

# La valeur des propriétés varie considérablement selon le groupe racial

## 1. Introduction

### Enjeu

Pour éliminer la discrimination dans le logement, l'une des premières étapes clés consiste à déterminer quelles sont les inégalités dans les résultats liés au logement. Le présent document ne cerne pas l'enjeu de la discrimination. Il vise plutôt à souligner les domaines d'inégalités dans les données sur lesquels les équipes de recherche devraient se concentrer dans le cadre de leurs futures recherches sur la discrimination. Il traite de la valeur des propriétés et représente le deuxième de notre série Recherche en action,<sup>1</sup> qui examine les résultats liés au financement de l'habitation selon le groupe racial. La valeur de la propriété n'est pas une mesure du progrès vers la réalisation de notre aspiration; dans le présent document, elle est simplement utilisée pour cerner les différences dans la façon dont les groupes raciaux interagissent avec le système de financement de l'habitation. Les prochains documents de cette série porteront sur d'autres aspects du système de financement de l'habitation, comme les taux

d'intérêt hypothécaires, afin de brosser un tableau complet des expériences des divers groupes raciaux. Des recherches distinctes de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) sont axées sur la discrimination qui existe sur le marché locatif. Il est essentiel d'un point de vue stratégique d'éliminer la discrimination systémique en matière de logement au Canada pour que la SCHL puisse atteindre son aspiration : d'ici 2030, tout le monde au Canada pourra se payer un logement qui répond à ses besoins. Comme il a été mentionné dans l'article précédent sur le taux de propriétaire-occupants, de plus en plus de documents indiquent que les richesses transmises d'une génération à l'autre, qui s'accumulent surtout par l'intermédiaire des biens immobiliers, expliquent les taux d'inégalité actuels dans un certain nombre d'administrations, ce qui a des répercussions sur l'abordabilité future du logement et la perpétuation des

<sup>1</sup> <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/professionals/housing-markets-data-and-research/housing-research/research-reports/housing-finance/research-insight-homeownership-rate-varies-significantly-race>

## À propos du bulletin Recherche en action de la SCHL

Le bulletin Recherche en action résume les résultats de nos rapports de recherche.

Ces bulletins :

- décrivent un problème, une question, une lacune ou un besoin faisant l'objet d'une recherche sur le logement;
- donnent un aperçu du projet de recherche entrepris pour y remédier;
- présentent les principales constatations de la recherche.

La recherche présentée dans cette série examine les domaines des besoins en matière de logement, du financement de l'habitation, de l'offre de logements ainsi que les résultats de la Stratégie nationale sur le logement.

## Abonnez-vous

Recevez les derniers résultats directement dans votre boîte de réception



[schl.ca/bulletinrecherche](https://schl.ca/bulletinrecherche)

inégalités (Arundel, 2017;<sup>2</sup> Deng et coll., 2020;<sup>3</sup> Galster et Wessel, 2019;<sup>4</sup> Worth, 2021).<sup>5</sup> La valeur de l'habitation, moins toute dette associée à l'habitation – représente donc une mesure clé qui peut mettre en lumière les disparités et la discrimination potentielle. L'élimination de la discrimination constitue un objectif socioéconomique et moral important.

## 1.1. Aperçu du projet

### Sources des données

Pour étudier l'enjeu dont il est question, nous avons commencé par examiner la variation de la valeur des propriétés au sein de différents groupes raciaux. Nous avons utilisé les données du Recensement de 2016, de l'Enquête nationale auprès des ménages de 2011 et du Recensement de 2006. Nous avons examiné les données individuelles, plutôt que les données traditionnelles sur les ménages, afin d'inclure des données démographiques supplémentaires. La valeur des propriétés selon le recensement est une estimation de la valeur de la propriété faite par le propriétaire. La Base de données sur les ventes et les évaluations (BDVE), utilisée seulement dans la partie 3, est une base de données de la SCHL qui recueille des données sur les ventes et les évaluations de diverses sources provinciales. Pour le présent document, nous avons utilisé les données d'évaluation pour assurer une répartition proportionnelle des types de logements.

### Définitions principales

Tous les membres des groupes de population se sont auto-identifiés. Les données du recensement utilisaient le terme « Autochtones » pour désigner les Autochtones ayant fait une déclaration volontaire. De plus, le terme « Blancs » désigne les personnes qui s'identifient comme étant caucasiennes ou de couleur blanche. Les personnes mixtes (Blanc avec minorité visible) ne constituaient pas une catégorie dans le Recensement de 2006. Elles ne sont donc pas comprises dans certains des tableaux et des chiffres. Seule la valeur de la résidence principale est incluse dans cette analyse.

<sup>2</sup> <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/14036096.2017.1284154>

<sup>3</sup> <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0197397519304333>

<sup>4</sup> <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0049089X17309717>

<sup>5</sup> <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0016718521000294>

## Principales constatations

- La prise en compte des données démographiques, de la région métropolitaine et du revenu montre que la valeur moyenne des propriétés des personnes autochtones, noires, latino-américaines, arabes et philippines est inférieure à celle des autres personnes au Canada.
- L'emplacement et le revenu familial sont des facteurs importants qui influent sur la valeur du logement, mais leur effet n'est pas égal pour tous les groupes raciaux au Canada.
- L'écart s'est creusé entre les populations dont la valeur moyenne des propriétés est la plus élevée et celles dont la valeur moyenne des propriétés est la plus faible, car les prix des propriétés ont augmenté rapidement dans certains marchés.

