aux propriétaires-occupants. Si à première vue les exonérations fiscales sur les propriétés sont importantes, il faut aussi prendre en compte les déductions possibles pour les autres types d'investissement. Un bilan net de la situation n'est pas disponible.

2.3.2 Programmes

A l'heure actuelle, aucun programme du gouvernement fédéral n'offre directement de subventions aux nouveaux acheteurs de maison ou aux propriétaires actuels.

Dans le passé, certains programmes ont aidé les propriétaires. A la fin des années 60 et au début des années 70, les prix des maisons ont grimpé ce qui a créé des problèmes d'abordabilité pour les nouveaux acheteurs. Le

gouvernement fédéral a alors mis sur pied des programmes de subventions. Le Programme d'assistance aux propriétaires (PAAP) fournissait de 1973 à 1978 des subsides directement aux propriétaires ou des prêts à taux préférentiels pour les acheteurs à revenu modeste. En 1982 et 1983, le Programme d'encouragement à l'accession à la propriété (PCEAP) offrait 3 000\$ aux nouveaux acheteurs et aux acheteurs de maisons neuves. Deux programmes ont aussi existé pour les propriétaires. Le Programme canadien de renouvellement hypothécaire offrait jusqu'à 3 000\$ pour aider les propriétaires devant renouveler leur hypothèque à des taux élevés entre 1981 et 1983. Durant la même période, jusqu'à 3 000\$ étaient accordés aux propriétaires à revenu bas ou modéré pour des rénovations sous le Programme canadien de rénovation des maisons.

Mais la plupart des programmes gouvernementaux s'adressent aux personnes à bas revenu. Par exemple, le Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL), créé en 1973, offre des prêts aux propriétaires pour les aider à réparer, rénover ou convertir une habitation en dessous des normes. De façon générale, les programmes provinciaux sont destinés aux personnes à bas revenus, et en particulier aux personnes âgées. Certains programmes provinciaux s'adressent aussi aux jeunes familles.

2.4 Conclusions

Parmi les trois sources possibles d'accumulation de richesse par la propriété, deux peuvent particulièrement s'appliquer au cas canadien: l'inflation et les politiques fiscales.

La première source est l'inflation. Même si les prix suivent plus ou moins l'inflation générale sur une longue période, les fluctuations des prix des logements peuvent créer une opportunité pour certains propriétaires d'augmenter rapidement leur richesse. Les politiques fiscales favorables aux propriétaires-occupants peuvent être une deuxième source d'accumulation de richesse. Il est fort probable que les exonérations offertes aux propriétaires ajoutent un bénéfice net à la propriété comparativement à d'autres types d'investissement. Les programmes d'aide au logement, tant fédéraux que provinciaux, permettent aux personnes à plus bas revenu d'accéder à la propriété, et favorisent donc la création d'une richesse parmi ce groupe. Toutefois, nous ne pouvons dire que ces programmes sont une source d'accumulation de richesse comme telle. Quant aux taux hypothécaires, ils suivent généralement l'inflation et ne présentent donc pas une source de richesse pour les propriétaires.

Puisque le prix des maisons est volatile, il n'est pas toujours plus élevé que le taux d'inflation générale. Durant la période 1977-84 qui est à l'étude, le prix des maisons n'a pas suivi l'inflation ni au niveau national, ni dans les plus grandes villes canadiennes. L'inflation ne pourra donc être la cause de l'agrandissement de l'écart de richesse pendant cette période.

3.0 DISTRIBUTION DE LA RICHESSE DANS LE TEMPS

Dans ce chapitre, nous voulons tester l'hypothèse que l'inégalité de richesse entre propriétaires et locataires a augmenté dans le temps. Cette hypothèse découle de la question plus générale de savoir si la propriété est une source de richesse. Si l'hypothèse s'avère vraie, il sera intéressant de discuter des circonstances qui ont amené cette situation.

3.1 Revue de la littérature

La littérature est abondante sur la mesure appropriée de richesse. Le revenu courant et le revenu permanent sont les mesures utilisées habituellement pour caractériser les ménages. Ces mesures sont toutefois seulement des mesures de flux. Les actifs appartenant au ménage représente le stock de richesse. Selon Beach⁵ la richesse comme mesure de bien-être économique devrait inclure les deux, flux et stock. Beach a trouvé que la distribution de la richesse était plus inégale que la distribution du revenu en Ontario en 1973.

Parmi les facteurs qui créent des inégalités, il y a l'âge et les transferts de richesse de génération en génération. Osman⁶ note que d'après des données pour les États-Unis pour 1962, les héritages semblent être une source importante d'actifs pour ceux dont la richesse monte à 200 000\$ et plus, particulièrement pour les jeunes. En fait, sans les transferts de richesse entre générations, les actifs des plus riches au-dessous de 45 ans seraient grandement réduits. Puisque la concentration des actifs aux mains des jeunes plus riches est la source d'une grande inégalité de richesse au sein des moins de 45 ans, l'élimination ou la réduction des transferts de richesse entre générations contribuerait à réduire les inégalités observées parmi les plus jeunes.

Prenant la question de la façon inverse, Jones⁷ a étudié les facteurs qui déterminent la décision de devenir propriétaire. Il a trouvé que la richesse est un facteur plus important que le revenu permanent dans la décision de devenir propriétaire.

3.2 Avoir net foncier

L'enquête de Statistique Canada révèle que la valeur marchande des habitations a augmenté de 63% en moyenne entre 1977 et 1984. La valeur des hypothèques à payer a moins augmenté (59%). Au total, l'avoir net foncier

⁵Beach Charles M., David E. Card et Frank Flatters, Distribution of Income and Wealth in Ontario: Theory and Evidence, 1981.

⁶Osman Thomas, "The Role of Intergovernmental Wealth Transfers in the Distribution of Wealth over the Life Cycle: A Preliminary Analysis", dans The Distribution of Economic Well-Being, ed. F. Thomas Juster, Cambridge, 1977.

⁷Jones Lawrence D., "Household Wealth and Tenure Choice", University of British Columbia, Working Paper 46, février 1986.

(valeur marchande de la résidence principale moins hypothèque à payer) a augmenté de presque 70%.

L'importance de l'avoir net foncier exprimé en pourcentage de l'avoir net total a baissé. Il atteignait 71% en moyenne en 1977 contre 68% en 1984. Cette baisse de l'importance de l'avoir net foncier signifie que même si l'avoir foncier a augmenté durant cette période, les autres actifs sont devenus plus importants pour les propriétaires-occupants.

Les mêmes tendances se remarquent au niveau de chaque région: une hausse importante de l'avoir net des propriétaires et des locataires, une augmentation de la valeur des habitations, des hypothèques à payer et de l'avoir net foncier, et une baisse de l'importance de l'avoir net foncier dans la richesse totale des propriétaires-occupants. Le pourcentage médian de l'avoir net foncier dans l'avoir net total variait, en 1984, de 76% dans les provinces de l'Atlantique à 56% dans les Prairies (tableau 4). Le pourcentage plus bas dans les Prairies s'explique par l'importance de la propriété agricole dans cette région.

