

Statistiques sur le logement au Canada

Profil des investisseurs en immobilier résidentiel en 2020

par Joshua Gordon et Joanie Fontaine

Date de diffusion : le 23 mai 2023



Statistique
Canada

Statistics
Canada

Canada

Comment obtenir d'autres renseignements

Pour toute demande de renseignements au sujet de ce produit ou sur l'ensemble des données et des services de Statistique Canada, visiter notre site Web à www.statcan.gc.ca.

Vous pouvez également communiquer avec nous par :

Courriel à infostats@statcan.gc.ca

Téléphone entre 8 h 30 et 16 h 30 du lundi au vendredi aux numéros suivants :

- | | |
|---|----------------|
| • Service de renseignements statistiques | 1-800-263-1136 |
| • Service national d'appareils de télécommunications pour les malentendants | 1-800-363-7629 |
| • Télécopieur | 1-514-283-9350 |

Normes de service à la clientèle

Statistique Canada s'engage à fournir à ses clients des services rapides, fiables et courtois. À cet égard, notre organisme s'est doté de normes de service à la clientèle que les employés observent. Pour obtenir une copie de ces normes de service, veuillez communiquer avec Statistique Canada au numéro sans frais 1-800-263-1136. Les normes de service sont aussi publiées sur le site www.statcan.gc.ca sous « Contactez-nous » > « [Normes de service à la clientèle](#) ».

Note de reconnaissance

Le succès du système statistique du Canada repose sur un partenariat bien établi entre Statistique Canada et la population du Canada, les entreprises, les administrations et les autres organismes. Sans cette collaboration et cette bonne volonté, il serait impossible de produire des statistiques exactes et actuelles.

Publication autorisée par le ministre responsable de Statistique Canada

© Sa Majesté le Roi du chef du Canada, représenté par le ministre de l'Industrie, 2023

Tous droits réservés. L'utilisation de la présente publication est assujettie aux modalités de l'[entente de licence ouverte](#) de Statistique Canada.

Une [version HTML](#) est aussi disponible.

This publication is also available in English.

Profil des investisseurs en immobilier résidentiel en 2020

par **Joshua Gordon** et **Joanie Fontaine**

Centre de la statistique du revenu et du bien-être socioéconomique

Aperçu

Cet article présente un portrait détaillé des investisseurs en immobilier résidentiel dans les provinces de la Nouvelle-Écosse, du Nouveau-Brunswick, de l'Ontario, du Manitoba et de la Colombie Britannique en 2020. Il documente les caractéristiques démographiques des investisseurs, notamment l'âge, le sexe et le statut d'immigration. Il s'intéresse également à la distribution des investisseurs dans certaines provinces. Il s'agit du deuxième article d'une série élaborée par le Programme de la statistique du logement canadien sur les investisseurs en immobilier résidentiel.

Faits saillants

- Parmi les provinces étudiées, la Nouvelle-Écosse, le Nouveau-Brunswick et la Colombie-Britannique ont enregistré la plus forte proportion d'investisseurs hors province et d'investisseurs non résidents.
- La proportion d'investisseurs de la province qui détiennent trois propriétés ou plus dans le parc immobilier variait de 1,6 % de tous les propriétaires au Nouveau-Brunswick à 2,9 % de ceux en Ontario.
- Les immigrants de longue date, ceux qui se sont établis au Canada avant 2010, formaient une proportion supérieure des investisseurs que leur proportion relative dans la population provinciale.
- Les résidents âgés de 55 ans ou plus étaient surreprésentés parmi les investisseurs par rapport à leur proportion relative dans la population provinciale.
- Les femmes représentaient près de la moitié des investisseurs résidents dans les cinq provinces, mais étaient sous-représentées parmi les investisseurs de la province possédant trois propriétés ou plus dans le parc immobilier, par rapport à leur proportion relative dans la population provinciale.

Introduction

Au cours des dernières années, on a observé des inquiétudes croissantes concernant le rôle des investisseurs en immobilier résidentiel au Canada (Younglai, 2021 a et b; Banque du Canada, 2021; Khan et Xu, 2022; Pasalis, 2022; Chambre des communes, 2022). Même si les investisseurs peuvent ajouter des logements nécessaires au parc locatif, il a également été constaté qu'ils exacerbent la volatilité des prix des logements et peuvent limiter l'accès au marché pour les accédants à la propriété (Haughwout et coll., 2011; Allen et coll., 2018; Caranci et coll., 2022). Alors que les prix des maisons ont fortement augmenté pendant la pandémie, plusieurs rapports indiquent que les investisseurs avaient commencé à jouer un rôle plus important dans le marché de l'habitation canadien (Khan et Xu, 2022; Teranet, 2022). Le Programme de la statistique du logement canadien (PSLC), à l'aide de données administratives complètes, contribue à mieux comprendre ce rôle dans une série de publications et de diffusions de données sur le sujet.

Cet article fait suite à un [premier article publié](#) plus tôt cette année qui portait principalement sur la part des propriétés servant d'investissement dans cinq provinces (la Nouvelle-Écosse, le Nouveau-Brunswick, l'Ontario, le Manitoba et la Colombie-Britannique) selon le type de propriété et le type d'investisseur (Fontaine et Gordon, 2023). Dans le présent article, le PSLC fournit des renseignements supplémentaires sur le profil des investisseurs dans ces cinq provinces. Plus précisément, il porte sur les caractéristiques démographiques des investisseurs et fait la distinction entre différents types d'investisseurs pour déterminer la nature de leur rôle dans le marché du logement.

Comment définit-on les investisseurs ?

L'analyse ci-dessous classe les propriétaires dans l'une des trois catégories : les investisseurs, les investisseurs-occupants et les non-investisseurs.

Un **investisseur** désigne un propriétaire qui possède au moins une propriété résidentielle qu'il n'utilise pas comme résidence principale. Cette catégorie comprend les propriétaires suivants :

- une entreprise ou une administration publique détenant au moins une propriété résidentielle, excluant les entités canadiennes à but non lucratif. Compte tenu de la prédominance des entreprises dans cette catégorie, le terme « entreprises » sera utilisé pour désigner ceux-ci pour la suite de l'article;
- une personne propriétaire qui réside à l'extérieur du Canada, désigné par le terme « investisseur non résident »;
- une personne propriétaire qui réside à l'extérieur de la province où il détient sa propriété résidentielle, désignée comme « investisseur hors province » dans la province de sa propriété qui n'est pas sa résidence principale;
- une personne propriétaire qui réside dans la province et qui détient deux propriétés résidentielles ou plus ou un propriétaire qui détient une propriété avec plusieurs unités résidentielles et qui n'occupe pas cette propriété. Ceux-ci seront désignés sous le nom « investisseur de la province ».

