

Statistiques sur le logement au Canada

Les parents et les enfants dans le marché canadien de l'habitation : la possession d'une propriété par les parents augmente-t-elle la probabilité que leurs enfants adultes soient aussi propriétaires ?

par Michael Mirdamadi et Aisha Khalid

Date de diffusion : le 20 novembre 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.

Les parents et les enfants dans le marché canadien de l'habitation : la possession d'une propriété par les parents augmente-t-elle la probabilité que leurs enfants adultes soient aussi propriétaires ?

par Michael Mirdamadi et Aisha Khalid

Aperçu

Le présent article examine le lien entre l'accession à la propriété résidentielle par les parents et la probabilité que leurs enfants nés dans les années 1990 possèdent une propriété résidentielle en 2021. Il s'agit du premier d'une série d'articles qui portent sur les résultats intergénérationnels en matière de logement au Canada.

Principales constatations

- Les personnes nées dans les années 1990 de parents propriétaires étaient deux fois plus susceptibles d'être eux-mêmes propriétaires en 2021 que les enfants adultes de personnes non propriétaires.
- Les enfants adultes de détenteurs de multiples propriétés étaient près de trois fois plus susceptibles d'être propriétaires en 2021 que ceux dont les parents ne possédaient pas de propriété.
- La majorité (52,8 %) des personnes nées dans les années 1990 qui possèdent de multiples propriétés ont aussi des parents qui possèdent de multiples propriétés, tandis que 10 % de celles qui possèdent de multiples propriétés ont des parents non propriétaires.
- Les enfants adultes de détenteurs de multiples propriétés gagnent des revenus plus élevés en moyenne que les enfants de personnes qui ne sont pas propriétaires et que les enfants de personnes qui possèdent une seule propriété.
- Il existe un lien positif entre la possession d'une propriété par les parents et la probabilité que leurs enfants adultes soient eux-mêmes propriétaires, lorsque le revenu, l'âge et la province de résidence des enfants adultes sont maintenus constants.
- L'effet positif associé à la possession d'une propriété par les parents est plus grand pour les enfants ayant des revenus individuels inférieurs à 80 000 \$.
- Parmi toutes les provinces étudiées, le taux d'accession à la propriété pour les personnes nées dans les années 1990 est le plus bas en Colombie-Britannique.

Introduction

L'abordabilité du logement s'est graduellement détériorée au Canada au cours des dernières années ([Hogue, 2023](#)). Cela a entraîné des préoccupations croissantes à propos de l'accessibilité à la propriété, plus particulièrement chez les jeunes Canadiens. Selon un récent sondage d'opinion qui met en évidence le sentiment de la population à propos de l'accès à la propriété, la plupart des Canadiens qui ne sont pas propriétaires affirment qu'ils ont renoncé à aspirer à être propriétaires et que cela est « dorénavant seulement pour les riches » ([Ipsos, 2023](#)). Face à ces préoccupations, la vice-première ministre et ministre des Finances du Canada Chrystia Freeland a décrit le logement comme « le défi économique actuel » et déclaré que l'accession à la propriété hors d'atteinte pour les jeunes Canadiens constituait une « injustice intergénérationnelle » ([Boynton, 2022](#)). Dans cet environnement où l'abordabilité représente un défi, l'importance de l'aide financière offerte par les parents pour devenir propriétaire a été de plus en plus reconnue ([Alini, 2021](#); [Altstedter, 2023](#); [Gonzalez, 2022](#)).

Une récente analyse menée par la Banque Canadienne Impériale de Commerce a indiqué une tendance croissante vers la dépendance au soutien parental au Canada, plus particulièrement dans les plus grands marchés de l'habitation (Tal, 2021). Cette étude a montré qu'entre 2015 et 2021, par exemple, la part des acheteurs d'une première habitation qui ont reçu un don financier de la famille a augmenté pour passer de 20 % à 28 %, et le montant moyen reçu a aussi crû pour passer d'environ 50 000 \$ à 80 000 \$. Cela a entraîné une préoccupation croissante à l'égard de l'inégalité intergénérationnelle et de l'instauration d'une « culture de l'héritage » (Todd, 2021). Ces inquiétudes font écho aux constatations de l'étude fondatrice de Thomas Piketty sur les inégalités en matière de richesse, *Capital in the Twenty-First Century*, qui affirme qu'un écart croissant entre les héritiers de grandes richesses et les autres pourrait donner lieu à un retour au « capitalisme patrimonial » du 19^e siècle et d'auparavant (Piketty, 2014).

La littérature existante sur les transferts de richesse intergénérationnels et l'accession à la propriété montre un lien positif entre la richesse des parents et les résultats de leurs enfants en matière d'accession à la propriété, reproduisant les inégalités de richesse à travers les générations. Les études ont conclu que les enfants adultes de propriétaires profitent de nombreux avantages en matière d'accession à la propriété comparativement aux enfants adultes de parents locataires. Les enfants adultes de propriétaires de logements sont plus susceptibles de recevoir une mise de fonds comme don (Mulder et Smits, 2013), de devenir propriétaires (Christophers et O'Sullivan, 2019; Mulder et coll., 2015; Mulder et Wagner, 1998) et d'accéder à la propriété plus rapidement (Barrett et coll., 2015; Bayrakdar et coll., 2019; Ma et Kang, 2015). De plus, les bénéficiaires de richesse intergénérationnelle, comme les personnes qui reçoivent une mise de fonds sous forme de don, ont tendance à acquérir des maisons de plus grande valeur (Barrett et coll., 2015; Engelhardt et Mayer, 1998; Guiso et Jappelli, 2002; Mayer et Engelhardt, 1996).

L'effet des transferts de richesse intergénérationnelle sur l'inégalité en matière d'accès à la propriété est plus marqué dans les marchés de l'habitation moins abordables (Benton et Keister, 2017), où les contrôles des loyers sont plus faibles et où les conditions de prêt hypothécaire sont moins exigeantes (Raviv et Hinz, 2022). Les recherches ont démontré que les taux d'accès à la propriété chez les jeunes ont baissé dans de nombreux pays, y compris au Canada (Barrett et coll., 2015; Bell et coll., 2023; Hochstenbach, 2018; Hochstenbach, 2021; Lennartz et coll., 2016; Mayer et Engelhardt, 1996; Mu et coll., 2022; Ronald et Lennartz, 2019; Statistique Canada, 2022).

Bien que cet enjeu soit de plus en plus reconnu et étudié, cette dynamique dans le marché canadien du logement n'a été que très peu examinée. Le présent article utilise les données administratives tirées du Programme de la statistique du logement canadien (PSLC) pour fournir la première analyse détaillée au Canada de l'effet de la possession de propriétés résidentielles par les parents sur les résultats en matière d'accès à la propriété de leurs enfants. La présente étude se penche plus particulièrement sur la probabilité des personnes nées dans les années 1990 d'être propriétaires d'une résidence en fonction du nombre de propriétés résidentielles détenues par leurs parents¹, en fournissant une estimation de l'ampleur de l'avantage que la richesse immobilière des parents peut avoir sur les aspirations d'accès à la propriété des jeunes Canadiens.