Au niveau national, le pourcentage de l'avoir net foncier dans l'avoir net total est plus élevé dans les zones urbaines que dans les zones rurales (voir tableau en appendice 3). Ceci est particulièrement vrai pour les provinces des Prairies où il passe de 62% dans les zones urbaines de 100 000 habitants et plus à 29% dans les zones rurales. C'est l'inverse qui se passe dans les provinces de l'Atlantique et au Québec où le pourcentage est plus élevé dans les zones rurales que dans les zones urbaines.

Comme on peut s'y attendre, l'avoir net foncier est moins important dans la richesse totale pour les plus hauts quintiles de revenu que pour les plus bas quintiles (tableau 5). L'avoir net foncier est le moins important pour les propriétaires à haut revenu dans la région des Prairies.

Pour les plus jeunes ménages (dont l'âge du chef est de 34 ans ou moins) l'importance de l'avoir net foncier dans la richesse totale est plus grande que pour les autres ménages (voir tableau en appendice 4). Ceci s'applique à toutes les régions. C'est seulement parmi les ménages dont le chef a entre 35 et 64 ans que le pourcentage est plus élevé dans les zones urbaines que dans les zones rurales. C'est donc ce groupe d'âge qui entraîne les résultats pour l'ensemble du pays.

3.3 Écart de richesse

L'inégalité de richesse entre propriétaires et locataires ne s'est pas agrandi entre 1977 et 1984 tel qu'il montré au tableau 6. L'avoir net moyen des propriétaires s'élevait à 119 189\$ en 1977 (en dollars de 1984), alors que celui des locataires était de 15 218\$. En 1984, l'avoir moyen des propriétaires était de 121 197\$ contre 16 440\$ pour les locataires. L'écart, qui s'établissait à environ 104 000\$ en 1977, a augmenté de moins de un pour-cent en termes réels entre 1977 et 1984. Une telle augmentation est si minime qu'elle ne peut être considérée comme significative.

L'hypothèse de départ qui supposait que l'écart de richesse entre propriétaires et locataires s'était agrandi ne s'est pas vérifiée. Deux

TABLEAU 4

ÉVOLUTION DE LA SITUATION FINANCIÈRE DES PROPRIÉTAIRES ET DES LOCATAIRES

	AVOIR NET		HYPOTHÈQUE À PAYER		VALEUR HABITATION (en milliers de \$)		AVOIR FONCIER		AVOIR FONCIER EN % DE L'AVOIR NET		
CANADA											
1977 Propriétaires	\$66.2	(44.7)	\$9.9	(3.0)	\$43.3	(40)	\$33.4	(29)	71%	(73)	
Locataires	8.4	(1.2)	-	-	-	-	-	-	-	-	
1984 Propriétaires	121.2	(78.8)	14.2	0	70.5	(60)	56.3	(45)	68	(66)	
Locataires	16.4	(2.8)	-	-	-	-	-	-	-	-	
ATLANTIQUE											
1977 Propriétaires	46.6	(34.9)	5.2	(0)	25.5	(22.5)	20.3	(18)	83	(80)	
Locataires	5.0	(.4)	-	-	-	-	-	-	-	-	
1984 Propriétaires	73.7	(49.6)	6.8	(0)	44.6	(40)	37.7	(30.7)	72	(76)	
Locataires	8.9	(1.0)	-	-	-	-	-	-	-	-	
QUÉBEC											
1977 Propriétaires	44.9	(31.4)	8.4	(5)	30.0	(30)	21.6	(19.5)	68	(70)	
Locataires	5.8	(1.0)	-	-	-	-	-	-	-	-	
1984 Propriétaires	98.8	(64.9)	10.1	(1.5)	51.8	(48)	41.7	(37)	63	(61)	
Locataires	14.9	(2.5)	-	-	-	-	-	-	-	-	
ONTARIO											
1977 Propriétaires	72.6	(54.9)	11.9	(4.0)	52.6	(48)	40.7	(37)	73	(76)	
Locataires	10.5	(1.5)	-	-	-	-	-	-	-	-	
1984 Propriétaires	127.2	(90.0)	15.6	(0)	81.8	(70)	66.1	(55)	75	(69)	
Locataires	16.8	(3.1)	-	-	-	-	-	-	-	-	
PRAIRIES											
1977 Propriétaires	86.6	(55.8)	8.4	(0)	41.4	(40)	33.0	(30)	63	(66)	
Locataires	8.8	(1.1)	-	-	-	-	-	-	-	-	
1984 Propriétaires	149.0	(88.4)	17.3	(1.6)	70.3	(62)	53.1	(42.2)	61	(56)	
Locataires	21.5	(3.3)	-	-	-	-	-	-	-	-	
COLOMBIE-BRITANIQUE											
1977 Propriétaires	79.4	(54.6)	12.3	(4.6)	55.6	(52)	42.7	(40)	75	(77)	
Locataires	11.4	(2.2)	-	-	-	-	-	-	-	-	
1984 Propriétaires	142.0	(104.4)	18.7	(1.8)	92.7	(85)	74.0	(67)	64	(66)	
Locataires	15.4	(3.0)	-	-	-	-	-	-	-	-	

NOTE: Ce tableau présente les valeurs moyennes pondérées et les valeurs médianes entre parenthèses.

SOURCE: Statistique Canada, Enquête sur les finances des consommateurs 1977 et 1984.

TABLEAU 5

IMPORTANCE DE L'AVOIR NET FONCIER DANS L'AVOIR NET TOTAL
(pourcentage médian)
PAR GROUPE DE REVENU ET PAR RÉGIONS
1984

RÉGIONS	QUINTILE DE REVENU				
	1	2	3	4	5
CANADA	82%	69	66	68	57
ATLANTIQUE	93	82	77	71	56
QUÉBEC	76	68	64	62	52
ONTARIO	82	71	72	74	61
PRAIRIES	82	59	47	65	49
COLOMBIE-BRITANIQUE	81	66	70	66	61

Les limites des quintiles de revenu sont définies au tableau A1.2

Source: Statistique Canada, Enquête sur les finances des consommateurs, 1984.

TABLEAU 6

AVOIR NET ET ÉCART DE RICHESSE ENTRE PROPRIÉTAIRES ET LOCATAIRES¹

TYPE D'OCCUPANT	1977	1977	1984
		(en \$ 1984) ²	(en \$ 1984)
PROPRIÉTAIRES	\$66 150 (41 418)	\$119 189 (74 626)	\$121 197 (75 000)
LOCATAIRES	8 446 (1 330)	15 218 (2 396)	16 440 (2 671)
ÉCART	57 704 (40 088)	103 971 (72 230)	104 757 (72 330)

¹ Valeurs moyennes pondérées et valeurs médianes entre parenthèses.

² L'indice des prix à la consommation a été utilisé pour mettre en dollars de 1984 les valeurs de 1977.

Source: Statistique Canada, Enquête sur les finances des consommateurs, 1977 et 1984.

possibilités peuvent expliquer un tel résultat: l'échantillon varie considérablement entre les deux années ou la période 1977-84 ne rassemble pas les conditions favorables à une polarisation de la richesse.