En revanche, un **investisseur-occupant** possède une seule propriété avec plusieurs unités résidentielles dont l'une est sa résidence principale. Cette catégorie inclut, par exemple, un propriétaire d'une maison ayant une suite à l'arrière ou dans le sous-sol ou encore un propriétaire d'un duplex résidant dans une des unités.

Enfin, un **non-investisseur** désigne un propriétaire qui n'est pas un investisseur ou un investisseur-occupant. Cette catégorie inclut les propriétaires résidant dans la province de la propriété et possédant une seule propriété, si cette propriété n'est pas une propriété avec plusieurs unités résidentielles. Les entreprises canadiennes à but non lucratif sont également incluses dans cette catégorie.

Différents types d'investisseurs entre provinces

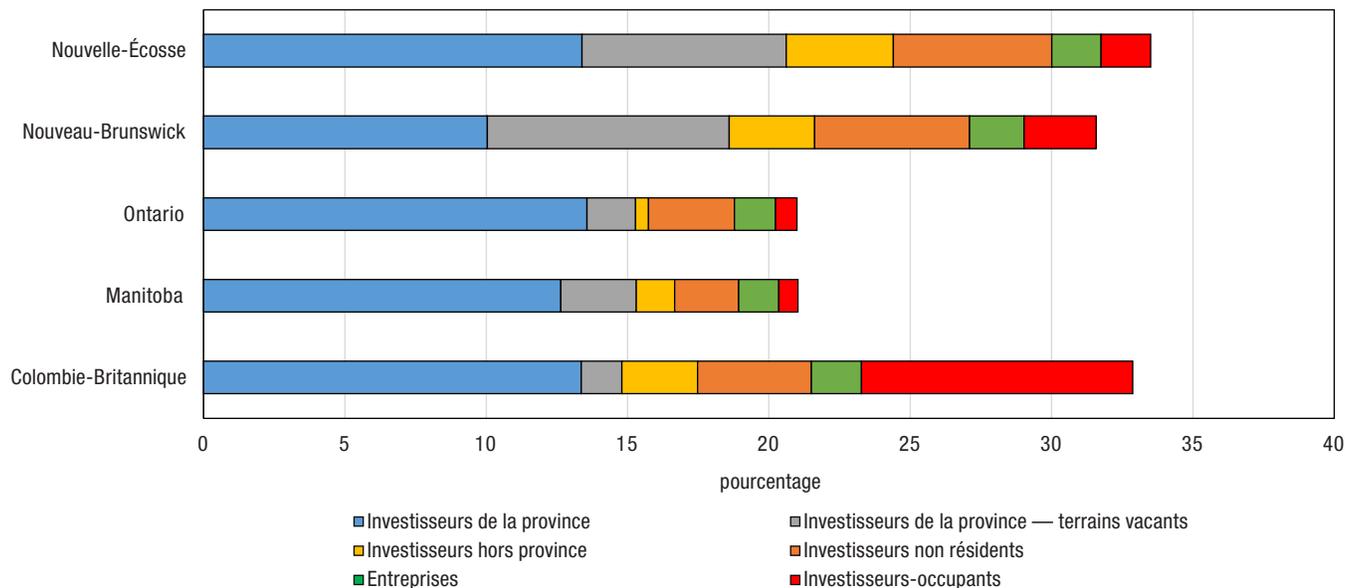
La part des différents types d'investisseurs présentés ci-dessus peut être comparée d'une province à l'autre (graphique 1). Cette comparaison est utile, car différents types d'investisseurs peuvent avoir des objectifs distincts liés à la possession de propriétés d'investissement et peuvent donc avoir des profils démographiques et des impacts différents sur le marché du logement.

Parmi ces types d'investisseurs, une distinction importante existe entre les investisseurs de la province possédant de multiples propriétés qui font partie du parc immobilier (c'est-à-dire, des propriétés qui ne sont pas des terrains vacants) et ceux ne possédant qu'une seule propriété du parc immobilier et des terrains vacants. Ces terrains vacants sont souvent attenants à la propriété de la résidence principale et servent d'extension à cette propriété. Dans le graphique 1, ces types d'investisseurs, ainsi que ceux qui possèdent exclusivement deux terrains vacants ou plus, sont appelés « investisseurs de la province — terrains vacants »¹.

Nous constatons que ces investisseurs présentaient un profil similaire aux non-investisseurs pour ce qui était de leur revenu moyen, de la valeur estimée de leurs propriétés résidentielles et de l'absence relative de revenus locatifs. Lorsque ces investisseurs sont exclus, la plupart des provinces avaient des taux semblables d'investisseurs de la province parmi tous les propriétaires (se situant entre 12,6 % au Manitoba et 13,6 % en Ontario), avec un taux plus faible au Nouveau-Brunswick (10,0 %).

1. Au Nouveau-Brunswick, 8,6 % des propriétaires ont ce profil, tandis que ce pourcentage est de 7,2 % pour la Nouvelle-Écosse. Les chiffres sont plus faibles en Colombie-Britannique (1,4 %), au Manitoba (2,7 %) et en Ontario (1,7 %).

Graphique 1
Répartition des propriétaires selon le type d'investisseur



Source : Statistique Canada, Programme de la statistique du logement canadien (PSLC).

Le taux d'investisseurs hors province était relativement moins élevé en Ontario (0,5 %) et au Manitoba (1,4 %) qu'en Colombie-Britannique (2,7 %), au Nouveau-Brunswick (3,0 %) et en Nouvelle Écosse (3,8 %). En Colombie-Britannique, les taux plus élevés d'investisseurs hors province se trouvaient dans les régions situées au sud de la province, le long de la frontière albertaine. Par exemple, dans la municipalité régionale d'Invermere, 40,9 % des propriétaires étaient des investisseurs hors province, et ce taux atteint 69,2 % à Radium Hot Springs.