La mesure des résultats intergénérationnels en matière d'habitation

Pour évaluer les résultats en matière d'accession à la propriété pour les enfants adultes nés dans les années 1990, la présente étude couple les données fiscales du [Fichier des familles T1](#) à partir de 1996 avec les données sur les propriétés résidentielles et leurs propriétaires du PSLC pour 2021². L'utilisation de ces données fiscales permet la création de « familles fiscales » de parents et d'enfants, dans lesquelles les enfants ont été déclarés comme personnes à charge à un certain point entre 1996 et 2020. En ce sens, une famille fiscale ne signifie pas nécessairement qu'il y a un lien biologique entre ses membres. Les enfants et les parents peuvent faire partie de multiples familles fiscales au fil du temps, par exemple, dans les cas de séparation des parents. Les personnes nées dans les années 1990 sont la population cible pour la présente étude et on les désigne dans ce qui suit comme des « enfants adultes », tandis que les chiffres sur les parents liés grâce aux fichiers fiscaux sont appelés « parents »³. Les résultats de la présente étude concernent uniquement ces enfants adultes et peuvent être différents pour les personnes qui sont nées à d'autres périodes. Une analyse subséquente, qui ferait appel aux mêmes méthodes, clarifiera si ces résultats sont également valables de façon plus générale.

-
1. La présente étude évalue la possession de propriétés résidentielles concurrente à travers les générations, plutôt que les héritages ou d'autres transferts directs de richesse tels que les dons.
 2. La présente étude compte parmi les premières à mesurer les résultats intergénérationnels en matière d'habitation au moyen de données administratives (Christophers et O'Sullivan, 2019; Hochstenbach, 2018; Arundel et Hochstenbach, 2020; Hochstenbach, 2021). Pour obtenir de plus amples renseignements sur les données administratives utilisées, veuillez consulter la Note aux lecteurs.
 3. Quelques considérations ont éclairé la sélection de ce groupe de cohorte. Pour de plus amples renseignements, veuillez vous reporter à la Note aux lecteurs.

Les données du PSLC utilisées dans la présente étude comprennent des renseignements sur les propriétés résidentielles et leur détention pour l'année de référence 2021 pour l'ensemble des provinces et des territoires, à l'exception du Québec et de la Saskatchewan. Ces données documentent les personnes nées dans les années 1990 qui étaient propriétaires ou n'étaient pas propriétaires d'une propriété résidentielle, excluant les terrains vacants (désignés par le terme « propriétés » par la suite).

Dans la présente étude, la proportion de personnes nées dans les années 1990 qui étaient propriétaires d'une résidence en 2021 est appelée le « taux d'accès à la propriété des enfants adultes », et les références à ce taux sont utilisées pour établir la probabilité d'être propriétaire d'une propriété résidentielle. Pour obtenir de plus amples renseignements sur les données et la couverture, veuillez consulter la Note aux lecteurs⁴.

L'état du taux d'accès à la propriété chez les enfants adultes nés dans les années 1990

Cette section examine les résultats intergénérationnels en matière d'habitation en se penchant d'abord sur le taux d'accès à la propriété des enfants adultes nés dans les années 1990 selon l'âge et la province dans laquelle ils ont grandi⁵. Le taux global d'accès à la propriété chez les enfants adultes est de 15,5 %, avec une variation significative selon l'âge, comme montré dans le graphique 1. La cohorte la plus âgée dans les données, les personnes nées en 1990 (âgées de 31 ans en 2021), était propriétaire à un taux de 33,0 %, ce qui est plus de deux fois plus élevé (15,5 %) que le taux pour les personnes nées en 1994 (âgées de 27 ans) et près de 15 fois plus élevé (2,1 %) que pour les personnes nées en 1999 (âgées de 21 ans)⁶. Cette tendance est probablement attribuable au fait qu'en 2021, les enfants plus âgés affichaient un plus haut niveau de scolarité moyen (certains appartenant aux cohortes plus jeunes étaient encore aux études postsecondaires), avaient passé plus de temps sur le marché du travail (et par conséquent, potentiellement des revenus supérieurs), avaient eu plus de temps pour épargner et affichaient des taux plus élevés de formation de famille ou de cohabitation. Un autre facteur possible est qu'en moyenne, les cohortes plus âgées avaient eu accès au marché de la propriété plus tôt, et cela pourrait refléter moins d'obstacles à l'accession à la propriété en raison de prix d'achat plus bas.

Les taux d'accès à la propriété des enfants adultes varient selon la province où ils ont grandi, comme montré dans le graphique 2. Le taux d'accès à la propriété le plus élevé chez les enfants adultes a été observé au Nouveau-Brunswick (20,5 %), 2,1 points de pourcentage plus élevé que la province qui arrive au deuxième rang, le Manitoba (18,4 %). La Colombie-Britannique (14,4 %) affichait le taux d'accès à la propriété le plus faible de toutes les provinces couvertes par cette étude. Les taux d'accès à la propriété des enfants adultes dans les territoires étaient inférieurs à ceux des provinces, particulièrement au Nunavut et dans les Territoires du Nord-Ouest, fait attribuable en partie à la plus grande prévalence du [logement hors marché](#).

4. Les estimations des taux d'accès à la propriété sont fondées sur les personnes qui ont été couplées à des parents dans les données fiscales. Compte tenu du fait que le couplage intergénérationnel est plus élevé chez les personnes qui ont produit des déclarations de revenus, et donc plus élevé pour les personnes ayant des revenus plus importants dans l'ensemble, il existe un biais positif dans les estimations du taux d'accès à la propriété.

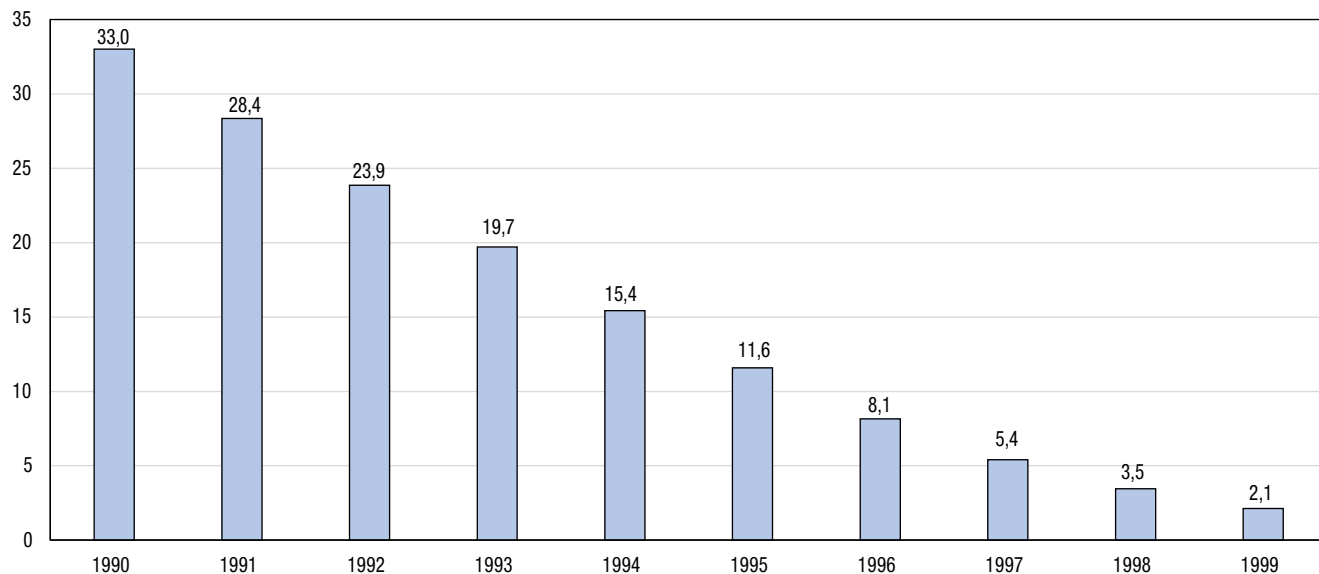
5. Avec le temps, les enfants peuvent vivre dans différentes régions du pays. Par simplicité, la dernière province où l'enfant avait un statut d'enfant à charge dans les déclarations de revenus est sélectionnée comme étant la province où il a grandi pour la présente analyse.