La distribution de l'échantillon pour 1977 et 1984 selon le niveau d'avoir net (en dollars constants de 1984) est très semblable pour les deux années et pour les deux groupes d'occupants (voir graphique 4). Il y a eu un déplacement de la distribution vers les niveaux plus élevés d'avoir, déplacement attribuable à l'inflation générale. Il n'y a donc pas de changement important entre la distribution de l'échantillon de 1977 et celle de 1984.

Les conditions économiques requises pour une polarisation de la richesse vers les propriétaires-occupants ne se sont pas matérialisées durant cette période. Nous avons vu que l'inflation dans les habitations entre 1977 et 1984 n'a pas suivi l'indice général des prix dans les grandes villes. En fait, l'inflation générale était importante durant cette période comparativement à la période précédente (1971 à 1977) et la période subséquente (1984 à 1988). Entre 1977 et 1984, l'économie était caractérisée par une croissance ralentie par rapport au début des années 70. Le taux de croissance annuel moyen pour la période s'établissait à 2,8% contre 5% annuellement entre 1970 et 1977. Toutes les provinces ont connu un ralentissement entre 1977 et 1984, alors que le pays connaissait une importante récession en 1982 (croissance du PNB de -3,2% et des taux d'intérêt autour de 20%). Les mises en chantier sont tombées de 246 000 en 1977 à 135 000 en 1984. Donc, des conditions économiques difficiles caractérisées par une inflation générale élevée, une croissance ralentie du Produit national brut en termes réels qui s'est reflétée par un ralentissement dans le marché de l'habitation et des taux hypothécaires élevés n'ont pas favorisé les propriétaires.

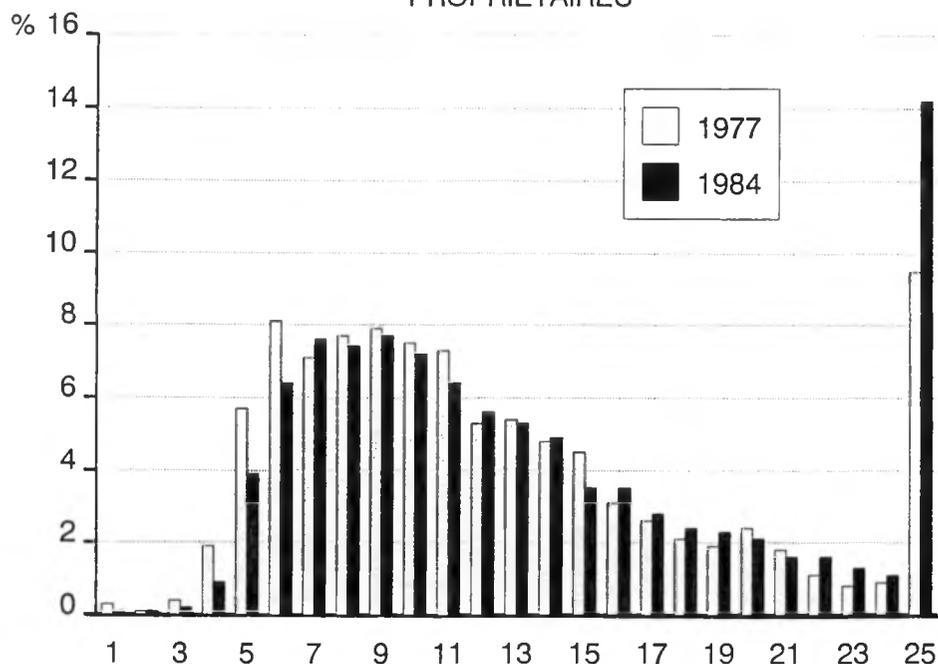
Même si les conditions de la période 1977 à 1984 n'ont pas été propices à la polarisation de la richesse vers les propriétaires, nous avons examiné les écarts de richesse selon la région, la zone, l'âge et le revenu.

° Par région (voir tableau 7): L'écart de richesse entre propriétaires et locataires a diminué en Ontario et dans les provinces des Prairies. Par contre, l'écart a considérablement augmenté au Québec et dans la région de l'Atlantique tandis qu'il s'est agrandi légèrement en Colombie-Britannique. Même si l'écart a augmenté dans la région de l'Atlantique et au Québec, cet accroissement n'est pas dû à une augmentation rapide dans l'avoir propre foncier des propriétaires. Le tableau 4 montrait que l'importance de l'avoir net foncier dans l'avoir net total a diminué dans ces deux régions entre 1977 et 1984. Les autres actifs ont donc augmenté plus vite que l'avoir net foncier.

° Par zone (tableau 7): La séparation de la population en trois zones (urbaines de 100 000 habitants et plus, urbaines de moins de 100 000 habitants et rurales) montre deux tendances. L'écart de richesse s'est amenuisé dans les zones rurales entre 1977 et 1984. Dans les zones les plus densément peuplées par contre, l'écart s'est généralement accru bien que la région des Prairies soit une exception.

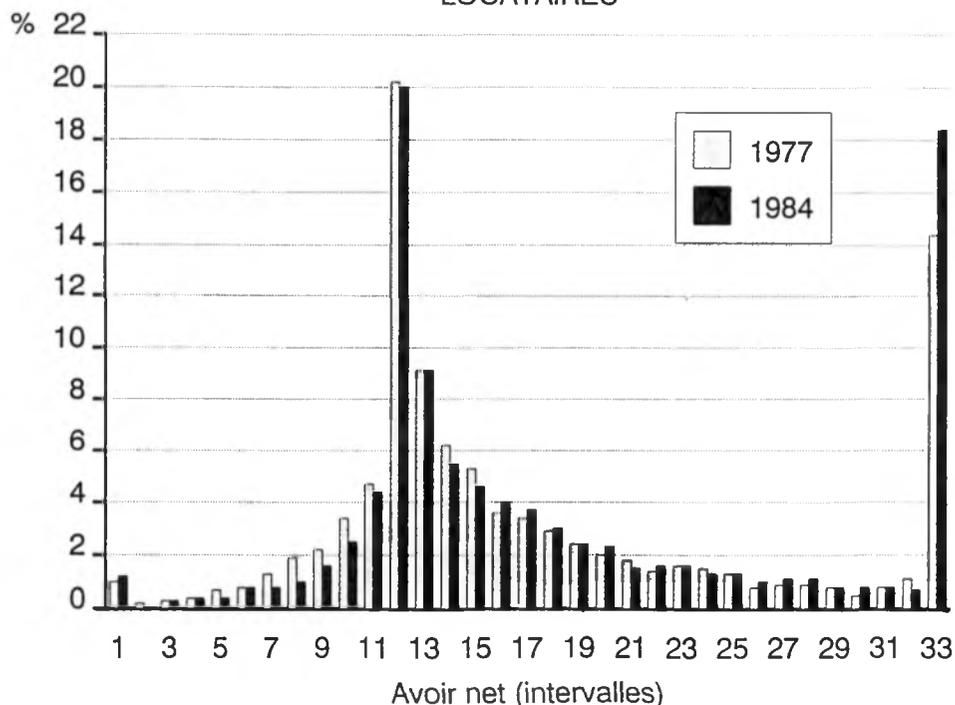
° Par groupe de revenu (tableau 8): Pour le troisième quintile, l'écart de richesse entre propriétaires et locataires s'est accru. En d'autres mots, les