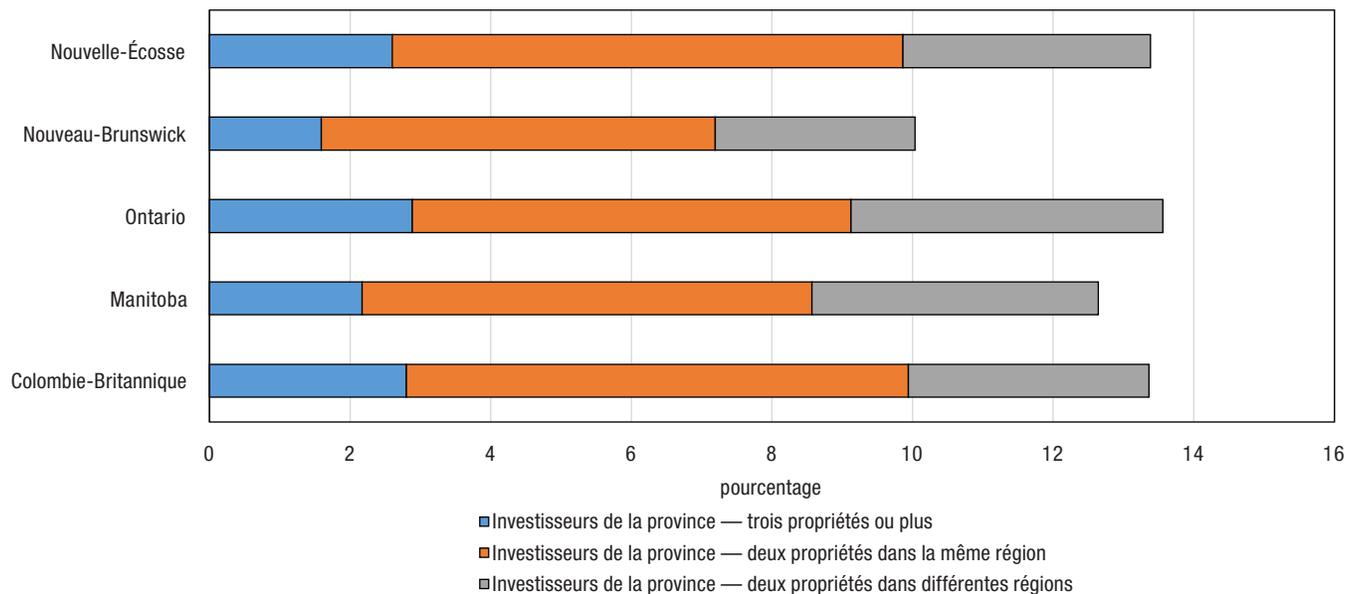
Au Nouveau-Brunswick et en Nouvelle-Écosse, une analyse régionale a révélé qu'une forte proportion de propriétés appartenant à des investisseurs hors province étaient situées dans les régions proches de la côte atlantique ou des frontières provinciales.

Le taux d'investisseurs-occupants était le plus élevé en Colombie-Britannique (9,6 %) et nettement inférieur dans les autres provinces. Ce phénomène est examiné plus à fond dans la dernière section du présent article. D'autres diffusions du PSLC ont examiné la variation des [taux de propriétés appartenant à des non-résidents](#) et des [taux de propriété appartenant à des entreprises](#). C'est pourquoi ces types d'investisseurs ne sont pas détaillés ici.

Différencier les investisseurs de la province

Il est également possible d'approfondir la différenciation de la catégorie des investisseurs de la province (ceux qui résident dans la province où ils possèdent des propriétés d'investissement). Cette différenciation peut être faite selon le nombre de propriétés qu'ils possédaient et l'emplacement de leurs propriétés secondaires (graphique 2). Dans cette section, les « investisseurs de la province – terrains vacants » sont exclus. Ainsi, le décompte du nombre de propriétés inclut seulement les propriétés qui font partie du parc immobilier.

Graphique 2
Répartition des propriétaires de la province selon le type d'investissement



Note : Dans ce graphique, le nombre de propriétés exclut les terrains vacants. Les investisseurs de la province qui détiennent une propriété avec plusieurs unités résidentielles et qui n'occupent aucune de ces unités sont inclus dans la catégorie « Investisseur de la province – Deux propriétés dans la même région ».

Source : Statistique Canada, Programme de la statistique du logement canadien (PSLC).

Un profil distinct parmi les investisseurs de la province est celui des investisseurs qui détiennent seulement une deuxième propriété, et ce, dans une région différente de leur résidence principale². Dans de nombreux cas, il peut s'agir de propriétaires qui possèdent une propriété utilisée à des fins récréatives plutôt que des locataires qui détiennent souvent de multiples propriétés dans la même région³. L'analyse des revenus locatifs déclarés parmi ces différents types d'investisseurs dans la province a montré que les investisseurs ayant un profil potentiel de détenteurs d'une propriété récréative (deux propriétés situées dans des régions différentes) étaient environ deux fois moins susceptibles de déclarer des revenus locatifs dans leur revenu familial imposable comparativement à ceux ayant un profil de locateur potentiel (deux propriétés situées dans la même région ou trois propriétés ou plus). En Colombie Britannique, par exemple, 61,8 % de ces derniers ont déclaré un revenu de location dans leur revenu familial imposable, comparativement à 35,4 % pour les premiers. En Ontario, ces chiffres étaient de 61,5 % et 25,7 %, respectivement⁴.

Les investisseurs de la province peuvent également faire l'objet d'une distinction selon qu'ils possèdent une seule propriété supplémentaire ou qu'ils possèdent trois propriétés ou plus (graphique 2). On observe des taux de présence similaires de ces plus gros investisseurs dans l'ensemble des provinces, ces taux allant de 1,6 % de l'ensemble des propriétaires du Nouveau-Brunswick à 2,9 % de ceux de l'Ontario.

Revenus des investisseurs

Les investisseurs hors province touchaient les revenus moyens les plus élevés dans les cinq provinces (tableau 1) comparativement aux autres types d'investisseurs. Parmi les investisseurs de la province, ceux qui détenaient trois propriétés résidentielles ou plus gagnaient les revenus les plus élevés dans l'ensemble des provinces, suivis de ceux qui ne détenaient qu'une seule propriété supplémentaire dans une autre région, une situation s'apparentant à celle de potentiels détenteurs d'une propriété récréative. Venaient ensuite les

2. Pour être dans la même région, deux propriétés doivent être dans la même région métropolitaine de recensement ou agglomération de recensement. Pour les propriétés à l'extérieur des grands centres, elles doivent être situées dans la même division de recensement.
 3. Le PSLC a publié des données concernant cette question dans les tableaux [46-10-0040-01](#) et [46-10-0041-01](#). Ces tableaux portent uniquement sur l'année de référence 2018 et couvrent seulement la Nouvelle-Écosse, l'Ontario et la Colombie-Britannique.
 4. Parmi les investisseurs ayant un profil de locateur potentiel qui ont déclaré un revenu de location dans leur revenu familial avant impôt, le revenu de location familial brut médian était le plus élevé en Colombie-Britannique (45 000 \$) et en Ontario (40 000 \$). Le revenu de location familial brut médian pour ce profil d'investisseur était plus faible en Nouvelle-Écosse, au Nouveau-Brunswick et au Manitoba, à 25 000 \$.

investisseurs de la province possédant deux propriétés situées dans la même région, alors que les propriétaires de terrains vacants, quant à eux, touchaient les revenus les plus faibles parmi tous les types d'investisseurs résidents. Dans la plupart des provinces, les investisseurs qui ne possédaient que des terrains vacants en plus de leur résidence principale touchaient des revenus moyens semblables à ceux des non-investisseurs et des investisseurs-occupants.