6. Ces constatations diffèrent d'estimations similaires tirées du [recensement de la population](#). Le recensement mesure les taux d'accès à la propriété chez les principaux soutiens du ménage selon l'âge; cela exclut entre autres les enfants adultes vivant avec des parents. La présente étude, en revanche, mesure la propriété individuelle et comprend tous les enfants adultes, quel que soit l'état du soutien de ménage de la personne, et sa portée est donc plus vaste, et comporte donc plus d'observations que des données du recensement sur l'accès à la propriété pour des âges comparables.

Graphique 1

Taux d'accès à la propriété des enfants adultes selon l'année de naissance, 2021

taux d'accession à la propriété (%)

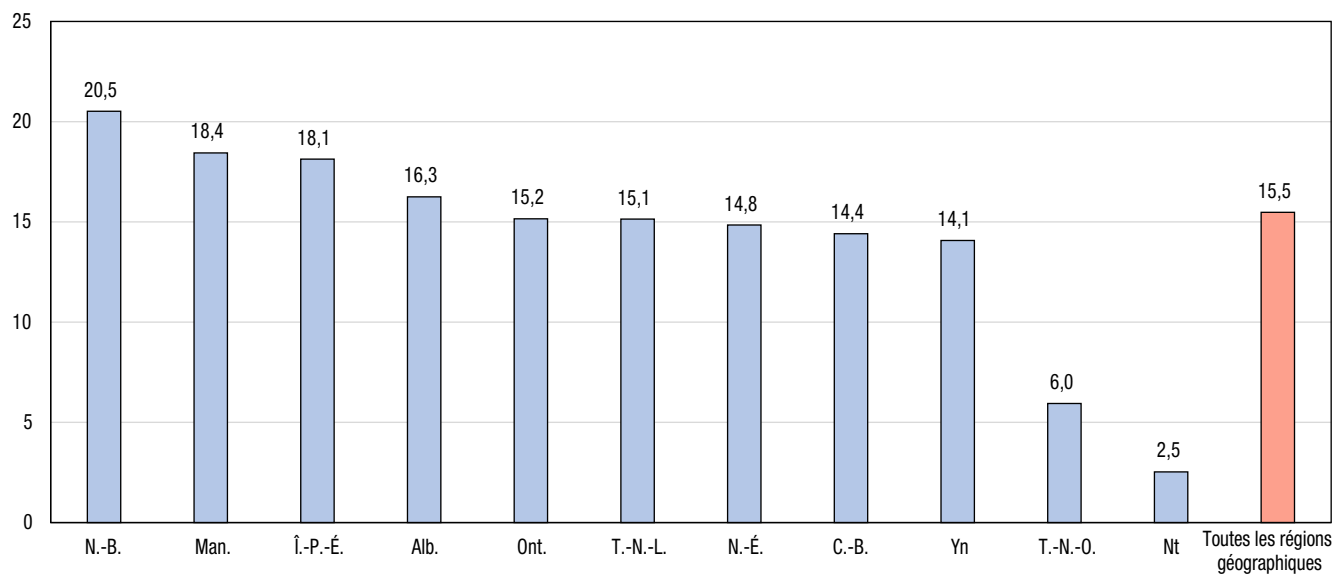


Source : Statistique Canada, Programme de la statistique du logement canadien (PSLC).

Graphique 2

Taux d'accès à la propriété des enfants adultes selon la province où ils ont grandi, 2021

taux d'accession à la propriété (%)



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

Quelle est l'incidence du taux d'accès à la propriété des parents sur la probabilité que leurs enfants adultes soient propriétaires?

Pour comprendre le lien entre le taux d'accès à la propriété des parents et la probabilité que leurs enfants adultes soient propriétaires, le graphique 3 présente les taux d'accès à la propriété des enfants adultes en fonction du nombre de propriétés détenues par leurs parents en 2021⁷. Elle indique un lien positif entre l'accès à la propriété des enfants adultes et le nombre de propriétés détenues par leurs parents. Les enfants adultes de parents qui possédaient plus de propriétés avaient une probabilité accrue d'être propriétaires, et ce taux supérieur augmentait avec le nombre de propriétés détenues par leurs parents. Les enfants adultes de parents non propriétaires avaient un taux d'accès à la propriété de 8,1 %, tandis que les enfants adultes de parents propriétaires (détenteurs de n'importe quel nombre de propriétés) avaient un taux d'accès à la propriété de 17,4 %, ce qui représente une différence de 115 % et les rend plus que deux fois plus susceptibles d'être propriétaires d'une résidence. Pour les enfants adultes de détenteurs de multiples propriétés, le taux d'accès à la propriété était plus élevé et se chiffrait à 23,8 %. Cela correspond à près de trois fois le taux pour les enfants adultes de parents non propriétaires.