GRAPHIQUE 4
DISTRIBUTION DE L'ÉCHANTILLON
PROPRIÉTAIRES



CODE	PROPRIÉTAIRES
1	moins de - \$25 000
2	-25 000 à -15 000
3	-5 000 à -5 000
4	-5 000 à 5 000
5	5 000 à 15 000
6	15 000 à 25 000
7	25 000 à 35 000
8	35 000 à 45 000
9	45 000 à 55 000
10	55 000 à 65 000
11	65 000 à 75 000
12	75 000 à 85 000
13	85 000 à 95 000
14	95 000 à 105 000
15	105 000 à 115 000
16	115 000 à 125 000
17	125 000 à 135 000
18	135 000 à 145 000
19	145 000 à 155 000
20	155 000 à 165 000
21	165 000 à 175 000
22	175 000 à 185 000
23	185 000 à 195 000
24	195 000 à 205 000
25	plus de \$ 205 000

DISTRIBUTION DE L'ÉCHANTILLON
LOCATAIRES



CODE	LOCATAIRES
1	moins de - \$10 500
2	-10 500 à -9 500
3	-9 500 à -8 500
4	-8 500 à -7 500
5	-7 500 à -6 500
6	-6 500 à -5 500
7	-5 500 à -4 500
8	-4 500 à -3 500
9	-3 500 à -2 500
10	-2 500 à -1 500
11	-1 500 à -500
12	-500 à 500
13	500 à 1 500
14	1 500 à 2 500
15	2 500 à 3 500
16	3 500 à 4 500
17	4 500 à 5 500
18	5 500 à 6 500
19	6 500 à 7 500
20	7 500 à 8 500
21	8 500 à 9 500
22	9 500 à 10 500
23	10 500 à 11 500
24	11 500 à 12 500
25	12 500 à 13 500
26	13 500 à 14 500
27	14 500 à 15 500
28	15 500 à 16 500
29	16 500 à 17 500
30	17 500 à 18 500
31	18 500 à 19 500
32	19 500 à 20 500
33	plus de \$20 500

SOURCE: Statistique Canada, Enquête sur les finances des consommateurs

propriétaires avec un revenu médian ont donc vu leur richesse s'accroître plus vite que celle des locataires entre 1977 et 1984. Pour les autres quintiles de revenu, l'écart a diminué.

° Classé selon trois groupes d'âge du chef du ménage (tableau 9), il n'y a pas eu d'augmentation de l'écart entre propriétaires et locataires.

Nous avons aussi examiné toutes les combinaisons entre région, zone, revenu et âge avec les tableaux A5.1 et A5.2 en appendice. Nous rapportons ici que les cas où l'écart a augmenté.

° Par groupe de revenu et par région: Dans les provinces de l'Atlantique, l'écart a augmenté pour les ménages dans le premier, deuxième et quatrième quintile. Au Québec, l'écart a augmenté pour le premier, troisième et quatrième quintile. En Ontario et dans les Prairies, il a augmenté seulement pour le troisième quintile. En Colombie-Britannique, l'écart a augmenté pour tous les quintiles sauf le cinquième.

° Par groupe de revenu et par zone dans chaque région: Dans les provinces de l'Atlantique et au Québec les écarts ont augmenté partout sauf dans les zones rurales pour les deux plus bas quintiles. Au contraire, dans les provinces des Prairies l'écart s'est accru dans les zones rurales pour les premier et deuxième quintiles. En Ontario, les écarts ont augmenté dans les zones les plus urbaines pour les trois plus hauts quintiles. En Colombie-Britannique, les résultats sont peu concluants sauf pour les trois plus hauts quintiles dans les zones urbaines de moins de 100 000 habitants où l'écart a augmenté.

° Par groupe d'âge et par région: Au Québec, l'écart a augmenté entre 1977 et 1984 pour tous les groupes d'âge. Dans les provinces de l'Atlantique, l'écart a augmenté pour les aînés (65 ans et plus) tandis qu'en Ontario, l'écart a augmenté pour les plus jeunes (moins de 35 ans).

° Par groupe d'âge et par zone dans chaque région: Dans les zones rurales des provinces de l'Atlantique, l'écart a augmenté pour tous les groupes d'âge. Il a aussi augmenté pour le groupe des 35 à 64 ans dans les zones urbaines de moins de 100 000 habitants. Au Québec, l'écart a augmenté dans toutes les zones et groupes d'âge sauf pour les moins de 35 ans dans les zones urbaines. Par contre, en Ontario l'écart a augmenté dans les grandes zones urbaines pour les 34 ans et moins. Dans les Prairies l'écart s'est accru seulement dans les zones de moins de 100 000 habitants pour le groupe des 35 à 64 ans. En Colombie-Britannique l'écart a augmenté dans presque tous les cas sauf dans les zones de 100 000 habitants et plus pour les deux premiers groupes d'âge, et dans les zones rurales pour les moins de 35 ans.

3.4 Évolution de l'écart par régions

Pour chaque région nous pouvons tracer un profil selon les caractéristiques étudiées. Dans les provinces de l'Atlantique l'écart a augmenté considérablement entre 1977 et 1984, et ce dans chaque zones étudiées. L'écart a diminué pour les ménages du plus haut quintile de revenu, et a augmenté pour le premier, deuxième et quatrième quintile. L'écart s'est accru pour les 65 ans et plus.

TABLEAU 7

ÉCART DE RICHESSE¹, MESURÉE PAR L'AVOIR NET, ENTRE PROPRIÉTAIRES ET LOCATAIRES, PAR RÉGIONS

RÉGIONS	TOTAL		ZONE URBAINE 100,000 HABITANTS ET PLUS		ZONE URBAINE 100,000 HABITANTS ET MOINS		ZONE RURALE	
	1977 (\$84)	1984	1977 (\$84)	1984	1977 (\$84)	1984	1977 (\$84)	1984
	(en milliers de \$)							
CANADA	104.0 (78.2)	104.8 (72.3)	108.7 (92.4)	113.0 (89.5)	81.3 (65.6)	83.0 (62.3)	116.2 (64.9)	104.8 (64.0)
ATLANTIQUE	53.9 (42.9)	64.8 (48.6)	81.7 (64.7)	87.2 (66.6)	47.7 (44.9)	64.2 (47.6)	51.8 (36.6)	57.9 (41.1)
QUÉBEC	70.5 (54.7)	83.9 (62.4)	80.1 (61.8)	90.3 (67.3)	66.7 (50.1)	77.4 (60.8)	64.5 (43.2)	80.4 (54.3)
ONTARIO	111.8 (96.2)	110.4 (86.9)	108.1 (102.3)	119.9 (97.3)	90.6 (81.4)	76.9 (61.0)	161.7 (102.6)	118.9 (71.0)
PRAIRIES	140.3 (99.0)	127.5 (85.2)	117.1 (102.1)	100.8 (80.7)	105.9 (73.9)	101.4 (6.4)	213.2 (135.0)	181.9 (128.2)
COLOMBIE-BRITANIQUE	122.5 (94.5)	126.6 (101.5)	145.7 (117.1)	147.6 (121.4)	78.5 (65.4)	103.0 (78.2)	113.0 (84.2)	87.0 (78.7)

¹ Valeurs moyennes pondérées; valeurs médianes entre parenthèses.