## 2. Résultats

### 2.1. Ce sont les personnes noires, blanches, arabes, autochtones, philippines et latino-américaines qui affichaient la plus faible valeur moyenne des propriétés

Pour les personnes qui vivent dans une habitation dont elles sont propriétaires, la valeur moyenne la plus faible d'une telle propriété se situe chez les groupes de population autochtones (330 175 \$), blancs (448 405 \$), noirs (466 111 \$), latino-américains (466 658 \$), arabes (510 161 \$) et philippins (513 296 \$). À l'exception du groupe des personnes blanches, ces groupes affichent également les taux de propriétaires-occupants les plus bas. À l'autre extrémité du spectre, les groupes chinois (937 073 \$), asiatiques occidentaux (839 219 \$), coréens (795 335 \$) et japonais (780 117 \$) affichent la valeur moyenne des propriétés la plus élevée parmi les propriétaires-occupants. Leur concentration dans les marchés de grande valeur explique en partie cette situation.

Figure 1 : Valeur moyenne des propriétés, selon le groupe racial, 2006, 2011 et 2016



Sources : Recensements de 2006 et de 2016, Enquête nationale auprès des ménages de 2011 et calculs de la SCHL

Entre 2011 (Enquête nationale auprès des ménages) et 2016 (Recensement), les groupes dont la valeur moyenne des propriétés est la plus élevée ont vu leur valeur moyenne augmenter plus rapidement que ceux qui ont commencé à un niveau inférieur. Par conséquent, ces populations sont celles qui ont le plus bénéficié d'une hausse du prix de leur logement. Ainsi, l'écart de valeur des propriétés entre les groupes de population s'est accru entre 2011 et 2016. Des différences raciales semblables existent dans l'évaluation des changements entre les Recensements de 2006 et de 2016, à l'exception notable des groupes autochtones<sup>6</sup> et coréens. Le taux de croissance des Autochtones s'est rapproché de ceux des groupes de population ayant les taux les plus élevés, tandis que le taux de croissance des personnes d'origine coréenne correspondait davantage à ceux des populations dont la valeur moyenne des propriétés était inférieure.

**Tableau 1 : Croissance de la valeur moyenne des propriétés**

Groupe de population	De 2011 à 2016	De 2006 à 2016
Autochtones	27,78 %	77,18 %
Blancs	29,14 %	68,56 %
Noirs	32,40 %	64,97 %
Latino-Américains	27,73 %	67,44 %
Arabes	28,47 %	56,01 %
Philippins	25,98 %	57,90 %
Autres minorités visibles	38,73 %	74,12 %
Asiatiques du Sud-Est	37,71 %	74,12 %

Personnes de race mixte (blanc et minorité visible)	36,21 %	-
Minorités visibles multiples	40,62 %	81,05 %
Sud-Asiatiques	47,19 %	81,60 %
Japonais	40,76 %	85,84 %
Coréens	37,52 %	61,00 %
Asiatiques occidentaux	50,78 %	86,60 %
Chinois	56,72 %	108,82 %

Source : Recensements de 2006 et de 2016 et Enquête nationale auprès des ménages de 2011, calculs de la SCHL

## 2.2. Des différences frappantes par rapport aux résultats globaux entre le segment urbain et le segment rural

Étant donné la grande différence entre les prix des habitations dans les milieux urbains et ruraux et la différence entre les endroits où les groupes raciaux résident au Canada, cette segmentation est essentielle. Le tableau 2 montre la valeur moyenne des propriétés résidentielles selon le groupe racial dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Une explication possible du fait que les prix moyens globaux des logements sont faibles chez les groupes des personnes blanches et des Autochtones est leur plus forte représentation à l'extérieur des grandes RMR.

<sup>6</sup> Veuillez noter qu'un autre document dans la série Recherche en action fournira des renseignements plus détaillés sur les résultats du financement du logement des Autochtones.

Tableau 2 : Valeur moyenne des propriétés selon le groupe racial dans certaines RMR