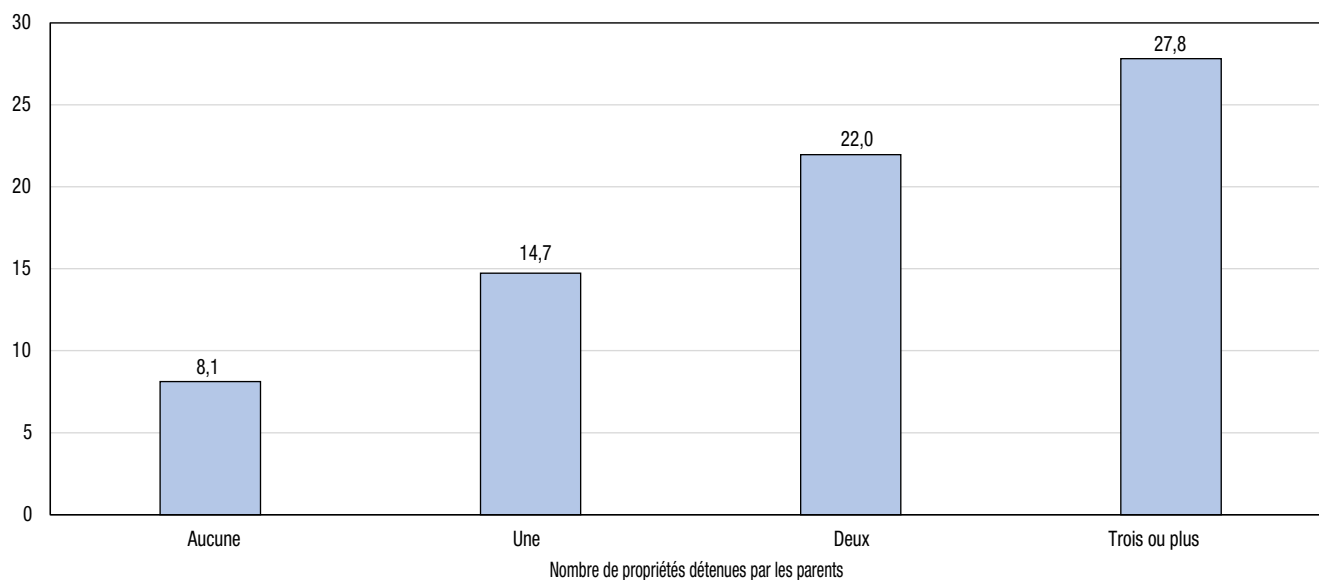
De plus, la majorité (52,8 %) des enfants adultes qui possédaient de multiples propriétés avaient des parents qui possédaient aussi de multiples propriétés en 2021. Les enfants adultes de parents qui possédaient de multiples propriétés étaient moins nombreux parmi tous les enfants, puisqu'ils représentaient 23,4 % des personnes nées dans les années 1990. Ces enfants adultes étaient donc très surreprésentés chez les enfants adultes qui possédaient de multiples propriétés. Parmi les enfants adultes qui possédaient de multiples propriétés, 10 % avaient des parents qui n'étaient pas propriétaires en 2021. Parmi tous les enfants adultes étudiés, 0,9 % possédaient de multiples propriétés.

Cela est une indication initiale de l'importance de la richesse des parents sur les résultats en matière d'accès à la propriété de leurs enfants adultes. Toutefois, cela ne tient pas compte des variations d'âge, de revenu et de province de résidence des enfants adultes. Dans les sections subséquentes, ces facteurs sont pris en compte pour fournir une mesure plus précise du rôle de la richesse immobilière en matière d'accession à la propriété de leurs enfants adultes.

Graphique 3

Taux d'accès à la propriété des enfants adultes selon le nombre de propriétés détenues par leurs parents, 2021

taux d'accession à la propriété (%)



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

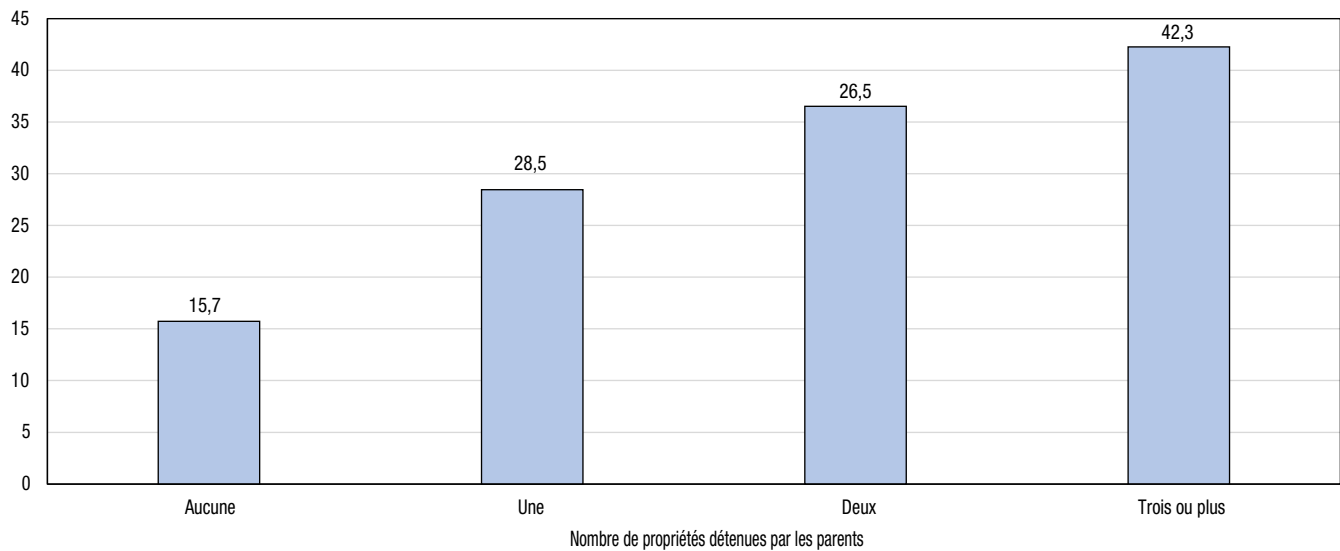
7. Dans les données, des familles fiscales sont créées pour chaque combinaison unique de parents (ceux qui ont déclaré un enfant né dans les années 1990 comme enfant à charge dans la déclaration de revenus) et d'enfants adultes. Par conséquent, les parents et les enfants adultes peuvent faire partie de multiples familles fiscales, et les enfants adultes peuvent être couplés à de multiples parents. Le nombre de propriétés détenues par leurs parents est la somme des propriétés que tous les parents couplés possédaient en 2021.

Résultats en matière d'accès à la propriété résidentielle chez les personnes les plus âgées nées dans les années 1990

Les jeunes Canadiens sont plus susceptibles de devenir propriétaires lorsqu'ils s'approchent de leur trentaine ([Statistique Canada, 2022](#)). Cela se reflète dans les résultats du graphique 1, qui montre une augmentation graduelle du taux d'accès à la propriété chez les personnes nées dans les années 1990 à mesure qu'elles vieillissent. Cela rend les personnes qui sont nées entre 1990 et 1992 (qui sont âgées de 29 à 31 ans) particulièrement pertinentes pour l'analyse de la richesse immobilière des parents et des résultats en matière d'accession à la propriété de leurs enfants adultes⁸. Le graphique 4 reproduit l'analyse du graphique 3 pour cette cohorte seulement et montre une tendance haussière semblable de l'accession à la propriété liée à l'accès à la propriété des parents. Dans cette cohorte, les enfants adultes de parents non propriétaires étaient propriétaires à un taux de 15,7 %, tandis que les enfants adultes de parents propriétaires (détenteurs de tout nombre de propriétés) étaient propriétaires à un taux de 31,7 %, représentant une différence de 101,9 %, qui est légèrement inférieure à la différence pour toutes les personnes nées dans les années 1990, comme montré ci-dessus. Les taux d'accès à la propriété des enfants adultes sont aussi plus élevés pour cette cohorte (28,4 %) que pour tous les enfants adultes étudiés (15,5 %).