Source: Statistique Canada, Enquête sur les finances des consommateurs 1977 et 1984.

TABLEAU 8

ÉCART DE RICHESSE¹ PAR TRANCHE DE REVENU²

RÉGIONS	QUINTILE 1		QUINTILE 2		QUINTILE 3		QUINTILE 4		QUINTILE 5	
	(en milliers de \$)									
CANADA										
1977 (\$84)	79.8	(65.3)	94.4	(75.1)	80.2	(60.0)	81.6	(68.0)	111.9	(93.0)
1984	70.0	(54.8)	83.3	(65.0)	90.0	(64.8)	80.5	(60.5)	100.3	(83.8)
ATLANTIQUE										
1977 (\$84)	36.4	(28.9)	43.6	(36.3)	35.9	(37.3)	62.0	(45.8)	73.0	(57.4)
1984	36.9	(31.2)	48.7	(39.1)	49.7	(36.8)	69.8	(52.5)	68.9	(55.9)
QUÉBEC										
1977 (\$84)	48.4	(38.7)	62.0	(51.2)	55.6	(43.9)	56.8	(41.8)	67.7	(59.0)
1984	65.5	(53.8)	55.8	(56.0)	69.4	(55.7)	66.8	(47.5)	81.6	(52.1)
ONTARIO										
1977 (\$84)	95.6	(86.8)	113.6	(102.7)	85.4	(72.0)	85.0	(81.7)	105.3	(106.0)
1984	68.9	(59.4)	85.1	(74.5)	90.1	(75.5)	90.7	(67.6)	113.9	(99.7)
PRAIRIES										
1977 (\$84)	95.9	(67.8)	130.9	(90.2)	115.5	(84.6)	107.2	(79.7)	178.3	(118.7)
1984	85.5	(53.9)	126.6	(79.2)	124.9	(78.1)	87.7	(65.1)	93.8	(100.3)
COLOMBIE-BRITANIQUE										
1977 (\$84)	97.5	(82.5)	104.6	(87.4)	105.7	(103.1)	83.9	(75.5)	128.8	(104.2)
1984	99.2	(83.2)	109.4	(100.7)	123.0	(105.7)	90.3	(79.9)	121.3	(97.6)

¹ Valeurs moyennes pondérées ; valeurs médianes entre parenthèses.

² Les limites des quintiles de revenu sont définies au tableau A1.2

Source: Statistique Canada, Enquête sur les finances des consommateurs 1977 et 1984.

TABLEAU 9

ÉCART DE RICHESSE¹ ENTRE PROPRIÉTAIRES ET LOCATAIRES
SELON LE GROUPE D'ÂGE DU CHEF DE MÉNAGE

RÉGIONS	34 ans et moins		35 à 64 ans		65 ans et plus	
	(en milliers de \$)					
CANADA						
1977 (\$84)	57.5	(43.1)	119.0	(92.6)	96.8	(83.2)
1984	65.9	(40.4)	111.6	(87.1)	99.6	(78.9)
ATLANTIQUE						
1977 (\$84)	39.0	(32.2)	58.2	(47.2)	51.8	(47.3)
1984	47.0	(30.2)	70.4	(53.3)	54.8	(47.9)
QUÉBEC						
1977 (\$84)	44.5	(35.3)	79.6	(62.6)	64.4	(55.9)
1984	68.9	(36.3)	84.0	(67.2)	77.1	(67.4)
ONTARIO						
1977 (\$84)	62.9	(45.7)	127.4	(109.8)	99.4	(98.5)
1984	65.9	(47.0)	121.6	(96.3)	101.8	(86.0)
PRAIRIES						
1977 (\$84)	78.7	(57.3)	166.6	(114.5)	116.9	(86.8)
1984	77.1	(38.7)	139.0	(101.3)	106.0	(82.7)
COLOMBIE-BRITANIQUE						
1977 (\$84)	55.3	(49.4)	131.3	(114.7)	125.8	(93.7)
1984	56.6	(42.3)	130.8	(113.4)	145.0	(108.3)

¹ Valeurs moyennes pondérées; valeurs médianes entre parenthèses.

Source: Statistique Canada, Enquête sur les finances des consommateurs 1977 et 1984.

Au Québec, l'augmentation de l'écart au niveau provincial se retrouve dans toutes les zones, pour tous les groupes d'âge, pour les quintiles 1, 3 et 4 et pour presque toutes les zones et groupes de revenu (sauf dans les zones rurales pour les deux premiers quintiles).

L'Ontario n'offre pas un profil aussi homogène. La diminution de l'écart se retrouve dans plusieurs zones, pour les deux premiers quintiles et pour le groupe d'âge 35 à 64 ans. L'écart a toutefois augmenté pour le troisième quintile, pour les trois plus hauts quintiles dans les zones de 100 000 habitants et plus, et pour les 34 ans et moins.

Dans les Prairies, l'écart s'est rétréci pour toutes les zones, tous les groupes d'âge, et presque tous les quintiles de revenu sauf le troisième.

Enfin en Colombie-Britannique, l'écart s'est accru dans toutes les zones sauf les zones rurales, pour tous les quintiles de revenu sauf le cinquième. L'écart a diminué pour le groupe d'âge de 35 à 64 ans.

3.5 Conclusions

L'analyse empirique révèle que l'inégalité de richesse entre propriétaires et locataires ne s'est pas agrandi entre 1977 et 1984. L'écart de richesse entre les deux types d'occupant est resté le même. Durant cette période les conditions n'ont pas été favorables à l'augmentation de l'écart de richesse. Les données ne sont pas disponibles pour une période plus récente.

L'analyse détaillée de la richesse des propriétaires et des locataires selon plusieurs caractéristiques a permis de révéler certaines tendances intéressantes. Au niveau des régions, nous avons trouvé que l'écart avait augmenté au Québec, dans la région de l'Atlantique et en Colombie-Britannique alors qu'il a diminué dans les autres régions. Seul le troisième quintile de revenu a vu son écart augmenté. Enfin pour le groupe d'âge 35 à 64 ans l'écart a diminué.

APPENDICES

APPENDICE 1

POURCENTAGE DES PROPRIÉTAIRES AU CANADA

Des différences dans la proportion de propriétaires existent au niveau des provinces et des zones urbaines et rurales, comme nous le montre le tableau A1.1. Il y a une plus grande proportion de propriétaires dans la région des provinces de l'Atlantique, 73% en 1984. Par contre, le Québec est en dessous de la moyenne nationale avec 51% des ménages vivant dans leur propre demeure en 1984. L'Ontario et la Colombie-Britannique se situent près de la moyenne nationale tandis que la région des Prairies est légèrement au-dessus de la moyenne.