Groupe racial	Toronto	Montréal	Vancouver	Calgary	Ottawa-Gatineau	Edmonton	Ville de Québec	Winnipeg	Autres RMR	Pas dans une RMR
<b>Autochtones</b>	672 451 \$	320 871 \$	884 231 \$	502 963 \$	386 026 \$	436 146 \$	326 058 \$	326 148 \$	360 025 \$	262 730 \$
<b>Blancs</b>	833 744 \$	397 221 \$	1 085 203 \$	592 496 \$	429 542 \$	475 545 \$	325 543 \$	369 506 \$	408 602 \$	300 935 \$
<b>Noirs</b>	573 542 \$	320 810 \$	732 497 \$	493 179 \$	359 740 \$	410 808 \$	307 480 \$	346 365 \$	419 406 \$	370 561 \$
<b>Latino-Américains</b>	594 891 \$	312 885 \$	795 532 \$	481 578 \$	367 317 \$	382 387 \$	337 414 \$	344 003 \$	366 855 \$	315 583 \$
<b>Arabes</b>	752 226 \$	375 355 \$	951 395 \$	511 883 \$	431 948 \$	490 487 \$	281 106 \$	511 673 \$	413 292 \$	402 278 \$
<b>Philippines</b>	594 815 \$	415 664 \$	781 344 \$	467 319 \$	369 944 \$	424 620 \$	-	291 226 \$	397 337 \$	331 672 \$
<b>Autres minorités visibles</b>	604 392 \$	338 568 \$	798 861 \$	542 941 \$	459 792 \$	434 388 \$	472 547 \$	437 369 \$	444 747 \$	386 434 \$
<b>Asiatiques du Sud-Est</b>	659 169 \$	442 649 \$	1 021 324 \$	478 365 \$	435 796 \$	449 363 \$	336 827 \$	316 916 \$	405 951 \$	332 597 \$
<b>Mixte (Blanc et minorité visible)</b>	797 252 \$	423 305 \$	1 119 145 \$	598 900 \$	469 387 \$	507 066 \$	339 886 \$	390 387 \$	471 932 \$	362 621 \$
<b>Minorités visibles multiples</b>	712 769 \$	388 375 \$	1 098 929 \$	513 165 \$	461 081 \$	470 085 \$	-	347 259 \$	463 968 \$	440 364 \$
<b>Sud-Asiatiques</b>	697 182 \$	468 784 \$	1 088 557 \$	553 670 \$	491 666 \$	509 505 \$	-	390 712 \$	575 875 \$	493 133 \$
<b>Japonais</b>	692 147 \$	373 509 \$	1 071 807 \$	545 327 \$	415 455 \$	452 143 \$	-	385 156 \$	586 875 \$	463 850 \$
<b>Coréens</b>	863 422 \$	573 808 \$	961 186 \$	645 452 \$	555 789 \$	536 224 \$	337 500 \$	429 691 \$	476 054 \$	427 626 \$
<b>Asiatiques occidentaux</b>	894 527 \$	436 488 \$	1 249 997 \$	543 925 \$	470 058 \$	519 464 \$	-	459 037 \$	494 953 \$	450 453 \$
<b>Chinois</b>	885 078 \$	466 411 \$	1 354 400 \$	560 520 \$	497 183 \$	501 159 \$	417 586 \$	420 168 \$	515 522 \$	391 179 \$

Source : Recensement de 2016; calculs de la SCHL  
« - » signifie que les résultats sont omis en raison de la petite taille des échantillons.



### 2.3. Écarts cohérents dans les différents segments de statut d'immigration

Les personnes récemment immigrées ont besoin de temps pour accéder à la propriété. Nous avons donc analysé le cas de ces personnes séparément de celui des personnes immigrantes établies et des personnes n'ayant pas immigré. Dans le cadre de cette analyse, les personnes récemment immigrées sont celles qui ont immigré moins de sept ans avant le Recensement, donc à partir de 2010. Le tableau 3 présente les résultats de cette analyse. Des recherches antérieures ont montré que la plupart des différences en matière de logement disparaissent après sept ans au Canada.

Les résultats du segment des personnes n'ayant pas immigré sont très proches des résultats globaux. Cependant, un résultat notable est la grande différence entre les segments

des personnes immigrantes blanches établies et des personnes blanches n'ayant pas immigré. Une explication possible de ces résultats est que les personnes blanches n'ayant pas immigré ne tiennent peut-être pas pleinement compte de la récente hausse des prix des habitations lorsqu'elles font leur estimation de la valeur de leur habitation si elles l'ont conservée pendant de nombreuses années ou si elles se situent à l'extérieur des grandes RMR. Les Arabes et les Asiatiques occidentaux sont les seuls autres groupes qui présentent d'importantes différences entre les personnes immigrantes établies et les personnes n'ayant pas immigré, et dans une bien moindre mesure que le groupe des personnes blanches. Les personnes sud-asiatiques récemment immigrées affichent également des résultats notables, avec une valeur nettement inférieure à celle des personnes immigrantes d'autres segments de la population.

**Tableau 3 : Valeurs moyennes des propriétés selon la race chez les personnes récemment immigrées, immigrantes établies ou n'ayant pas immigré**

Groupe racial	Personnes récemment immigrées	Personnes immigrantes établies	Personnes n'ayant pas immigré
Blancs	585 367 \$	593 362 \$	433 168 \$
Noirs	443 410 \$	472 041 \$	465 188 \$
Latino-Américains	462 428 \$	469 867 \$	467 942 \$
Arabes	536 573 \$	519 250 \$	492 916 \$
Philippins	419 920 \$	527 920 \$	574 426 \$
Autres minorités visibles	-	575 854 \$	574 749 \$
Asiatiques du Sud-Est	-	597 906 \$	588 365 \$
Personnes de race mixte (blanc et minorité visible)	-	624 080 \$	642 645 \$
Minorités visibles multiples	-	680 128 \$	711 289 \$
Sud-Asiatiques	577 650 \$	708 947 \$	749 452 \$

Groupe racial	Personnes récemment immigrées	Personnes immigrantes établies	Personnes n'ayant pas immigré
Japonais	-	-	-
Coréens	-	819 479 \$	797 582 \$
Asiatiques occidentaux	-	858 205 \$	770 080 \$
Chinois	1 042 606 \$	919 580 \$	944 129 \$

Source : Recensement de 2016; calculs de la SCHL

« - » signifie que les résultats sont omis en raison de la petite taille des échantillons.

Le segment des personnes n'ayant pas immigré peut être ventilé davantage en fonction de la génération : deuxième génération par rapport à l'un des parents ou aux deux, troisième génération et générations suivantes. Le tableau 4 présente ces résultats. Encore une fois, la seule différence notable par rapport aux résultats globaux provient du groupe de personnes blanches, dont les valeurs sont plus élevées pour les ménages immigrants plus récents. Ce résultat ne peut être facilement expliqué au moyen de cet ensemble de données, et d'autres recherches sont nécessaires pour déterminer pourquoi il y a une telle différence.