Tableau 1
Revenu individuel moyen selon le type d'investisseur en 2020

Type d'investisseur	Colombie-Britannique	Manitoba	Ontario	Nouveau-Brunswick	Nouvelle-Écosse
	dollars				
Investisseurs de la province – trois propriétés ou plus	115 000	80 000	110 000	80 000	80 000
Investisseurs de la province – deux propriétés situées dans la même région	80 000	65 000	80 000	55 000	60 000
Investisseurs de la province – deux propriétés situées dans des régions différentes	100 000	75 000	105 000	70 000	75 000
Investisseur hors province	150 000	85 000	120 000	85 000	95 000
Investisseurs-occupants	65 000	50 000	60 000	50 000	55 000
Non-investisseurs	65 000	60 000	65 000	55 000	55 000

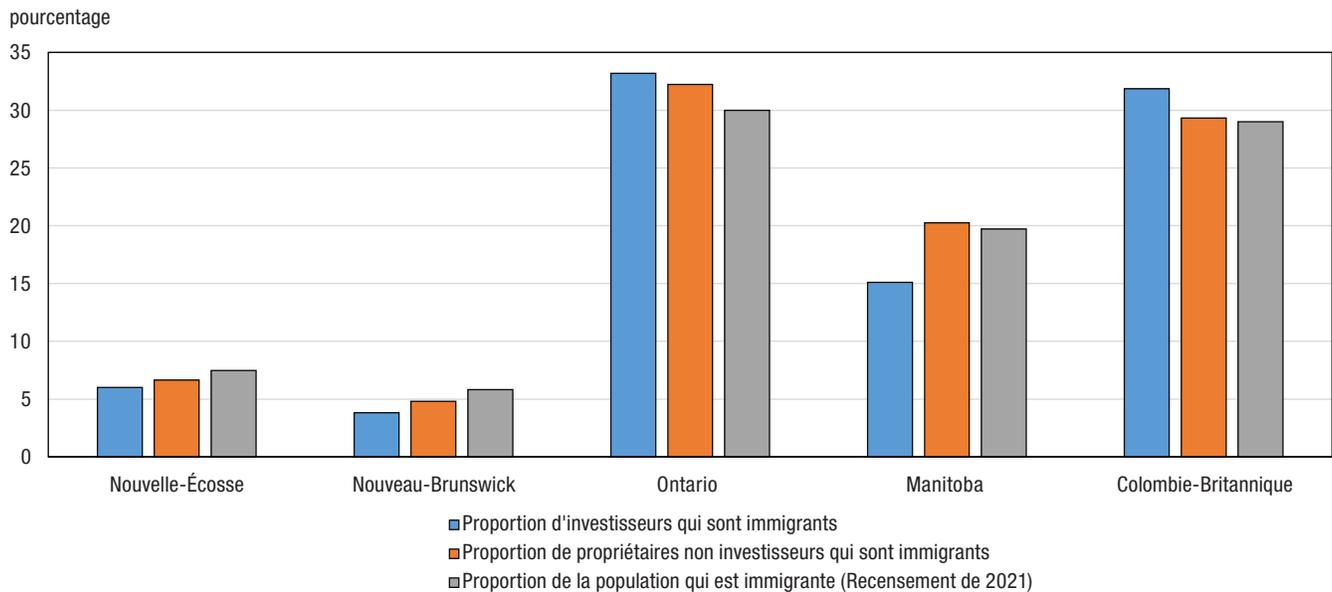
Source : Statistique Canada, Programme de la statistique du logement canadien (PSLC).

Les immigrants de longue date sont investisseurs dans des proportions plus élevées que celles des résidents nés au Canada

Les communiqués antérieurs du PSLC ont révélé que la proportion des propriétaires qui sont des immigrants dans chaque province correspond étroitement à la proportion d'immigrants dans la province. Autrement dit, les immigrants semblent être en mesure d'accéder à la propriété à un taux semblable à celui des résidents nés au Canada. Cependant, parmi les investisseurs résidents qui sont des personnes, les immigrants étaient sous-représentés comparativement aux résidents nés au Canada en Nouvelle-Écosse, au Nouveau-Brunswick et au Manitoba (graphique 3)⁵. Cette situation est presque entièrement attribuable au fait qu'un moins grand nombre d'immigrants récents (ceux qui sont arrivés au Canada depuis 2010) sont des investisseurs⁶. Les immigrants de longue date pour leur part constituaient une proportion plus élevée des investisseurs que la part qu'ils représentaient dans la population dans ces provinces. En Ontario et en Colombie-Britannique, les immigrants en général et les immigrants de longue date étaient surreprésentés parmi les investisseurs par rapport à leur proportion relative dans la population.

5. Les statistiques de la présente et des deux sections ci-après font référence à tous les investisseurs qui résident au Canada, y compris les investisseurs qui vivent à l'extérieur de la province, mais qui possèdent des propriétés résidentielles à l'intérieur des limites de la province.
6. Dans la présente analyse, nous entendons tous les immigrants reçus. L'analyse n'est pas liée à des catégories d'immigration en particulier, comme le Programme d'immigration des investisseurs du gouvernement fédéral, qui a pris fin en 2014, ou le Programme des immigrants investisseurs du Québec.

Graphique 3
Proportion d'immigrants selon le statut d'investisseur



Note : Les calculs sont basés sur les propriétaires résidents et excluent les propriétaires dont le statut d'immigration est inconnu.
Source : Statistique Canada, Programme de la statistique du logement canadien (PSLC).