Graphique 4
Taux d'accès à la propriété chez les enfants adultes pour les enfants nés de 1990 à 1992 selon l'accès à la propriété des parents, 2021

taux d'accession à la propriété (%)



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

Résultats en matière d'accession à la propriété pour les enfants adultes après prise en compte du revenu

Jusqu'à maintenant, les résultats ne tiennent pas compte de l'effet des revenus des enfants adultes. Ce revenu des enfants adultes peut être corrélé au revenu et à la richesse (y compris la propriété résidentielle) de leurs parents, en partie en raison des tendances de socialisation pendant l'enfance, des réseaux sociaux existants et des montants investis dans l'éducation (Corak, 2013; Putnam, 2015). Par conséquent, pour estimer le lien entre l'accession à la propriété des parents et les résultats en matière d'accession à la propriété de leurs enfants adultes avec plus de précision, il est important de tenir compte du revenu des enfants adultes⁹.

8. Les méthodes utilisées dans cette étude fournissent la base pour mesurer ces résultats avec le temps, en se penchant sur la mesure dans laquelle la probabilité que les jeunes cohortes soient propriétaires et le lien avec la propriété résidentielle des parents varie à l'avenir à mesure qu'ils atteignent l'âge de 30 ans, et dans quelle mesure cela est comparable à ceux qui sont nés plus tôt dans les années 1990.
9. En effet, les taux d'accession à la propriété ont divergé avec le temps en fonction du revenu ([Statistique Canada, 2011](#)).

Les statistiques sur le revenu sont calculées individuellement pour les enfants adultes qui ont produit des déclarations de revenus depuis 2018¹⁰. Le tableau 1 montre les statistiques pour les personnes nées dans les années 1990, selon le statut d'accession à la propriété de leurs parents et le leur. Il y a une différence significative entre le revenu moyen des enfants adultes qui sont propriétaires et le revenu moyen des enfants adultes qui ne le sont pas. Le revenu moyen des non-propriétaires était de 36 000 \$ (avec une médiane de 31 000 \$), comparativement à 65 000 \$ pour les propriétaires (avec une médiane de 59 000 \$).

On a aussi observé d'importantes différences dans le revenu moyen en fonction du nombre de propriétés détenues par les parents d'enfants adultes. Les revenus moyens étaient environ 6 000 \$ plus élevés pour les enfants adultes de propriétaires de multiples propriétés que pour ceux de non-propriétaires. Chez les enfants adultes qui étaient non-propriétaires, le revenu total gagné était supérieur lorsque leurs parents étaient propriétaires d'une seule propriété ou de multiples propriétés, comparativement aux enfants adultes de non-propriétaires. Pour les enfants adultes qui étaient propriétaires, cependant, le niveau de revenu moyen ne varie pas beaucoup pour chaque propriété supplémentaire détenue par leurs parents.

Le tableau 2 fournit la même analyse pour les enfants adultes les plus âgés nés dans les années 1990. L'on observe des conclusions similaires pour cette cohorte plus âgée, avec des niveaux de revenu plus élevés et des différences plus importantes en fonction du nombre de propriétés détenues par leurs parents. Il est toutefois remarquable de noter que les revenus étaient significativement plus élevés pour ce sous-groupe. Cela fournit un contexte important sur l'écart de revenu global entre les propriétaires et les non-propriétaires (tableau 1), compte tenu de la différence de taux d'accès à la propriété à travers les groupes d'âge.

Tableau 1
Revenu total moyen des enfants adultes selon le statut d'accession à la propriété et le nombre de propriétés détenues par leurs parents

	Nombre de propriétés détenues par les parents			
	Aucune	Une	Deux	Trois ou plus
	dollars constants de 2020			
Non-propriétaire	32 000	37 000	38 000	39 000
Propriétaire	60 000	65 000	66 000	65 000

Note : Nombre d'observations : 2 535 360.

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

Tableau 2
Revenu total moyen des enfants adultes nés de 1990 à 1992 selon le statut d'accession à la propriété et le nombre de propriétés détenues par leurs parents

	Nombre de propriétés détenues par les parents			
	Aucune	Une	Deux	Trois ou plus
	dollars constants de 2020			
Non-propriétaire	39 000	47 000	49 000	49 000
Propriétaire	64 000	70 000	70 000	72 000

Note : Nombre d'observations : 772 540.

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

Le graphique 5 montre les taux d'accès à la propriété des enfants adultes pour différents niveaux de revenu, en fonction du nombre de propriétés détenues par leurs parents, pour les enfants adultes âgés de 29 à 31 ans. Deux résultats se démarquent.

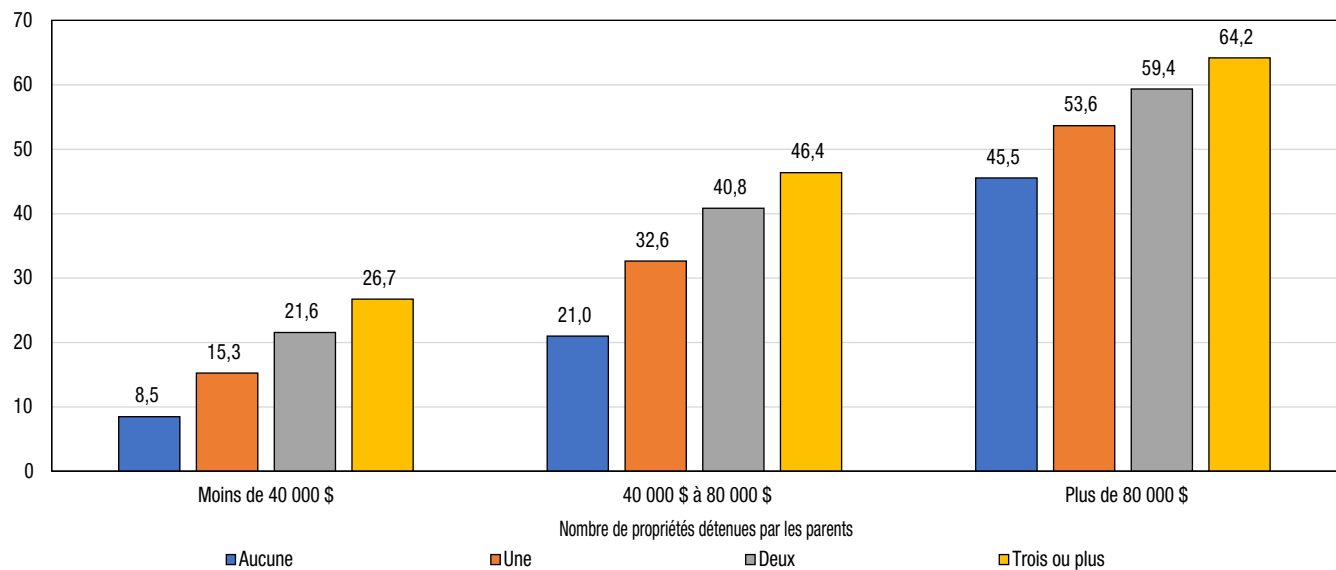
10. Les statistiques sur le revenu suivent la [mesure du revenu total de la personne](#). Les estimations du revenu réel (en dollars constants de 2020) sont incluses pour les enfants qui déclarent un revenu non négatif par statut d'accession à la propriété de l'enfant adulte et niveau d'accession à la propriété des parents. Par souci de pertinence, les estimations du revenu sont calculées pour les personnes qui ont produit des déclarations de revenus au moins une fois au cours de la période de 2018 à 2020, en sélectionnant la plus récente année fiscale disponible par personne.