D'après ce tableau, les zones les plus urbaines ont une plus petite proportion de propriétaires que les zones moins densément peuplées. Par conséquent, les zones rurales ont les plus hauts taux de propriétaires. Ce phénomène explique en partie la plus grande proportion de propriétaires dans les provinces de l'Atlantique où le degré d'urbanisation est plus bas. En 1984, environ 35% de la population de cette région habitait les zones rurales. Le pourcentage de population rurale dans les autres provinces était entre 18 et 11%. Au Québec, cependant, le bas taux de propriétaires est en fait le reflet de la situation dans les grandes villes de la province, en particulier Montréal. Dans les zones moins densément peuplées de la province, la proportion de propriétaires est semblable à la moyenne nationale.

Plusieurs études ont tenté d'expliquer ce bas taux dans les grandes zones urbaines québécoises par des raisons autres qu'un fort taux d'urbanisation dans cette province. Harris¹ dans sa revue de la littérature sur le sujet parle de différences culturelles entre le Canada anglais et français. Hertzog et Lewis² notent une diminution marquée du pourcentage de propriétaires-occupants entre 1847 et 1881 (de 31.6% à 14.7%) à Montréal qu'ils attribuent à des salaires bas, un accès limité au financement et des grandes familles.

Entre 1977 et 1984, le pourcentage de propriétaires a augmenté dans les provinces de l'Atlantique et au Québec tandis qu'il a diminué dans les autres régions du Canada. La proportion de propriétaires a augmenté dans les zones urbaines dans ces deux régions. A l'inverse, les zones urbaines en Ontario, dans les Prairies et en Colombie-Britannique ont perdu du terrain par rapport à 1977 tandis que les zones rurales ont vu leur proportion de propriétaires augmenter. Il y a toutefois des exceptions dans certains types de zones urbaines. La plus importante croissance est survenue dans les zones urbaines moyennes (30 000 à 99 999 habitants) en Colombie-Britannique. Il semble donc que les mêmes tendances à la hausse se retrouvent dans l'Atlantique et le Québec urbains tandis l'inverse s'est produit dans les autres régions du Canada.

Le tableau A1.2 présente le pourcentage de propriétaires selon les caractéristiques d'âge et de revenu. Le plus haut pourcentage de propriétaires se trouve dans le groupe d'âge de 35 à 64 ans, pour lequel près de trois personnes sur quatre sont propriétaires. Parmi les personnes du troisième âge, une proportion plus élevée que la moyenne nationale sont

propriétaires. Par contre, relativement peu de jeunes sont propriétaires. La situation pour les jeunes s'est dégradée entre 1977 et 1984, le pourcentage passant de 41% à 36%. La situation est tout de même meilleure qu'en 1970 alors que la proportion de jeunes n'atteignait que 27.5%.

Les mêmes tendances se retrouvent par groupe d'âge et de revenu. Les moins de 35 ans ont le plus bas pourcentage de propriétaires dans tous les quintiles de revenu. En 1984, les personnes de 65 ans et plus sont à 42% propriétaires dans le plus bas quintile. Même si ce pourcentage a considérablement diminué depuis 1977, il représente le plus haut pourcentage dans ce groupe de revenu. En fait, les personnes du troisième âge ont le plus haut pourcentage de propriétaires dans tous les quintiles de revenu sauf le cinquième.

La proportion de ménages propriétaires augmente avec le niveau de revenu familial. La proportion de propriétaires parmi les deux plus hauts quintiles est plus grande que la moyenne nationale, tandis que les deux plus bas quintiles sont au-dessous. La situation s'est grandement détériorée pour le plus bas quintile entre 1977 et 1984, alors que la proportion est passée de 37% à 28%.

La plus basse proportion de propriétaires est dans les plus grandes villes (tableau A1.3). Par exemple, pour le premier quintile de revenu, 15% de la population est propriétaire dans les villes de 500 000 habitants et plus en 1984, 24% dans les villes de 100 000 habitants et plus en 1977, et 17% en 1984. Cette baisse reflète un problème d'abordabilité dans les grandes villes.

Notes:

1. Harris Richard, "Home Ownership and Class in Modern Canada", International Journal of Urban and Regional Research, Vol. 10, no. 1, mars 1986, p. 72-73.
2. Hertzog Stephen et Robert D. Lewis, "A City of Tenants: Homeownership and Social Class in Montreal, 1847-1881", Le Géographe canadien, vol. 30, no. 4, 1986, p. 316-323.

TABLEAU A1.1
POURCENTAGE DE PROPRIÉTAIRES PAR RÉGION ET PAR ZONE

ZONES	CANADA		ATLANTIQUE		QUÉBEC		ONTARIO		PRAIRIES		COLOMBIE-BRITANNIQUE	
	1977	1984	1977	1984	1977	1984	1977	1984	1977	1984	1977	1984
TOTAL	59.8	58.6	70.6	73.0	49.9	51.3	63.8	59.8	63.1	60.1	60.7	58.7
Urbaine 500 000 et plus	-	48.9	-	-	-	39.4	-	53.2	-	50.2	-	55.5
Urbaine 100 000 et plus	53.0	50.8	54.4	55.3	39.5	40.4	59.6	55.8	55.2	50.9	58.0	55.5
Urbaine 30 000 à 99 999	54.4	62.0	62.0	72.3	46.8	57.7	54.2	61.2	70.8	53.1	56.1	68.4
Urbaine 15 000 à 29 999	61.4	63.5	64.8	70.1	43.2	63.8	66.9	61.3	64.2	68.9	62.7	50.7
Urbaine 1 à 14 999	67.8		68.9		63.1		73.8		64.8		68.7	
Rurale	80.8	82.7	88.3	88.7	85.1	82.8	77.8	83.3	80.9	81.0	67.2	75.2

Note: - signifie non disponible

Source: Statistique Canada, Enquête sur les finances des consommateurs, 1977 et 1984

TABLEAU A1.2
POURCENTAGE DE PROPRIÉTAIRES SELON L'ÂGE
DU CHEF DE MÉNAGE ET LE QUINTILE DE REVENU

	Tout âge		34 ans et moins		35-64		65 ans et plus	
	1977	1984	1977	1984	1977	1984	1977	1984
Quintile 1	37.3	28.3	8.0	6.3	43.9	36.6	52.3	42.2
Quintile 2	45.6	49.4	19.7	21.6	57.1	58.0	69.3	70.0
Quintile 3	57.0	56.8	42.3	34.9	69.2	67.7	72.7	74.9
Quintile 4	73.3	73.1	62.2	58.4	80.3	80.5	78.2	83.3
Quintile 5	85.7	85.8	77.0	76.8	88.8	88.7	89.0	79.5
TOTAL	59.8	58.6	41.1	36.3	72.7	71.5	62.6	61.2

Les limites des quintiles de revenu sont; pour 1977, quintile 1 de \$0 à \$5 784, quintile 2 de \$5 785 à \$11 000, quintile 3 de \$11 001 à \$16 528, quintile 4 de \$16 527 à \$23 613 et quintile 5, \$24 614 et plus; pour 1984, quintile 1 de \$0 à \$10 907, quintile 2 de \$10 908 à \$19 981, quintile 3 de \$19 982 à \$30 190, quintile 4 de \$30 191 à \$43 877 et quintile 5, \$43 878 et plus.