La valeur de l'évaluation foncière des propriétés détenues par des investisseurs immigrants avait tendance à être plus élevée que celle des investisseurs nés au Canada⁷. Par exemple, la valeur totale des propriétés résidentielles détenues par des investisseurs immigrants était en moyenne de 2 200 000 \$ en Colombie-Britannique, comparativement à 1 610 000 \$ pour les investisseurs nés au Canada. La valeur totale des propriétés résidentielles en Ontario était en moyenne de 1 290 000 \$ pour les investisseurs immigrants et de 890 000 \$ pour les investisseurs nés au Canada. Dans les autres provinces, les écarts de valeur moyenne de l'ensemble des propriétés détenues entre investisseurs immigrants et investisseurs nés au Canada étaient plus faibles en valeurs absolues. Dans chaque province, cependant, une grande partie de cette différence s'explique par le fait que les immigrants investisseurs étaient plus susceptibles de posséder une résidence principale dans une plus grande région métropolitaine de recensement (RMR), où les valeurs des propriétés ont tendance à être plus élevées que dans d'autres régions des provinces respectives. Lorsqu'on examine les investisseurs dont la résidence principale est située dans les mêmes subdivisions de recensement (SDR), l'écart de valeur des propriétés entre les immigrants et les investisseurs nés au Canada est plus faible.

En Ontario, au Manitoba et en Colombie-Britannique, le revenu moyen des investisseurs immigrants était inférieur à celui des investisseurs nés au Canada. L'écart de revenu était le plus prononcé en Colombie-Britannique et en Ontario. En Colombie-Britannique, les investisseurs nés au Canada avaient un revenu individuel moyen de 105 000 \$, tandis que les investisseurs immigrants avaient un revenu individuel moyen de 80 000 \$. En Ontario, le revenu individuel moyen était de 80 000 \$ pour les investisseurs immigrants et de 100 000 \$ pour les investisseurs nés au Canada. En Nouvelle-Écosse, le revenu moyen des investisseurs immigrants (75 000 \$) était plus élevé que celui des investisseurs nés au Canada (65 000 \$). La même tendance a été observée au Nouveau-Brunswick où le revenu moyen des investisseurs immigrants (65 000 \$) était supérieur à celui de ceux nés au Canada (60 000 \$).

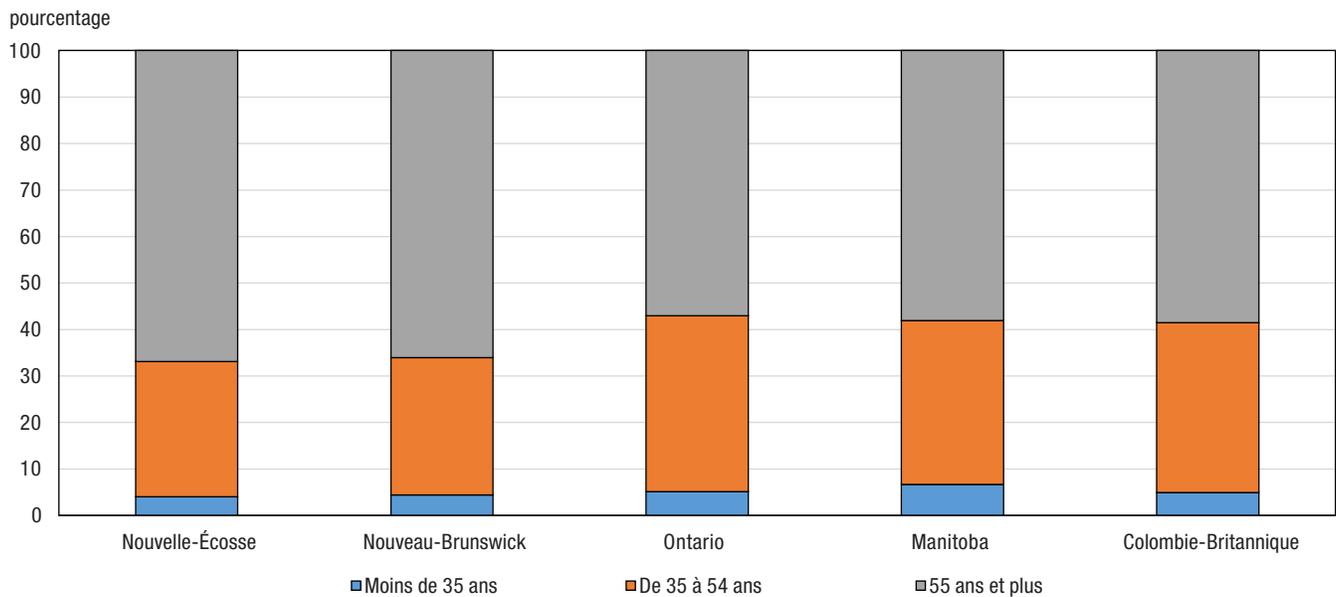
7. Pour une analyse antérieure du PSLC sur l'accès à la propriété chez les immigrants à Toronto et à Vancouver, voir Gellatly et Morissette (2019).

La majorité des investisseurs ont 55 ans et plus

Les résidents âgés de 55 ans et plus étaient surreprésentés parmi les propriétaires par rapport à leur proportion relative dans la population. Ces résultats soutiennent l'hypothèse selon laquelle l'achat d'une résidence nécessite souvent une longue période d'épargne et les revenus plus élevés sont généralement associés à une plus longue expérience sur le marché du travail. Pour des raisons similaires, les résidents de 55 et plus ans étaient davantage surreprésentés parmi les investisseurs (graphique 4). Dans chacune des cinq provinces, ils formaient la majorité des investisseurs résidents (une proportion allant de 57,1 % en Ontario à 66,9 % en Nouvelle-Écosse) même s'ils représentaient une minorité de la population adulte dans chaque province (une proportion allant de 39,8 % au Manitoba à 48,3 % au Nouveau Brunswick⁸).

À l'inverse, les Canadiens âgés de moins de 35 ans étaient considérablement sous-représentés parmi les investisseurs par rapport à leur proportion relative de la population adulte (graphique 5). Leur sous-représentation parmi les investisseurs était encore plus prononcée que leur sous-représentation parmi les propriétaires et s'expliquait vraisemblablement par des raisons similaires : leur plus faible nombre d'années de revenu rend plus difficile l'accumulation du capital financier nécessaire à l'accession à la propriété et, surtout, à l'investissement immobilier.