Premièrement, les personnes ayant des revenus de moins de 40 000 \$ avaient significativement moins de chances d'être propriétaires que celles qui gagnaient de 40 000 \$ à 80 000 \$ ou plus de 80 000 \$. L'exception concerne les enfants adultes dans le groupe de revenu inférieur qui ont des parents qui détenaient trois propriétés ou plus. Ces enfants adultes avaient une probabilité plus élevée d'être propriétaires (26,7 %) que les enfants adultes du groupe de revenu intermédiaire dont les parents n'étaient pas propriétaires (21,0 %). Les revenus plus élevés sont associés à des taux d'accès à la propriété plus élevés pour tous les niveaux d'accession à la propriété par les parents, ce qui reflète l'importance de revenus plus élevés pour devenir propriétaire.

Deuxièmement, lorsque l'on examine un groupe de revenu en particulier dans le graphique 5, le nombre de propriétés détenues par les parents a aussi joué un rôle important. Par exemple, pour les personnes qui gagnaient moins de 40 000 \$, la probabilité d'être propriétaire passe de 8,5 % pour celles dont les parents n'étaient pas propriétaires à 26,7 % pour celles dont les parents détenaient trois propriétés ou plus, soit une probabilité plus de trois fois plus élevée d'être propriétaire. Fait à noter, la hausse du taux d'accès à la propriété en fonction du nombre de propriétés détenues par les parents était plus élevée au sein du groupe de revenu intermédiaire, mais cette hausse a été observée même au sein du groupe de revenu supérieur. Cela indique l'importance de la richesse immobilière des parents sur le taux d'accès à la propriété de leurs enfants adultes, à tous les niveaux de revenu.

Graphique 5
Taux d'accès à la propriété des enfants adultes pour les enfants nés de 1990 à 1992 selon le groupe de revenu

taux d'accession à la propriété (%)



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

Les enfants adultes dans cette cohorte d'âge étaient plus susceptibles de gagner des revenus plus élevés si leurs parents étaient propriétaires de plusieurs propriétés. Parmi ces enfants adultes, 21,1 % ont gagné plus de 80 000 \$ en 2021, ce qui représente une proportion plus élevée que ceux dont les parents possédaient une seule propriété (17,3 %) ou que ceux dont les parents n'étaient pas propriétaires (9,5 %). Ceci met en évidence l'importance de la prise en compte du revenu et du statut de propriétaire des parents.

Résultats en matière d'accession à la propriété des enfants adultes selon la province, en tenant compte du revenu et de l'âge

La relation entre le statut de propriétaire des parents et les résultats en matière d'accession à la propriété de leurs enfants adultes pourrait aussi dépendre de la localisation. Les marchés de l'habitation peuvent varier significativement sur le plan de la structure, de la répartition du mode d'occupation et des niveaux de prix (Arundel et Hochstenbach, 2020; Bell et coll., 2023; Helderman et Mulder, 2007; Hochstenbach, 2018; Hochstenbach, 2021; Raviv et Hinz, 2022). Pour prendre en compte cette variation géographique, l'analyse du graphique 5 est menée pour chaque province; le tableau 3 montre ainsi les taux d'accession à la propriété pour les enfants adultes âgés de 29 à 31 ans selon le groupe de revenu distinct et la province sélectionnée¹¹.

Les taux d'accès à la propriété des enfants adultes diffèrent considérablement d'une province à l'autre dans le groupe de revenu inférieur (moins de 40 000 \$), de 13,1 % en Nouvelle-Écosse à 18,9 % au Nouveau-Brunswick. Dans ce groupe de revenu, on a observé une relation positive plus forte entre le taux d'accès à la propriété des parents et celui de leurs enfants adultes. Dans chacune des provinces, les taux d'accès à la propriété sont au moins deux fois plus élevés lorsque l'on compare les enfants adultes de parents détenant trois propriétés ou plus à ceux dont les parents sont non propriétaires. La différence de taux d'accès à la propriété attribuable à l'accession à la propriété des parents était supérieure au Manitoba : les enfants adultes à revenu inférieur dont les parents détenaient trois propriétés ou plus (33,2 %) étaient plus de cinq fois plus susceptibles d'être propriétaires que les enfants adultes à revenu inférieur dont les parents n'étaient pas propriétaires (6,5 %).

Dans le groupe de revenu intermédiaire (40 000 \$ à 80 000 \$), les enfants adultes au Nouveau-Brunswick affichaient le taux d'accès à la propriété le plus élevé (44,0 %), tandis que les enfants adultes en Colombie-Britannique avaient le taux le plus bas (29,2 %). Les résultats étaient similaires dans le groupe de revenu supérieur, les enfants adultes au Nouveau-Brunswick affichant le taux d'accès à la propriété le plus élevé (59,2 %), tandis que ceux en Nouvelle-Écosse avaient le taux le plus bas (51,2 %), légèrement inférieur à celui observé en Colombie-Britannique (51,6 %). Le gain attribuable à l'accession à la propriété des parents dans le taux d'accès à la propriété du groupe de revenu intermédiaire était le plus élevé au Manitoba, comme c'était le cas dans le groupe de revenu inférieur.

Dans le groupe de revenu supérieur (plus de 80 000 \$), le gain attribuable à la propriété des parents dans le taux d'accès à la propriété des enfants variait d'une différence de 12,7 points de pourcentage (Alberta) à une différence de 21,3 points de pourcentage (Colombie-Britannique). Les différences les plus marquées se situaient dans les marchés de l'habitation les plus chers que sont la Colombie-Britannique (différence de 21,3 points de pourcentage) et l'Ontario (différence de 18,8 points de pourcentage) (Statistique Canada, 2022). Cela pourrait indiquer que dans les marchés de l'habitation où les valeurs des propriétés sont les plus élevées et où des revenus supérieurs sont nécessaires pour être propriétaire, la propriété ou la richesse des parents jouent un rôle plus important dans les résultats de leurs enfants adultes en matière d'accession à la propriété.

En résumé, lorsque l'on tient compte de l'âge des enfants, de leur revenu et de leur province de résidence, l'accession à la propriété des parents est fortement associée à une probabilité accrue d'accession à la propriété pour leurs enfants adultes.

11. Cette partie de l'analyse est filtrée selon la province dans laquelle l'enfant adulte a produit sa plus récente déclaration de revenus, plutôt que selon la province où il a grandi. En analysant les résultats dans le tableau 3, il est important de noter que 40 % des personnes âgées de 29 à 31 ans avaient un revenu inférieur à 40 000 \$. Le groupe de revenu intermédiaire (40 000 \$ à 80 000 \$) comprenait la tranche du 41^e au 83^e percentile. Le groupe de revenu supérieur (plus de 80 000 \$) devrait donc être considéré comme relativement plus rare, représentant 17 % des enfants plus âgés nés de 1990 à 1992.