**Tableau 4 : Valeurs moyennes des propriétés selon la race pour la deuxième génération de personnes immigrantes (par rapport à un parent ou aux deux), la troisième génération et les suivantes**

Groupe racial	Deuxième génération (un parent ou les deux)	Troisième génération et générations suivantes
Blancs	568 141 \$	402 485 \$
Noirs	468 807 \$	439 980 \$
Latino-Américains	451 938 \$	-
Arabes	487 744 \$	-

Philippins	537 063 \$	-
Autres minorités visibles	579 535 \$	-
Asiatiques du Sud-Est	582 982 \$	-
Personnes de race mixte (blanc et minorité visible)	627 815 \$	664 651 \$
Minorités visibles multiples	700 476 \$	-
Sud-Asiatiques	744 974 \$	-
Japonais	-	-
Coréens	-	-
Asiatiques occidentaux	766 278 \$	-
Chinois	933 941 \$	-

Source : Recensement de 2016; calculs de la SCHL

« - » signifie que les résultats sont omis en raison de la petite taille des échantillons.

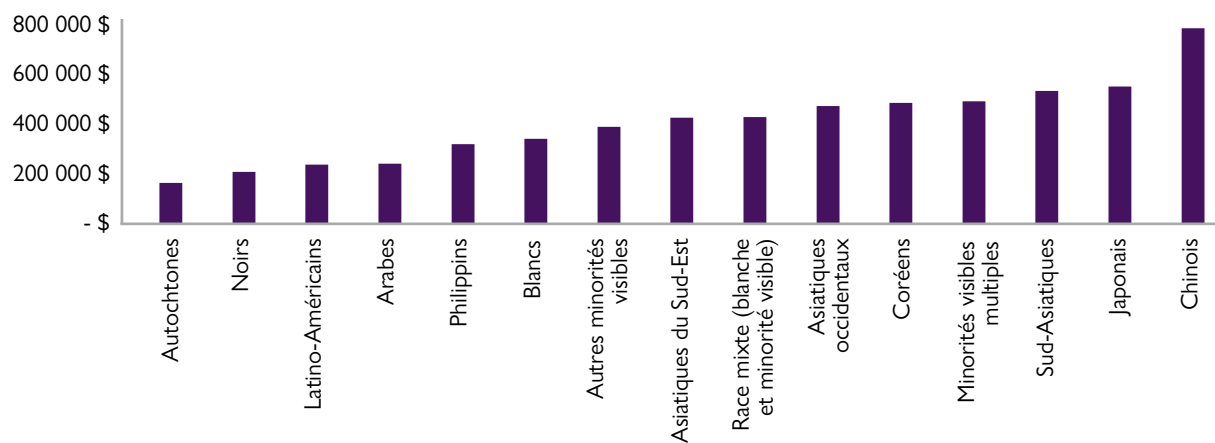
## 2.4. L'inclusion du taux de propriétaires-occupants clarifie les répercussions sur la valeur des actifs immobiliers

Bien que le reste de l'analyse tienne compte de la valeur moyenne des propriétés seulement si les occupants sont propriétaires du logement, la combinaison de cette information et du taux d'accession à la propriété donne une estimation de la valeur moyenne des actifs immobiliers par groupe de population. Autrement dit, des montants nuls sont attribués aux personnes qui ne sont pas propriétaires de leur logement, plutôt que de les exclure de l'analyse. Certains facteurs clés manquent encore dans cette analyse, notamment **l'endettement des ménages, la taille des ménages et la richesse non liée à l'immobilier**. L'endettement des ménages est un facteur important, car il limite la capacité de liquider la valeur totale de la maison à d'autres fins. La taille des ménages indiquerait combien de personnes partagent

le patrimoine immobilier, car certains actifs résidentiels de grande valeur pourraient être partagés entre un nombre accru de personnes. Enfin, la richesse non liée à l'immobilier est importante, car les locataires et les propriétaires peuvent avoir d'autres formes de richesse qui contribuent aussi à leur situation résidentielle future.<sup>7</sup>

En raison de leur classement relativement bas en ce qui concerne l'accession à la propriété et la valeur moyenne des propriétés, il n'est pas surprenant que les groupes autochtones, noirs, latino-américains, arabes et philippins aient la valeur estimative des actifs immobiliers la plus faible. Malgré son taux élevé de propriétaires-occupants, le groupe des personnes blanches arrive au deuxième rang pour la plus faible valeur estimative des actifs immobiliers en raison de la faible valeur moyenne de ses propriétés. Le reste du présent rapport ne comprend encore une fois que les personnes qui vivent dans une habitation dont elles sont propriétaires.

Figure 2 : Valeur moyenne du patrimoine résidentiel, par groupe de population, 2016



Sources : Recensement de 2016 et calculs de la SCHL

<sup>7</sup> Le Centre canadien de politiques alternatives a effectué une analyse de la richesse globale par groupe racial à l'aide des mêmes données que le présent document. Les résultats sont disponibles [ici](https://policyalternatives.ca/sites/default/files/uploads/publications/National%20Office/2019/12/Canada%27s%20Colour%20Coded%20Income%20Inequality.pdf) (https://policyalternatives.ca/sites/default/files/uploads/publications/National%20Office/2019/12/Canada%27s%20Colour%20Coded%20Income%20Inequality.pdf - anglais seulement).