Source: Statistique Canada, Enquête sur les finances des consommateurs, 1977 et 1984

TABLEAU A1.3
POURCENTAGE DE PROPRIÉTAIRES SELON LE REVENU ET LA ZONE

ZONES	Quintile 1		Quintile 2		Quintile 3		Quintile 4		Quintile 5	
	1977	1984	1977	1984	1977	1984	1977	1984	1977	1984
Urbaine 500 000 et plus	-	15.1	-	32.4	-	42.9	-	62.7	-	82.8
Urbaine 100 000 - 499 999	-	25.5	-	42.6	-	54.1	-	78.7	-	91.1
Urbaine 100 000 et plus	23.8	17.1	30.1	34.4	47.9	45.0	68.8	65.9	84.9	84.2
Urbaine 30 000 à 99 999	28.0	27.3	44.1	53.5	50.8	60.7	69.6	79.8	85.2	92.0
Urbaine 1 à 29 999	47.6	33.0	57.2	58.2	68.1	68.4	77.8	81.7	84.6	88.5
Rurale	69.9	66.5	77.9	82.8	81.9	86.1	87.9	91.4	92.3	88.7
TOTAL	37.3	28.3	45.6	49.4	57.0	56.8	73.3	73.1	85.7	85.8

- signifie non disponible

Les limites des quintiles de revenu sont définies au tableau A1.2

Source: Statistique Canada, Enquête sur les finances des consommateurs, 1977 et 1984

APPENDICE 2

TRAITEMENT FISCAL DES RESIDENCES PRINCIPALES

Le traitement fiscal des résidences principales est bien différent de celui des immeubles locatifs. Pour ramener le traitement fiscal comparable à celui des immeubles locatifs, il s'agirait, d'une part, d'imposer les gains en capital et les loyers imputés, et d'autre part, de permettre la déduction des intérêts hypothécaires et des frais d'entretien et d'amélioration.

Une modification partielle du traitement fiscal des résidences principales est illustrée au tableau A2.1. Ce tableau montre l'importance de la déductibilité des intérêts hypothécaires dans le cas où le loyer imputé serait imposé. Le ratio qui est présenté calcule le pourcentage de la valeur totale de la propriété qu'il faudrait emprunter pour avoir assez de déductions d'intérêts qui annuleraient les revenus locatifs (représentant le loyer imputé). De façon plus précise, c'est le montant d'intérêts hypothécaires qui est égal aux montants de revenus locatifs diminués des impôts fonciers.

Un échantillon de 18 propriétés dans plusieurs villes canadiennes montre que le prêt peut varier entre 77% et 46% de la valeur totale de la propriété pour que les revenus locatifs soient annulés. Au-dessus de ce ratio, la déduction pour intérêts ferait plus que compenser pour les revenus imposables. Les ratios sont tout à fait plausibles pour un grand nombre de propriétaires, d'autant plus qu'ils sont sur-estimés. Ces ratios seraient moins élevés si d'autres déductions éligibles pour les immeubles à revenu étaient aussi permises pour les résidences principales. Ces autres déductions incluraient les frais d'assurance, de chauffage, d'électricité et d'eau, et d'aménagement paysagé. Ces déductions supplémentaires diminueraient le montant d'intérêts requis, et donc le ratio.

Si les intérêts hypothécaires étaient déductibles et les loyers imputés étaient imposés pour les résidences principales, ce traitement fiscal serait neutre pour la plupart des propriétaires. L'exemption des gains en capital pour les résidences principales reste à être considérée dans ce calcul.

TABLEAU A.2.1

RATIO D'EMPRUNT POUR QUE LES INTÉRÊTS HYPOTHÉCAIRES
ANNULENT LES REVENUS DE LOCATION

OBS	VILLE	TYPE	PRIX	REVENUS DE LOCATION	IMPÔTS FONCIERS	RATIO ¹
1	Halifax	Bungalow	132 000	9 540	1 900	0,491
2	Charlottetown	Bungalow	95 000	7 500	1 200	0,563
3	Moncton	Bungalow	76 000	7 200	982	0,694
4	St. John's	Bungalow	97 500	7 800	1 072	0,585
5	Montréal	Bungalow	145 000	12 000	1 900	0,591
6	Ste-Foy	Bungalow	95 000	10 200	1 600	0,768
7	Hull	Bungalow	110 000	7 800	1 755	0,466
8	Toronto	Condo	180 000	11 400	1 100	0,485
9	Mississauga	Townhouse	155 000	12 000	1 640	0,567
10	Sudbury	Bungalow	96 000	8 400	1 450	0,602
11	Ottawa	Bungalow	119 000	10 020	1 975	0,573
12	Winnipeg	Bungalow	104 000	10 500	2 000	0,693
13	Saskatoon	Bungalow	94 500	9 600	1 590	0,719
14	Calgary	Bungalow	98 750	8 940	1 180	0,660
15	Edmonton	Bungalow	90 000	8 400	1 400	0,660
16	Vancouver	Bungalow	315 000	19 200	2 200	0,458
17	Vancouver	Bungalow	93 000	9 000	1 500	0,684
18	Victoria	Bungalow	119 000	10 200	1 300	0,634

¹ Prêt en pourcentage de la valeur totale d'achat de la propriété qui correspond aux montants d'intérêts hypothécaires à payer pour que les revenus locatifs soient égaux aux intérêts hypothécaires plus les impôts fonciers:

$$\text{Revenus locatifs} - \text{impôts fonciers} - \text{intérêts hypothécaires} = 0$$

Source : SCHL, Division de la planification stratégique et de l'élaboration des propositions.

APPENDICE 3

IMPORTANCE DE L'AVOIR NET FONCIER DANS L'AVOIR NET TOTAL
PAR ZONES
1984

RÉGIONS	POURCENTAGE MÉDIAN
Canada	
100 000 habitants et plus	67%
30 000 à 99 999 habitants	66
moins de 30 000 habitants	64
zones rurales	64
Atlantique	
100 000 habitants et plus	69
moins de 100 000 habitants	76
zones rurales	80
Québec	
100 000 habitants et plus	61
moins de 10 000 habitants	60
zones rurales	68
Ontario	
100 000 habitants et plus	71
moins de 100 000 habitants	67
zones rurales	63
Prairies	
100 000 habitants et plus	62
moins de 100 000 habitants	59
zones rurales	29
Colombie-Britannique	
100 000 habitants et plus	69
moins de 100 000 habitants	61
zones rurales	63

Source: Statistique Canada, Enquête sur les finances des consommateurs, 1984.

APPENDICE 4

IMPORTANCE DE L'AVOIR NET FONCIER DANS L'AVOIR NET TOTAL
(pourcentage médian)
PAR GROUPE D'ÂGE DU CHEF DE MÉNAGE
1984

	Moins de 34 ans	35 à 64 ans	plus de 65 ans
CANADA	71%	64	64
ATLANTIQUE	80	74	79
QUÉBEC	70	59	59
ONTARIO	74	69	65
PRAIRIES	62	53	58
COLOMBIE-BRITANIQUE	69	67	62

Source: Statistique Canada, Enquête sur les finances des consommateurs, 1984.