Note aux lecteurs

Les données dans cette étude sont compilées à partir du Programme de la statistique du logement canadien (PSLC) pour l'année de référence 2021. Les régions géographiques couvertes dans l'étude comprennent l'ensemble des provinces et des territoires, à l'exception de la Saskatchewan et du Québec. Les données pour l'année de référence 2021 sont couplées aux données fiscales tirées du Fichier des familles T1 (FFT1) jusqu'à l'année d'imposition 2020.

Définitions

Accession à la propriété ou **détention de propriété** renvoie à la possession ou la détention de propriétés résidentielles, excluant les terrains vacants.

Les **enfants adultes** dans la présente étude sont les résidents du Canada qui sont nés dans les années 1990. Leurs **parents** sont les personnes qui les ont déclarés comme personnes à charge, comme reflété par le FFT1.

La **probabilité d'accession à la propriété** renvoie au taux d'accession à la propriété chez tous les enfants adultes étudiés.

Description des données et couverture

Pour mesurer les résultats intergénérationnels en matière de logement, les données fiscales du FFT1 sont utilisées pour déterminer les relations parent-enfant. Plus précisément, le FFT1 est utilisé pour saisir toutes les personnes qui ont déclaré des enfants nés dans les années 1990 en tant que personnes à charge. Les personnes qui ont déclaré ces enfants comme personnes à charge sont considérées comme les « parents » dans l'analyse, en fonction des données fiscales de 1996 à 2020. Chaque membre d'une famille fiscale identifié est ensuite couplé aux données sur l'accession à la propriété tirées du PSLC pour l'année de référence 2021. Pour les personnes qui ne détenaient aucune propriété dans cette année de référence, aucun couplage d'accession à la propriété n'a été fait, permettant ainsi d'identifier les non-propriétaires. Les données du PSLC sont utilisées pour mesurer l'accession à la propriété et les statistiques sur la richesse individuelles et familiales ainsi que les caractéristiques des propriétés détenues, y compris la localisation, la valeur de l'évaluation foncière et le type de propriété. Comme tous les renseignements sur l'accession à la propriété sont saisis pour une seule année de référence, les résultats s'appliquent uniquement à 2021.

Les régions géographiques couvertes comprennent l'ensemble des provinces et des territoires, à l'exception du Québec et de la Saskatchewan. En tout, le nouvel ensemble de données pour l'année de référence 2021 comprend 2,6 millions d'enfants adultes nés dans les années 1990 et 3,4 millions de parents, pour un total de 6,0 millions de personnes. Parmi ces personnes, environ 2,9 millions de propriétaires (dont environ 400 000 sont nés dans les années 1990) étaient associés à 2,2 millions de propriétés résidentielles uniques (excluant les terrains vacants) au Canada dans les régions géographiques couvertes.

L'analyse est menée pour les enfants adultes nés dans les années 1990 pour les raisons suivantes. Premièrement, les enfants adultes nés dans les années 1990 ont presque tous produit des déclarations de revenus ou été déclarés personnes à charge avant 2020, lorsque les plus récentes données fiscales ont été utilisées. Deuxièmement, puisque les données fiscales commencent en 1996, la capacité de coupler les enfants aux parents diminue graduellement pour les enfants nés avant 1990. En raison de ces deux facteurs, le taux de couverture est plus élevé pour ce groupe chez les adultes en âge de travailler. Un autre élément à considérer est que les taux d'accession à la propriété augmentent considérablement à mesure que les personnes s'approchent de leur trentaine, indiquant ainsi la pertinence de ce groupe de cohorte, qui comprend les personnes en fin de vingtaine et au début de la trentaine pour la période de référence à l'étude (2021)¹².

Les membres de la population cible (les personnes nées de 1990 à 1999) qui ont immigré au Canada de manière indépendante ou avec leur famille, mais qui n'avaient produit aucune déclaration de revenus en tant que personne à charge de leurs parents sont exclus de l'étude. De plus, les enfants qui sont nés dans les années 1990, mais n'ont jamais été déclarés comme personnes à charge sont aussi exclus de la présente étude, même s'ils ont par la suite produit des déclarations de revenus en tant qu'adultes.

12. La couverture des personnes à charge de moins de 18 ans s'améliore avec l'introduction de l'Allocation canadienne pour enfants en 2016, car les familles avec des enfants de moins de 18 ans étaient plus incitées à déclarer leur enfant comme personne à charge. Pour cette étude, cela signifie que le taux de couverture pour les enfants nés en 1998 et 1999 est plus élevé. Cela signifie aussi que les futures études sur les résultats intergénérationnels en matière de logement pour les enfants nés plus tard (dans les années 2000, par exemple) auront des taux de couverture potentiels encore plus élevés, en raison des améliorations apportées à la qualité des données générées par la disponibilité de données administratives tirées des indemnités de garde d'enfants, y compris la Prestation universelle pour la garde d'enfants de 2006.

Un total de 4 millions d'enfants adultes nés dans les années 1990 ont produit des déclarations de revenus au Canada (excluant le Québec et la Saskatchewan) de 1996 à 2020, y compris ceux qui n'ont pas été déclarés comme personnes à charge¹³. De ce nombre, 67,9 % (2,8 millions) ont été déclarés personnes à charge par leurs parents à un moment ou l'autre de cette période. Après avoir exclu les enfants adultes et les parents parce qu'ils avaient émigré, étaient décédés ou étaient devenus déclarants résidents en dehors des régions géographiques couvertes par l'étude, environ 2,6 millions d'enfants adultes sont étudiés dans l'analyse, représentant 64,6 % des déclarants nés dans les années 1990, ou environ 95,0 % de tous les enfants adultes nés dans les années 1990 qui ont été déclarés enfants à charge dans les déclarations de revenus produites de 1996 à 2020.

Données sur le revenu

Toutes les statistiques sur le revenu présentées dans l'article utilisent la mesure du [revenu total de la personne](#). La plus récente déclaration de revenus de 2018 à 2020 est utilisée pour calculer les revenus moyens et médians et pour déterminer la distribution des revenus chez les enfants adultes, avec la condition que le revenu déclaré soit non négatif. Les revenus réels (en dollars constants de 2020) sont ensuite calculés en utilisant les facteurs de pondération de l'Indice des prix à la consommation de 2018 à 2020.