## 2.5. Les groupes autochtones, noirs, latino-américains et philippins continuent d'afficher une valeur de logement inférieure après la prise en compte des données démographiques, de l'emplacement et du revenu

Pour tenir compte d'autres facteurs importants concernant la valeur moyenne des propriétés, nous avons utilisé une régression pondérée des moindres carrés ordinaires.<sup>8</sup> Le tableau 5 compare les effets marginaux pour les groupes de minorités visibles par rapport au groupe des personnes blanches, à l'aide de trois ensembles de critères. Pour cette section, nous utilisons le logarithme naturel de la valeur de la propriété.

- A. Les variables de contrôle **démographique** sont l'âge, le sexe, la situation des particuliers dans le ménage, la connaissance des langues officielles, la génération et la catégorie d'immigration. En tenant compte de ces facteurs, nous pouvons vérifier si les différences dans la valeur moyenne des propriétés persistent une fois que les variables démographiques sont prises en compte.
- B et C. Le deuxième critère ajoute la **RMR** en tant que variable de contrôle. Le troisième ajoute la **RMR** et le **revenu** familial en tant que variables de contrôle.<sup>9</sup> Comme nous le voyons aux sections 2.2 et 2.8, respectivement, ces deux facteurs sont essentiels pour expliquer les différences dans les prix moyens des habitations. Le risque inhérent à l'utilisation de ces contrôles réside dans le fait que l'emplacement et le revenu sont eux-mêmes influencés par des préjugés systémiques. Ces résultats intégreraient donc certains de ces préjugés externes. Quoi qu'il en soit, l'emplacement et le revenu sont des facteurs importants qui détermineront la valeur de la propriété.

Quels que soient les critères, il y a une différence majeure négative pour les groupes autochtones, noirs, latino-américains, arabes et philippins. Par conséquent, l'une des différences les plus notables par rapport aux résultats non contrôlés présentés ci-dessus est que ces résultats ajustés placent le groupe de population blanche encore plus haut dans l'ordre de la valeur moyenne des logements. Il passe d'avant-dernier dans les résultats globaux au sixième rang de la valeur de propriété la plus faible selon les critères de base, au pire, et au quatrième rang de la valeur la plus élevée à l'application du plus grand nombre de critères, au mieux. Même lorsqu'on tient compte de toutes les caractéristiques, il y a des différences persistantes dans la valeur des propriétés entre les groupes.

<sup>8</sup> La régression des moindres carrés ordinaires est une méthode courante pour estimer les coefficients des équations de régression linéaire qui décrivent la relation entre des variables quantitatives indépendantes et une variable dépendante. Dans le cadre de cette analyse, la valeur de la propriété est la variable dépendante.

<sup>9</sup> Le logarithme du revenu familial de recensement est la variable dépendante régressée du revenu.

Tableau 5 : Effets marginaux en fonction de trois critères par rapport au groupe des personnes blanches

Groupe de population	Valeur logarithmique moyenne de la propriété par rapport au groupe des personnes blanches		
	A <sup>10</sup> . Groupe démographique	B <sup>10</sup> . Données démographiques + RMR	C <sup>10</sup> . Population + RMR + revenu
Autochtones	-0,32***	-0,20***	-0,16***
Noirs	-0,18***	-0,31***	-0,30***
Latino-Américains	-0,18***	-0,27***	-0,26***
Arabes	-0,12***	-0,14***	-0,09***
Philippins	-0,15***	-0,27***	-0,26***
Autres minorités visibles	0,03*	-0,25***	-0,24***
Asiatiques du Sud-Est	0,03**	-0,12***	-0,08***
Personnes de race mixte (blanc et minorité visible)	0,14***	-0,05***	-0,04***
Minorités visibles multiples	0,15***	-0,13***	-0,10***
Sud-Asiatiques	0,17***	-0,10***	-0,06***
Japonais	0,34***	-0,03*	-0,03
Coréens	0,25***	-0,04**	0,03**
Asiatiques occidentaux	0,30***	0,03**	0,10***
Chinois	0,40***	0,08***	0,13***

Source : Recensement de 2016; calculs de la SCHL

\* Indique un résultat significatif, avec un niveau de confiance de 90 %.

\*\* Indique un résultat significatif, avec un niveau de confiance de 95 %.

\*\*\* Indique un résultat significatif, avec un niveau de confiance de 99 %.

<sup>10</sup> Pour chaque ensemble de critères (de A à C) :

Nombre d'observations non pondérées : 650,686

Nombre d'observations pondérées : 24 099 453

## 2.6. Une analyse des quartiers est conforme aux résultats du recensement

L'une des faiblesses de l'utilisation des données du recensement pour obtenir la valeur moyenne des propriétés est qu'il s'agit d'estimations autoévaluées de la valeur de vente potentielle. Il peut y avoir une différence dans la façon dont les groupes de population estiment la valeur de leurs propriétés, ce qui pourrait influencer sur le résultat de l'analyse. Par conséquent, à titre de vérification de la robustesse, nous utilisons les profils des quartiers du recensement et la valeur moyenne des propriétés évaluées par quartier dans la BDVE pour créer une moyenne pondérée de la valeur des propriétés pour chaque groupe de population. Cette méthode fait en sorte que les valeurs sont plus compactes et change légèrement l'ordre de classement; toutefois, elles sont largement conformes aux résultats du recensement. Le changement le plus important au moyen de cette méthode provient du groupe des personnes blanches qui, avec cette méthode, a des valeurs moyennes plus élevées que celles des groupes de personnes arabes et noires. Une explication possible de ce résultat est que les propriétaires-occupants blancs vivent dans leur logement depuis plus longtemps et ne tiennent donc pas pleinement compte de la récente croissance des prix des habitations dans leur auto-estimation du prix de la propriété. Les différences peuvent aussi simplement représenter la nature imprécise de cette vérification de la robustesse.