Graphique 4
Répartition des investisseurs selon le groupe d'âge

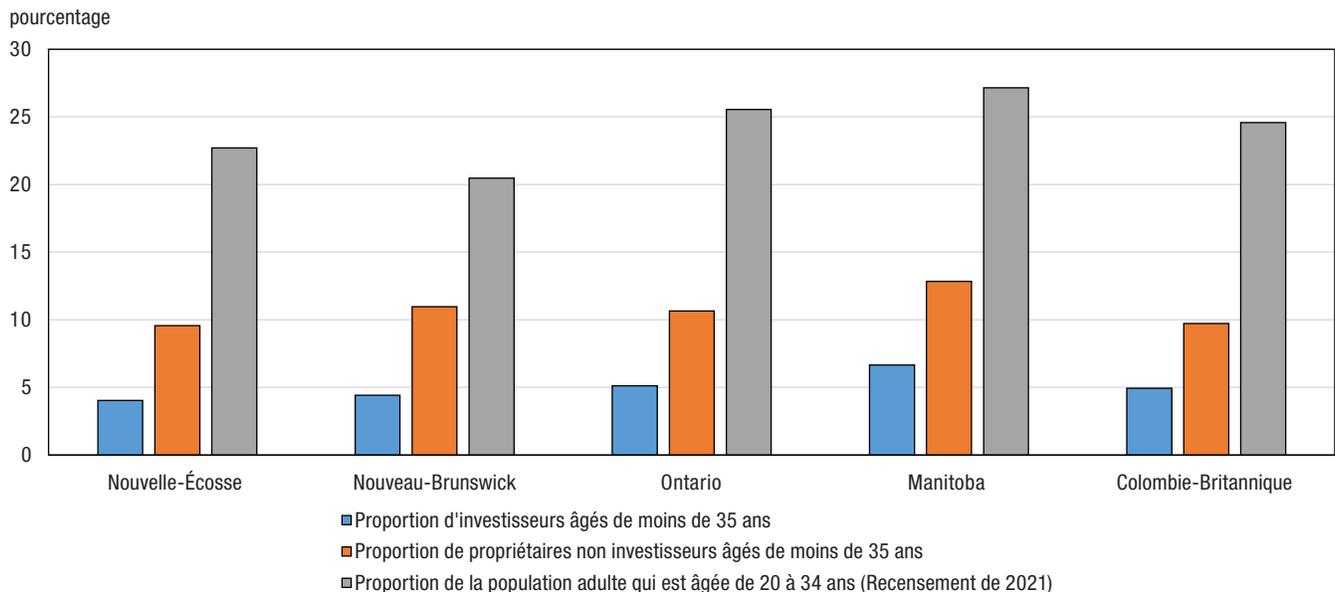


Note : Les calculs sont basés sur les propriétaires résidents et excluent les propriétaires dont l'âge est inconnu.

Source : Statistique Canada, Programme de la statistique du logement canadien (PSLC).

8. Dans ce calcul, la population adulte est constituée des personnes âgées de 20 ans et plus à la date du Recensement de 2021.

Graphique 5
Proportion de propriétaires de moins de 35 ans selon le statut d'investisseur



Note : Les calculs sont basés sur les propriétaires résidents et excluent les propriétaires dont l'âge est inconnu.

Source : Statistique Canada, Programme de la statistique du logement canadien (PSLC).

Les hommes sont surreprésentés parmi les investisseurs possédant trois propriétés ou plus

Les femmes et les hommes constituaient des proportions semblables d'investisseurs dans les cinq provinces. La proportion d'hommes parmi les investisseurs résidents variait de 50,2 % en Colombie Britannique à 56,2 % au Nouveau-Brunswick⁹. Cela indique que la propension des hommes et des femmes à investir dans l'immobilier diffère peu. Il convient de noter, cependant, que les hommes étaient surreprésentés parmi les investisseurs possédant trois propriétés ou plus. Cela donne à penser que la différence entre les genres serait plus importante en ce qui concerne la propension à devenir de plus gros investisseurs.

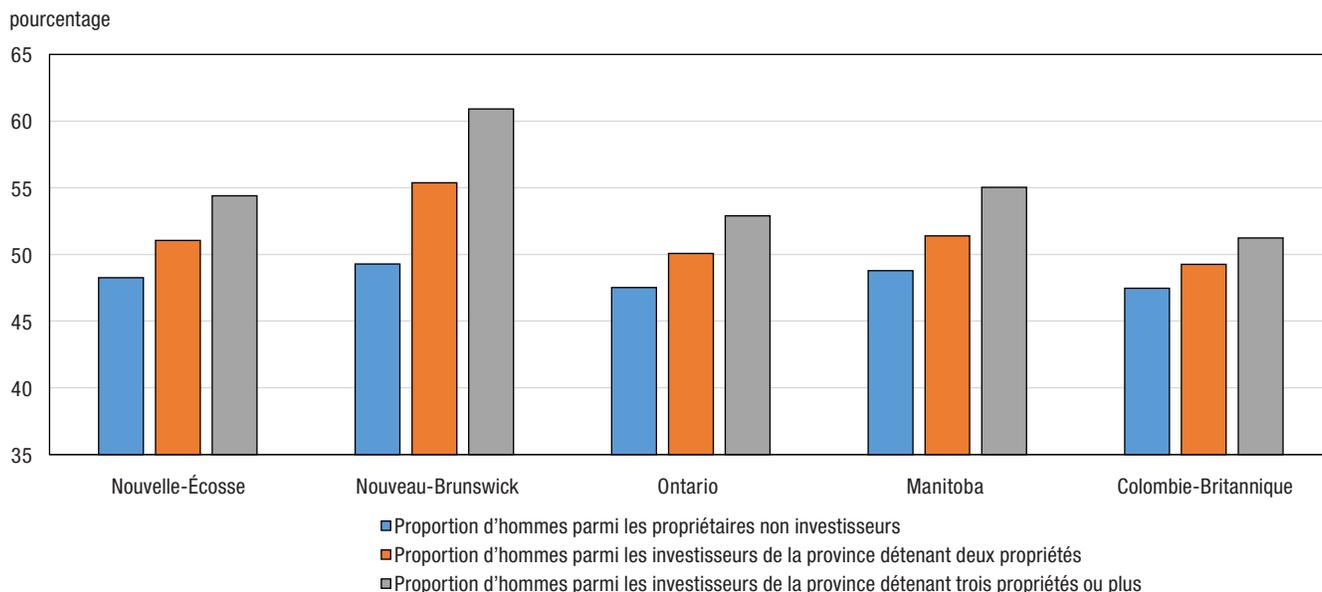
Malgré cela, la valeur moyenne des biens immobiliers des investisseurs était semblable pour les hommes et les femmes dans les cinq provinces.

Compatible avec la tendance observée chez l'ensemble des propriétaires, le revenu moyen des investisseuses de sexe féminin était significativement inférieur à celui des investisseurs de sexe masculin. L'écart était le plus marqué en Colombie-Britannique et en Ontario. En Colombie-Britannique, le revenu moyen des investisseurs de sexe masculin se situait autour de 125 000 \$, tandis que celui des investisseuses de sexe féminin était aux alentours de 70 000 \$. En Ontario, ces mêmes chiffres étaient d'environ 115 000 \$ et d'environ 75 000 \$, respectivement. Ces statistiques concordent avec les [constatations d'une publication antérieure du PSLC](#) pour les acheteurs de propriétés résidentielles en Nouvelle-Écosse, au Nouveau-Brunswick et en Colombie-Britannique, qui montraient que les acheteuses de sexe féminin avaient des revenus inférieurs à ceux des acheteurs de sexe masculin, mais achetaient des propriétés dont le prix était comparable¹⁰.