Références

- Alini, E. 2021. « [Canadian homebuyers without family help are running out of options](#) », Global News.
- Altstedter, A. 2023. « [Canada's Homebuyers Need Help From 'Bank of Mom and Dad'](#) », Bloomberg. <https://www.bloomberg.com/news/articles/2023-05-24/canada-housing-market-rebounds-with-parents-gifting-down-payments>.
- Arundel, R. et C. Hochstenbach. 2020. Divided access and the spatial polarization of housing wealth. *Urban Geography*, 41 (4), p. 497 à 523.
- Barrett, G., M. Cigdem, S. Whelan et G. Wood. 2015. « [The relationship between intergenerational transfers, housing and economic outcomes](#) », Australian Housing and Urban Research Institute. <https://espace.curtin.edu.au/bitstream/handle/20.500.11937/53532/252697.pdf?sequence=2>.
- Bayrakdar, S., R. Coulter, P. Lersch et S. Vidal. 2019. « Family formation, parental background and young adults' first entry into homeownership in Britain and Germany », *Housing Studies*, 34 (6), p. 974 à 996.
- Bell, B., J. Blundell et S. Machin. 2023. « Where is the Land of Hope and Glory? The geography of intergenerational mobility in England and Wales », *Scandinavian Journal of Economics*, 125 (1), p. 73 à 106.
- Benton, R.A. et L.A. Keister. 2017. « The lasting effect of intergenerational wealth transfers: Human capital, family formation, and wealth », *Social Science Research*, 68 (2), p. 1 à 14.
- Boynton, S. 2022. « [Sky-high home prices in Canada are 'intergenerational injustice,' Freeland says](#) », Global News, 11 avril 2022. <https://globalnews.ca/news/8752309/canada-home-prices-intergenerational-injustice-chrystia-freeland/>.
- Choi, J., J. Zhu, L. Goodman, B. Ganesh et S. Stochak. 2018. « [Millennial homeownership: Why is it so low, and how can we increase it?](#) », Urban Institute. https://www.urban.org/sites/default/files/publication/98729/2019_01_11_millennial_homeownership_finalizedv2_0.pdf.
- Christophers, B. et D. O'Sullivan. 2019. « Intersections of inequality in homeownership in Sweden », *Housing Studies*, 39 (4), p. 897 à 924.
- Corak, M. 2013. « Income inequality, Equality of Opportunity, and Intergenerational Mobility », *Journal of Economic Perspectives*, 27 (3), p. 79 à 102.

13. Ces données sont comparables aux estimations démographiques du Recensement de 2021 d'un peu moins de 4 millions de personnes nées dans les années 1990 dans le champ d'enquête du PSLC.

- Engelhardt, G.V. et C.J. Mayer. 1998. « Intergenerational Transfers, Borrowing Constraints, and Saving Behavior: Evidence from the Housing Market », *Journal of Urban Economics*, 44 (1), p. 135 à 157.
- Gonzalez, C. 2022. « [Want to get in on Canadian real estate? Welcome to the down-payment hustle.](#) », *Macleans*, 13 janvier 2022. <https://macleans.ca/longforms/down-payments-are-less-affordable-than-ever-unless-you-have-generational-wealth/>.
- Guiso, L. et T. Jappelli. 2002. « Private Transfers, Borrowing Constraints and the Timing of Homeownership », *Journal of Money, Credit and Banking*, 34 (2), p. 315 à 339.
- Helderman, A. et C. Mulder. 2007. « Intergenerational Transmission of Homeownership: The Roles of Gifts and Continuities in Housing Market Characteristics », *Urban Studies*, 44 (2), p. 231 à 247.
- Hochstenbach, C. 2018. « Spatializing the intergenerational transmission of inequalities: Parental wealth, residential segregation, and urban inequality », *Environment and Planning A: Economy and Space*, 50(3), p. 689 à 708.
- Hochstenbach, C. 2021. « The unequal geography of declining young adult homeownership: Divides across age, class, and space », *Transactions of the Institute of British Geographers*, 46, p. 973 à 994.
- Hogue, R. 2023. « [Brighter days ahead as home ownership costs go through the roof](#) », Royal Bank of Canada, 29 mars 2023. <https://thoughtleadership.rbc.com/brighter-days-ahead-as-home-ownership-costs-go-through-the-roof>.
- Ipsos. 2023. « [Six in Ten \(63%\) Canadians Who Don't Own a Home Continue to Feel Owning a Home Is Completely Out of Reach, Have 'Given Up' on Ever Owning One](#) ». <https://www.ipsos.com/en-ca/six-in-ten-canadians-who-dont-own-home-have-given-up-on-owning>.
- Lennartz, C., R. Arundel et R. Ronald. 2016. « Young People and Homeownership in Europe Through the Global Financial Crisis », *Population, Space and Place*, 22 (8), p. 823 à 835.
- Lersch, P.M. et R. Luijkx. 2015. « Intergenerational Transmission of Homeownership in Europe: Revisiting the socialisation hypothesis », *Social Science Research*, 49, p. 327 à 345.
- Ma, K.-R. et E.-T. Kang. 2015. « Intergenerational effects of parental wealth on children's housing wealth », *Environment and Planning A: Economy and Space*, 47 (8), p. 1756 à 1775.
- Mayer, C.J. et G.V. Engelhardt. 1996. « Gifts, Down Payments, and Housing Affordability », *Journal of Housing Research*, 7 (1), p. 59 à 77.
- Mu, X., C. Cui, W. Xu et J. Cui. 2022. « Generational variations in the timing of entry into homeownership in Shanghai: The role of family formation and family of origin », *Urban Studies*, 59 (13), p. 2695 à 2718.
- Mulder, C.H., C. Dewilde, M. van Duijn et A. Smits. 2015. « The Association Between Parents' and Adult Children's Homeownership: A Comparative Analysis », *European Journal of Population*, 31, p. 495 à 527.
- Mulder, C.H. et A. Smits. 2013. « Inter-generational ties, financial transfers and home-ownership support », *Journal of Housing and the Built Environment*, 28, p. 95 à 112.
- Mulder, C.H. et M. Wagner. 1998. « First-time Home-ownership in the Family Life Course: A West German-Dutch Comparison », *Urban Studies*, 35, p. 687 à 712.
- Piketty, T. 2014. *Capital in the Twenty-First Century*, Cambridge, MA, Harvard University Press.
- Putnam, R. 2015. *Our kids: The American dream in crisis*, New York : Simon & Schuster.
- Raviv, O.C. et T. Hinz. 2022. « Intergenerational wealth transmission and homeownership in Europe—a comparative perspective », *PLOS ONE*, 17 (9).

Ronald, R. et C. Lennartz. 2019. « Housing careers, intergenerational support and family relations », *Housing careers, intergenerational support and family relations*, Taylor & Francis.

Statistique Canada. 2011. « [Familles, ménages et logement](#) », *Annuaire du Canada, 2011*. https://www150.statcan.gc.ca/n1/fr/pub/11-402-x/2011000/pdf/familles-familles-fra.pdf?st=pvG_wWoK.

Statistique Canada. 2020. « [Enquête sur la sécurité financière, 2019](#) », *Le Quotidien*, 22 décembre 2020. <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/201222/dq201222b-fra.htm>.

Statistique Canada. 2022. « [Acheter ou louer : le marché du logement continue d'être transformé par plusieurs facteurs alors que les Canadiens sont à la recherche d'un chez-soi abordable](#) », *Le Quotidien*, 21 septembre 2022. <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/220921/dq220921b-fra.htm>.

Tal, B. 2021. « [Gifting for a down payment—perspective](#) », *CIBC*, 25 octobre 2021. <https://economics.cibccm.com/cds?id=9dc124d8-9764-4c1d-83b4-9e89a5d568b8&flag=E>.

Todd, D. 2021. « [Canada's 'bank of mom and dad' returning us to 19th-century inheritance culture](#) ». <https://vancouver.sun.com/opinion/columnists/douglas-todd-canadas-bank-of-mom-and-dad-returning-us-to-19th-century-inheritance-culture>.