## 2.7. Peu de différences entre les sexes dans les groupes de population

Au sein des groupes raciaux, il semble y avoir peu de différences constantes entre les sexes dans le prix moyen des propriétés. Certains groupes ont une valeur moyenne plus élevée pour un sexe, tandis que d'autres ont une valeur plus élevée pour le sexe opposé. Il est important de noter que les données indiquent simplement si l'une des personnes occupant la maison en est propriétaire et non s'il s'agit d'une femme ou d'un homme. Par conséquent, le contrôle sur le patrimoine immobilier ne se reflète pas dans ces résultats. Le tableau 6 présente les résultats pour tous les groupes raciaux.

Quatre groupes raciaux présentent une différence statistiquement significative entre les sexes :

- La valeur moyenne des propriétés est supérieure chez les hommes dans les groupes de personnes blanches et chinoises.
- La valeur moyenne des propriétés est supérieure chez les femmes dans les groupes philippins et arabes.

Tableau 6 : Valeur moyenne pondérée des propriétés, par groupe de population, 2016

Groupe de population	Valeur moyenne pondérée des propriétés
Autochtones	446 925,01 \$
Arabes	518 058,20 \$
Noirs	521 984,55 \$
Blancs	567 432,91 \$
Autres minorités visibles	583 826,79 \$
Latino-Américains	602 067,64 \$
Asiatiques du Sud-Est	636 148,07 \$
Philippins	643 240,41 \$
Sud-Asiatiques	652 621,84 \$
Minorités visibles multiples	710 498,29 \$
Asiatiques occidentaux	832 691,29 \$
Coréens	853 588,01 \$
Japonais	908 927,60 \$
Chinois	981 898,79 \$

Sources : Recensement de 2016, BDVE et calculs de la SCHL

**Tableau 7 : Valeur moyenne des propriétés résidentielles, selon la race : différence entre les hommes et les femmes**

Groupe racial	Hommes	Femmes	Différence*	Test de Wald significatif avec un niveau de confiance de 95 %**
Philippins	493 146 \$	528 547 \$	-35 401 \$	OUI
Arabes	501 587 \$	519 674 \$	-18 087 \$	OUI
Asiatiques occidentaux	834 158 \$	844 414 \$	-10 256 \$	NON
Coréens	792 176 \$	797 982 \$	-5 806 \$	NON
Autochtones	330 683 \$	329 677 \$	1 006 \$	NON
Blancs	449 679 \$	447 137 \$	2 542 \$	OUI
Latino-Américains	469 048 \$	464 493 \$	4 555 \$	NON
Autres minorités visibles	573 636 \$	569 045 \$	4 590 \$	NON
Sud-Asiatiques	711 121 \$	705 931 \$	5 190 \$	NON
Noirs	468 989 \$	463 395 \$	5 595 \$	NON
Personnes de race mixte (blanc et minorité visible)	641 790 \$	632 478 \$	9 312 \$	NON
Asiatiques du Sud-Est	597 696 \$	579 005 \$	18 691 \$	NON
Chinois	947 673 \$	927 678 \$	19 995 \$	OUI
Minorités visibles multiples	703 737 \$	683 573 \$	20 163 \$	NON
Japonais	803 250 \$	766 033 \$	37 217 \$	NON

Source : Recensement de 2016; calculs de la SCHL

\* Différence = hommes moins femmes; un résultat positif indique un taux plus élevé pour les hommes; un résultat négatif indique un taux plus élevé pour les femmes.

\*\* Test de Wald ajusté.

## 2.8. Il existe des écarts pour tous les niveaux de revenu; les plus grands se trouvent dans les niveaux de revenu inférieurs

Nous utilisons le revenu total des ménages pour cette analyse. La figure 3 présente les résultats complets de cette analyse. Dans le cadre de la présente analyse, il existe trois groupes de revenu :

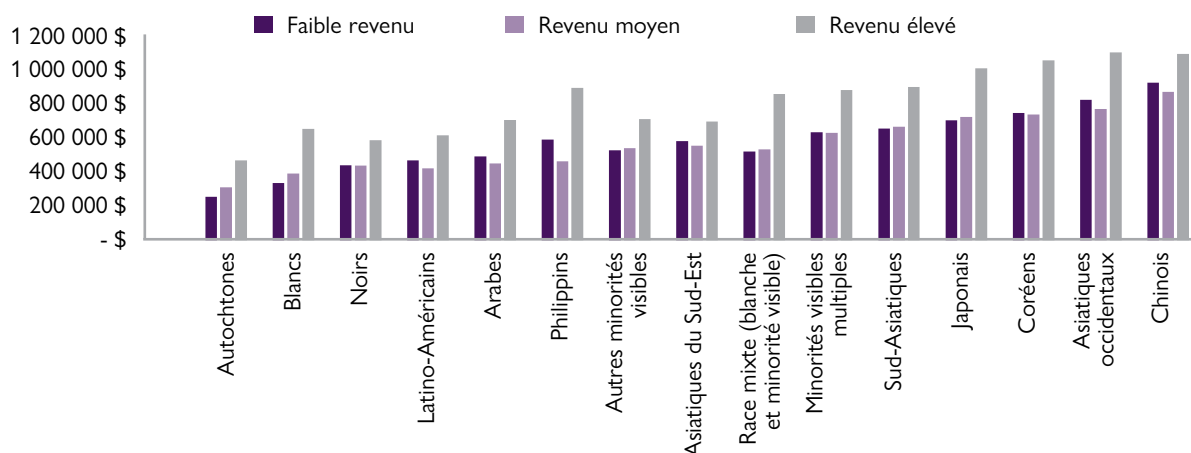
- revenu faible (revenu familial inférieur à 50 000 \$);
- revenu moyen (revenu familial entre 50 000 \$ et 150 000 \$);
- revenu élevé (revenu familial supérieur à 150 000 \$).