TABLEAU A 5.1

ÉCART DE RICHESSE¹, ENTRE PROPRIÉTAIRES ET LOCATAIRES, PAR QUINTILE DE REVENU² ET PAR ZONE

RÉGIONS	ZONE URBAINE 100,000 HABITANTS ET PLUS				ZONE URBAINE MOINS DE 100,000 HABITANTS				ZONE RURALE			
	1977 (\$84)		1984		1977 (\$84)		1984		1977 (\$84)		1984	
	(en milliers de \$)											
CANADA												
Quintile 1	94.3	(81.9)	78.1	(69.8)	53.8	(53.8)	50.5	(48.5)	80.4	(55.9)	72.5	(46.2)
Quintile 2	100.7	(102.3)	93.3	(76.7)	69.5	(63.4)	59.6	(58.4)	112.3	(62.9)	85.5	(57.0)
Quintile 3	78.8	(69.4)	88.9	(75.4)	64.4	(54.9)	72.3	(56.1)	97.0	(53.1)	113.1	(56.0)
Quintile 4	77.0	(73.1)	78.8	(66.7)	71.1	(62.7)	68.8	(49.8)	114.5	(66.6)	75.8	(64.2)
Quintile 5	104.3	(97.6)	103.4	(93.0)	110.1	(67.1)	65.7	(57.5)	118.3	(108.0)	132.6	(75.9)
ATLANTIQUE												
Quintile 1-2	58.0	(56.8)	65.1	(59.0)	37.7	(33.7)	45.0	(39.2)	43.3	(32.6)	42.2	(29.8)
Quintile 3-5	79.0	(64.7)	85.7	(66.1)	48.4	(47.7)	65.3	(50.4)	56.0	(38.8)	66.4	(43.5)
QUÉBEC												
Quintile 1-2	64.0	(56.2)	68.0	(62.6)	50.4	(44.0)	56.8	(54.1)	59.5	(40.8)	54.7	(46.2)
Quintile 3-5	76.1	(57.3)	85.7	(64.8)	72.1	(54.7)	73.7	(55.9)	63.3	(42.6)	97.7	(56.2)
ONTARIO												
Quintile 1-2	108.5	(105.8)	87.7	(77.4)	76.2	(77.5)	55.1	(53.9)	133.6	(92.5)	88.2	(68.6)
Quintile 3-5	98.5	(96.7)	117.4	(97.3)	90.5	(79.8)	82.4	(63.6)	178.3	(111.3)	135.5	(72.9)
PRAIRIES												
Quintile 1-2	88.8	(90.2)	81.9	(69.3)	71.6	(63.5)	68.2	(58.3)	161.5	(86.6)	159.7	(96.4)
Quintile 3-5	113.9	(98.6)	90.0	(83.0)	119.7	(80.7)	104.7	(77.4)	253.6	(188.4)	183.9	(146.1)
COLOMBIE-BRITANIQUE												
Quintile 1-2	120.5	(106.5)	137.7	(105)	68.0	(70.5)	76.1	(69.2)	99.5	(79.8)	87.5	(67.8)
Quintile 3-5	144.4	(118.8)	143.1	(128.2)	74.1	(60.5)	108.8	(78.7)	109.0	(46.1)	80.1	(82.0)

¹ Valeurs moyennes pondérées; valeurs médianes entre parenthèses.

² Les limites des quintiles de revenu sont définies au tableau A1.2

Source: Statistique Canada, Enquête sur les finances des consommateurs 1977 et 1984.

TABLEAU A 5.2

ÉCART DE RICHESSE¹ ENTRE PROPRIÉTAIRES ET LOCATAIRES SELON L'ÂGE ET LA ZONE

RÉGIONS	ZONE URBAINE 100,000 HABITANTS ET PLUS				ZONE URBAINE MOINS DE 100,000 HABITANTS				ZONE RURALE			
	1977 (\$84)		1984		1977 (\$84)		1984		1977 (\$84)		1984	
	(en milliers de \$)											
CANADA												
≤ 34	56.5	(46.6)	64.1	(44.9)	49.4	(37.6)	51.9	(34.0)	62.9	(38.0)	72.9	(37.9)
35-64	123.5	(106.4)	117.5	(97.6)	83.7	(71.8)	89.0	(69.2)	143.1	(83.8)	122.3	(75.8)
≥ 65	114.4	(106.9)	122.7	(100.1)	85.0	(73.3)	79.6	(68.3)	89.4	(61.7)	81.5	(64.4)
ATLANTIQUE												
≤ 34	47.0	(42.2)	42.3	(41.6)	34.6	(31.7)	41.1	(27.1)	41.1	(26.5)	54.3	(30.7)
35-64	92.9	(70.4)	89.7	(69.3)	45.4	(43.4)	73.1	(55.1)	59.5	(41.4)	60.5	(44.4)
≥ 65	92.8	(77.6)	87.2	(79.5)	53.1	(55.5)	53.0	(47.7)	45.5	(34.9)	51.9	(38.5)
QUÉBEC												
≤ 34	47.6	(37.0)	48.5	(34.3)	46.1	(39.9)	85.9	(33.8)	42.5	(31.9)	83.4	(39.5)
35-64	91.1	(71.1)	95.6	(74.6)	67.6	(55.0)	68.3	(65.4)	81.4	(55.4)	88.8	(54.50)
≥ 65	69.0	(68.1)	91.8	(78.0)	72.7	(58.4)	76.4	(74.0)	55.8	(39.7)	63.1	(55.8)
ONTARIO												
≤ 34	57.7	(44.1)	75.0	(56.3)	42.6	(39.7)	45.1	(31.9)	120.6	(71.7)	56.7	(49.7)
35-64	125.0	(115.3)	127.1	(103.9)	90.4	(83.8)	84.8	(71.0)	195.7	(123.1)	153.1	(88.3)
≥ 65	108.7	(116.5)	119.3	(109.5)	94.0	(84.3)	76.2	(54.6)	83.4	(76.0)	90.9	(37.7)
PRAIRIES												
≤ 34	65.5	(64.0)	57.5	(36.1)	75.0	(47.8)	39.1	(35.1)	83.5	(67.9)	135.4	(67.4)
35-64	127.1	(109.8)	100.7	(93.7)	117.2	(94.0)	133.1	(94.1)	301.9	(216.7)	209.6	(157.2)
≥ 65	111.2	(108.7)	104.9	(85.8)	100.4	(75.1)	68.7	(73.7)	145.9	(67.8)	110.7	(97.7)
COLOMBIE-BRITANIQUE												
≤ 34	58.5	(58.9)	67.4	(49.4)	43.0	(32.7)	50.8	(48.2)	63.3	(38.1)	31.3	(25.6)
35-64	165.6	(141.4)	146.5	(122.4)	81.5	(74.0)	114.4	(90.6)	82.3	(83.1)	96.1	(94.7)
≥ 65	161.8	(117.0)	188.0	(165.0)	70.4	(69.4)	97.3	(78.3)	113.9	(87.0)	121.5	(90.2)

¹ Valeurs moyennes pondérées; valeurs médianes entre parenthèses.

Source: Statistique Canada, Enquête sur les finances des consommateurs 1977 et 1984.