9. Ces statistiques excluent les résidents investisseurs dont le sexe est inconnu. La part des investisseurs résidents dont le sexe était inconnu variait de 0,02 % en Ontario à 2,8 % au Nouveau Brunswick.

10. Pour expliquer cette tendance, cette analyse antérieure a montré que le revenu moyen des femmes parmi les acheteurs en binôme de sexe féminin-masculin était nettement inférieur au revenu des hommes dans ces binômes (Gougeon et Moussouni, 2021). De plus, les acheteurs en binôme de sexe féminin-masculin représentaient plus de 90 % de l'ensemble des acheteurs en binôme et, dans ces trois provinces, les acheteurs en binôme représentaient entre 60,7 % (Nouveau-Brunswick) et 65,2 % (Nouvelle-Écosse) de toutes les acheteuses. Ces résultats aident à expliquer les différences de revenu moyen entre les hommes et les femmes parmi les investisseurs.

Graphique 6
Proportion d'hommes selon le statut d'investisseur



Note : Le nombre de propriétés exclut les terrains vacants. Les calculs sont basés sur les propriétaires résidents et excluent les propriétaires dont le sexe est inconnu. Les investisseurs de la province qui détiennent une propriété avec plusieurs unités résidentielles et qui n'occupent aucune de ces unités sont inclus dans la catégorie des détenteurs de deux propriétés.
Source : Statistique Canada, Programme de la statistique du logement canadien (PSLC).

Il y a une présence importante d'investisseurs-occupants dans les centres urbains de la Colombie-Britannique

Dans certains des marchés urbains où il est plus coûteux de se loger, la densification a produit un grand nombre de propriétés avec plusieurs unités résidentielles, telles que des immeubles d'appartements locatifs et des tours d'habitation en copropriété. Bien que la densification puisse prendre la forme de grands bâtiments, elle peut également émerger sous des formes différentes, telles que des maisons individuelles avec une dépendance à l'arrière, des duplex ou des triplex. Cette dernière forme de densité peut produire des taux élevés d'investisseurs occupants (personnes qui possèdent une seule propriété avec plusieurs unités résidentielles et qui vivent dans l'une de ces unités).

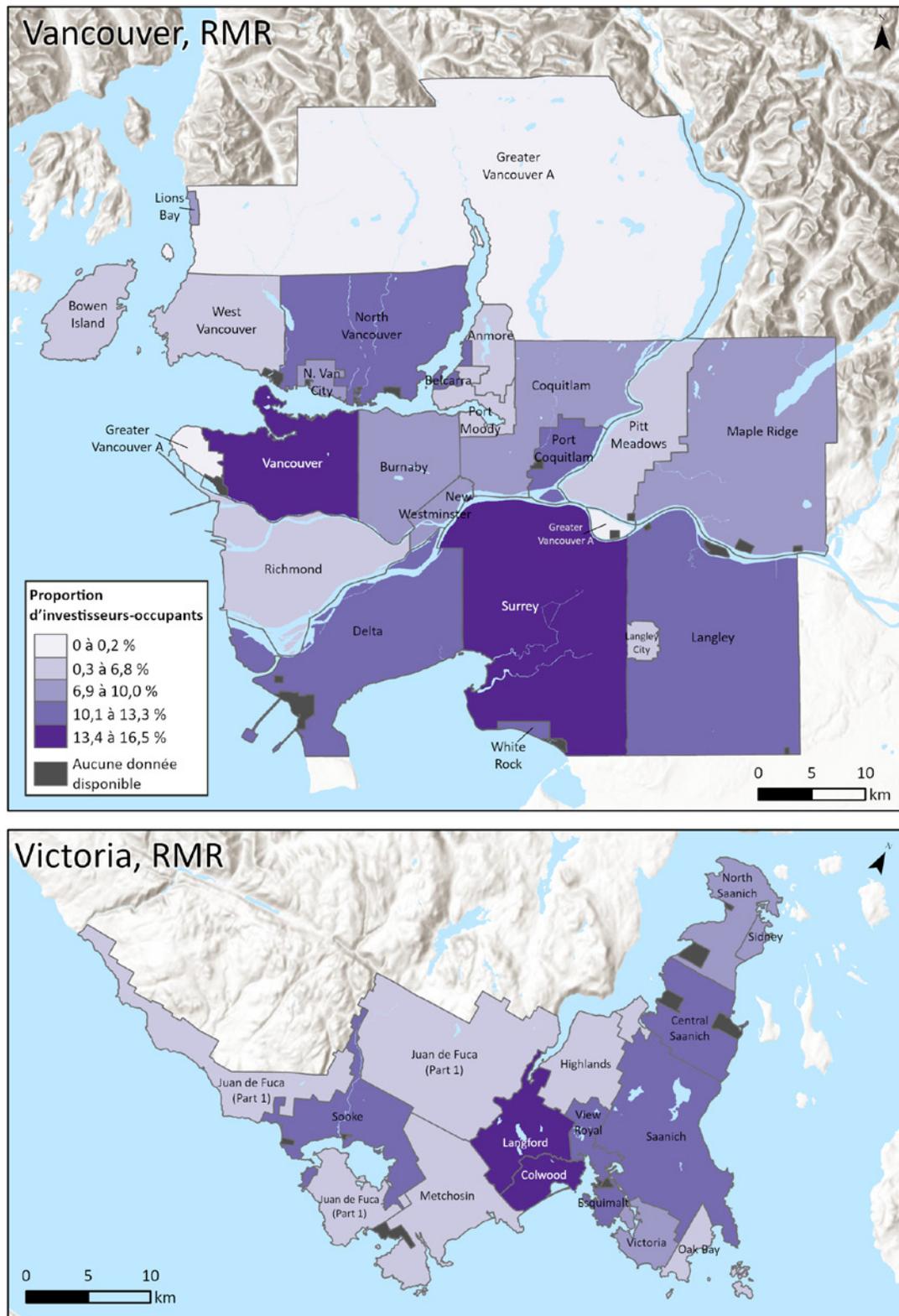
Les données du PSLC montrent que ce phénomène est particulièrement prononcé dans les zones urbaines de la Colombie-Britannique¹¹. Dans la RMR de Vancouver, 12,5 % des propriétaires étaient des investisseurs-occupants. Dans la SDR du noyau de la ville de Vancouver, cette proportion était de 15,9 %. Cela pourrait être attribuable aux efforts municipaux de la ville de Vancouver visant à promouvoir la densité supplémentaire, comme les [maisons avec dépendance](#), les logements secondaires et les [duplex](#). La part des investisseurs-occupants parmi tous les propriétaires était également supérieure à la moyenne provinciale dans la RMR de Victoria, à 12,2 %. Dans la RMR de Victoria, le taux d'investisseurs-occupants était le plus élevé dans les SDR de Saanich (13,3 %), de Colwood (14,6 %) et de Langford (16,5 %).