Au sein de chaque groupe de revenu, cinq des six populations mentionnées ci-dessus (Noirs, Blancs, Arabes, Autochtones et Latino-Américains) ont tendance à avoir la valeur moyenne des propriétés la plus faible. Des différences notables apparaissent pour le groupe des Philippins, dont les moyennes sont plus élevées dans les segments à revenu faible et élevé, et pour le groupe des Asiatiques du Sud-Est, dont la valeur moyenne relative des propriétés est plus faible dans le segment à revenu élevé.

Non seulement y a-t-il un écart entre certains groupes raciaux au sein des fourchettes de revenu, mais dans les fourchettes de faible revenu, certains groupes raciaux ont encore des valeurs de propriété plus élevées que d'autres groupes raciaux dont le revenu est plus élevé. Par exemple, la valeur moyenne des personnes noires à revenu élevé est inférieure à la valeur moyenne de nombreux groupes de population (Asiatiques du Sud, Japonais, Coréens, Asiatiques occidentaux et Chinois).

Dans l'ensemble, nous observons peu d'écart dans la valeur des propriétés entre les segments à revenu faible et moyen pour tous les groupes de population, et la valeur des propriétés de nombreux segments à faible revenu dépasse celle des segments à revenu moyen d'une même population. Cela signifie que le revenu a peu d'effet sur le type de logement que les gens achètent jusqu'à ce que leur revenu dépasse 150 000 \$ par année. Cependant, la recherche précédente a révélé des hausses importantes des taux de propriétaires-occupants entre les deux segments.

Figure 3 : Valeur moyenne des propriétés, selon la race et le revenu



Sources : Recensement de 2016 et calculs de la SCHL

### 3. Enjeux pour le secteur de l'habitation

Ces résultats préliminaires indiquent que la valeur du patrimoine résidentiel et la valeur moyenne des propriétés diffèrent selon la race. Toutefois, il ne s'agit pas d'une preuve non équivoque de discrimination, et un certain nombre de facteurs différents peuvent expliquer les différences constatées. D'autres analyses suivront pour examiner d'autres résultats du secteur du financement de l'habitation. Cette recherche collective aidera à déterminer quels sont les groupes et les aspects du marché du financement de l'habitation qui nécessitent une analyse plus complète.

D'autres recherches sont nécessaires pour comprendre la cause de ces résultats. De façon générale, voici quelques facteurs potentiels qui pourraient contribuer aux différences observées sur le plan des résultats :

- des préjugés implicites potentiels au sein du système de financement de l'habitation;
- des pratiques discriminatoires historiques;
- les répercussions d'inégalités économiques plus vastes;
- certaines formes de discrimination directe actuelles.

Les préjugés implicites au sein du système de financement de l'habitation peuvent comprendre des préjugés raciaux ancrés dans l'intelligence artificielle (Livingston, 2020),<sup>11</sup> les contraintes relatives aux sources de revenu (Schwemm, 2020)<sup>12</sup> et les mesures du risque, notamment les pointages de crédit (Smith et Daniels, 2018<sup>13</sup> et SCHL, 2002).<sup>14</sup>

Les pratiques discriminatoires historiques peuvent avoir une incidence sur les résultats actuels, car les gens demeurent chez eux pendant de nombreuses années, et ce, grâce au mécanisme de transmission du patrimoine d'une génération à l'autre dont il a été question dans l'introduction (Purdy, 2003).<sup>15</sup>

Les inégalités économiques plus vastes comprennent les différences de revenu et d'emploi entre les groupes qui entraînent des différences sur le plan des résultats en matière de logement. Ce facteur a été partiellement inclus dans la section 3.1, qui montre comment l'augmentation du revenu entraîne une hausse de la valeur moyenne des propriétés, et dans la section 2.2, qui montre que les écarts diminuent entre certains groupes raciaux lorsque l'on tient compte du revenu dans la régression.

Enfin, les formes de discrimination directe actuelles pourraient avoir une incidence directe sur les résultats sur le marché du financement de l'habitation et sur le marché locatif, ce qui nuit à la capacité d'épargner d'acheteurs potentiels pour faire une mise de fonds (Motz et Currie, 2019<sup>16</sup> et Hogan et Berry, 2017).<sup>17</sup>

En fin de compte, la disparité des résultats en matière de logement qu'illustre le présent article découle probablement d'une combinaison de ces facteurs.

<sup>11</sup> [https://www.sciencepolicyjournal.org/article\\_1038126\\_jspg160205.html](https://www.sciencepolicyjournal.org/article_1038126_jspg160205.html)

<sup>12</sup> <https://scholarlycommons.law.case.edu/caselrev/vol70/iss3/4/>

<sup>13</sup> <https://link.springer.com/article/10.1007/s10693-017-0274-5>

<sup>14</sup> [https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/archive/research\\_5/housing\\_discrimination\\_in\\_canada.pdf](https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/archive/research_5/housing_discrimination_in_canada.pdf)

<sup>15</sup> <https://academic.oup.com/jsh/article-abstract/37/2/457/983864?redirectedFrom=PDF>

<sup>16</sup> <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0033350618304001>

<sup>17</sup> <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/abs/10.1111/j.1540-6040.2011.01376.x>

## La SCHL aide les canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement depuis plus de 70 ans. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, elle vient en aide aux Canadiens dans le besoin et elle fournit des résultats de recherches et des conseils impartiaux aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation du pays. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à [schl.ca](http://schl.ca) ou suivez-nous sur [Twitter](#), [LinkedIn](#), [Facebook](#), [Instagram](#) et [YouTube](#).

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au **1-800-245-9274**.

De l'extérieur du Canada, composez le **613-748-2003** (téléphone) ou le **613-748-2016** (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le **1-800-668-2642**.

© 2022 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu de la présente publication de la SCHL à toute fin autre que les fins de référence générale susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité de la présente publication de la SCHL, veuillez transmettre une demande de reproduction de document protégé par droits d'auteur au Centre du savoir sur le logement à l'adresse [centre\\_du\\_savoir\\_logement@schl.ca](mailto:centre_du_savoir_logement@schl.ca). Veuillez fournir les renseignements suivants : titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

## Texte de remplacement et données pour les figures

Figure 1 : Valeur moyenne des propriétés, selon le groupe racial, 2006, 2011 et 2016

Population	2006	2011	2016
<b>Autochtones</b>	186 346 \$	258 396 \$	330 175 \$
<b>Blancs</b>	266 024 \$	347 234 \$	448 405 \$
<b>Noirs</b>	282 537 \$	352 039 \$	466 111 \$
<b>Latino-Américains</b>	278 702 \$	365 347 \$	466 658 \$
<b>Arabes</b>	327 008 \$	397 091 \$	510 161 \$
<b>Philippins</b>	325 082 \$	407 430 \$	513 296 \$
<b>Autres minorités visibles</b>	332 587 \$	411 776 \$	571 275 \$
<b>Asiatiques du Sud-Est</b>	337 530 \$	426 768 \$	587 717 \$
<b>Race mixte (blanche et minorité visible)</b>	-	467 794 \$	637 185 \$
<b>Minorités visibles multiples</b>	383 039 \$	493 153 \$	693 488 \$
<b>Sud-Asiatiques</b>	390 153 \$	481 378 \$	708 523 \$
<b>Japonais</b>	419 773 \$	554 211 \$	780 117 \$
<b>Coréens</b>	494 012 \$	578 337 \$	795 335 \$
<b>Asiatiques occidentaux</b>	449 737 \$	556 598 \$	839 219 \$
<b>Chinois</b>	448 756 \$	597 943 \$	937 073 \$



**Figure 2 : Valeur moyenne du patrimoine résidentiel, par groupe de population, 2016**

Groupe	Valeur moyenne
Autochtones	163 701 \$
Noirs	208 072 \$
Latino-Américains	237 529 \$
Arabes	241 204 \$
Philippins	319 937 \$
Blancs	341 774 \$
Autres minorités visibles	389 952 \$
Asiatiques du Sud-Est	426 330 \$
Race mixte (blanche et minorité visible)	428 061 \$
Asiatiques occidentaux	473 236 \$
Coréens	485 472 \$
Minorités visibles multiples	491 406 \$
Sud-Asiatiques	533 305 \$
Japonais	551 153 \$
Chinois	786 017 \$

Figure 3 : Valeur moyenne des propriétés, selon la race et le revenu

Population	Faible revenu	Revenu moyen	Revenu élevé
<b>Autochtones</b>	257 520,40 \$	312 901,20 \$	472 164,70 \$
<b>Blancs</b>	337 934,10 \$	393 460,10 \$	657 238,60 \$
<b>Noirs</b>	442 087,40 \$	440 570,00 \$	591 039,00 \$
<b>Latino-Américains</b>	471 293,10 \$	424 174,90 \$	620 009,20 \$
<b>Arabes</b>	494 818,60 \$	452 857,40 \$	709 881,40 \$
<b>Philippins</b>	594 684,00 \$	466 664,70 \$	900 121,00 \$
<b>Autres minorités visibles</b>	530 771,90 \$	543 634,70 \$	715 364,20 \$
<b>Asiatiques du Sud-Est</b>	585 847,80 \$	558 429,30 \$	701 300,10 \$
<b>Race mixte (blanche et minorité visible)</b>	524 334,70 \$	535 911,10 \$	863 885,60 \$
<b>Minorités visibles multiples</b>	638 321,20 \$	634 426,60 \$	886 523,10 \$
<b>Sud-Asiatiques</b>	659 795,90 \$	670 142,00 \$	904 347,80 \$
<b>Japonais</b>	707 666,20 \$	728 594,50 \$	1 014 531,00 \$
<b>Coréens</b>	751 844,50 \$	742 988,80 \$	1 061 497,00 \$
<b>Asiatiques occidentaux</b>	829 242,00 \$	775 765,50 \$	1 109 625,00 \$
<b>Chinois</b>	931 036,60 \$	875 854,30 \$	1 099 357,00 \$