11. À titre de comparaison avec les chiffres fournis ci-dessous, la part des investisseurs-occupants parmi tous les propriétaires était plus faible dans les RMR de Halifax (2,0 %), de Moncton (3,0 %), de Toronto (0,3 %) et de Winnipeg (0,7 %).

Comme indiqué ci-dessus, le revenu moyen des investisseurs-occupants était semblable à celui des non-investisseurs, mais inférieur à celui des investisseurs, dans les quatre RMR de la Colombie-Britannique : Abbotsford–Mission, Kelowna, Vancouver et Victoria. Par exemple, dans la RMR de Vancouver, le revenu moyen des investisseurs-occupants était d'environ 65 000 \$, comparativement à 65 000 \$ pour les non-investisseurs et 100 000 \$ pour les investisseurs de la province.

Malgré cela, la valeur moyenne de l'évaluation foncière des propriétés appartenant aux investisseurs-occupants était supérieure à celle des non-investisseurs en Colombie-Britannique. Dans la RMR de Vancouver, les propriétés des investisseurs-occupants avaient une valeur foncière moyenne de 34,7 % supérieure à celle des propriétés des non-investisseurs, tandis qu'elle était 6,0 % supérieure à Victoria.

Carte 1: Proportion d'investisseurs-occupants par subdivision de recensement, régions métropolitaines de recensement de Vancouver et Victoria, 2020



Source : Statistique Canada, Programme de la statistique du logement canadien (PSLC).

Note aux lecteurs

Le Programme de la statistique du logement canadien (PSLC) est un projet de données novateur qui tire avantage de sources de données existantes et les transforme en nouveaux indicateurs actuels du logement canadien.

Les données utilisées dans la présente étude sont compilées à partir du PSLC pour l'année de référence 2020. Des renseignements complets concernant les années de référence du stock de propriétés par province et territoire sont [accessibles](#).

Dans le calcul du taux des différents types d'investisseurs selon le SDR, tous les propriétaires de propriétés résidentielles dans chaque SDR respectif sont inclus.

Les propriétaires pour l'année de référence 2020 sont couplés aux données fiscales du Fichier des familles T1 (FFT1) pour l'année d'imposition 2019. Les données du FFT1 comprennent toutes les personnes qui ont produit une déclaration de revenus T1, et sont combinées à d'autres fichiers de données administratives reçus de l'Agence du revenu du Canada.

Definitions

Un **investisseur** désigne un propriétaire qui possède au moins une propriété résidentielle qu'il n'utilise pas comme résidence principale, excluant les entités canadiennes à but non lucratif. Une personne qui possède une seule propriété dans la province où elle réside n'est pas considérée comme un investisseur, si cette propriété n'est pas une propriété avec plusieurs unités résidentielles. Cette catégorie exclut les investisseurs-occupants.

Un **investisseur-occupant** désigne un propriétaire qui possède une seule propriété de type propriété avec plusieurs unités résidentielles et qui occupe cette propriété.

Un **non-investisseur** désigne un propriétaire qui n'est pas un investisseur ou un investisseur-occupant. Un propriétaire résidant dans la province de la propriété et possédant une seule propriété est considéré dans cette catégorie, si cette propriété n'est pas une propriété avec plusieurs unités résidentielles.

Un **non-résident** désigne une personne dont le domicile principal est situé à l'extérieur du territoire économique canadien.

Le **parc immobilier** désigne toutes les propriétés résidentielles, à l'exclusion des terrains vacants..

Bibliographie

Allen, M. T., J. Rutherford, R. Rutherford et A. Yavas. 2018. « Impact of Investors in Distressed Housing Markets ». *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 56 : p. 622 à 652.

Banque du Canada. 2021. *Revue du système financier — 2021*. Banque du Canada.

Caranci, B., F. Fong et M. Gebreselassie. 2022. « Is housing perpetuating a wealth divide in Canada? ». *TD Economics*.

Fontaine, J., et J. Gordon. 2023. *Investisseurs en immobilier résidentiel et propriétés d'investissement en 2020*. Programme de la statistique du logement canadien : Statistique Canada.

Gellatly, G., et R. Morissette. 2019. *Propriétés résidentielles appartenant à des immigrants à Toronto et à Vancouver*. Programme de la statistique du logement canadien : Statistique Canada.

Gougeon, A., et O. Moussouni. 2021. *Ventes immobilières résidentielles en 2018 : qui sont les acheteurs du marché immobilier?* Programme de la statistique du logement canadien : Statistique Canada.

Haughwout, A., D. Lee, J. Tracy et W. van der Klaauw. 2011. « Real estate investors, the leverage cycle, and the housing market crisis ». *Staff Reports 514*, Federal Reserve Bank of New York.

Chambre des communes. 2022. *Motion M-71 Stratégie en matière de logement abordable*. Motion émanant d'un député.

Khan, M., et Y. Xu. 2022. *Demande de logements au Canada : une méthode novatrice de catégorisation des acheteurs détenant un prêt hypothécaire*. Note analytique du personnel 2022-1, Banque du Canada.

Pasalis, J. 2022. *The Good, the Bad, the Ugly for Toronto real estate*. Realosophy : Move Smartly Report.

Teranet. 2022. [Market Insights – The Canadian Source for Housing Information – Q2 2022](https://www.teranet.ca/wp-content/uploads/2022/06/Teranet-Market-Insight-Quarterly-Report-Q2-2022.pdf). Accessible à l'adresse : <https://www.teranet.ca/wp-content/uploads/2022/06/Teranet-Market-Insight-Quarterly-Report-Q2-2022.pdf> (consulté le 12 septembre 2022).

Younglai, R. 2021a. « Investors account for a fifth of home purchases in Canada. Are they driving up housing prices in a booming market? ». *The Globe and Mail*, 22 juin 2021.

Younglai, R. 2021b. « Average home costs are up 30% since before the pandemic, a spike CMHC links to speculative investors ». *The Globe and Mail*, 24 novembre 2021.