

N° 46-28-0001 au catalogue
ISSN 2818-1352
ISBN 978-0-662-33602-0

Statistiques sur le logement au Canada

Investisseurs particuliers et institutionnels dans le marché immobilier canadien

par Joanie Fontaine

Date de diffusion : le 7 juillet 2026



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 la ministre responsable de Statistique Canada

© Sa Majesté le Roi du chef du Canada, représenté par la ministre de l'Industrie, 2026

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.

Investisseurs particuliers et institutionnels dans le marché immobilier canadien

par Joanie Fontaine

Remerciements

L'auteure aimerait remercier Serge Godbout, Jasper Hui et Dave Krochmalnek pour leur contribution à l'élaboration des regroupements des entreprises connexes.

Aperçu

Dans cet article, le Programme de la statistique du logement canadien (PSLC) publie des données sur les investisseurs, c'est-à-dire les propriétaires qui détiennent au moins une propriété résidentielle qu'ils n'utilisent pas comme résidence principale, dans le marché immobilier résidentiel selon leur taille. La concentration dans le marché de l'immobilier résidentiel est analysée pour l'année de référence 2022 dans les provinces de l'Île-du-Prince-Édouard, de la Nouvelle-Écosse, du Nouveau-Brunswick, de l'Ontario, du Manitoba et de la Colombie-Britannique.

Faits saillants

- Les investisseurs (particuliers) de petite taille détenaient la plus grande part des propriétés d'investissement en ce qui concerne la valeur foncière dans toutes les provinces à l'étude, sauf en Nouvelle-Écosse, où les investisseurs institutionnels, c'est-à-dire les 0,1 % des investisseurs les plus importants au chapitre de la valeur des propriétés d'investissement détenus dans la province, possédaient la plus grande part des propriétés d'investissement.
- Dans les six provinces à l'étude, les investisseurs institutionnels détenaient de 0,1 % (Île-du-Prince-Édouard et Manitoba) à 0,4 % (Ontario) des maisons du parc immobilier. La catégorie des maisons comprend les maisons individuelles non attenantes, les maisons jumelées, les maisons en rangée et les maisons mobiles.
- Parmi les propriétés locatives, soit les propriétés d'investissement qui ne sont pas utilisées à titre personnel¹, 16,6 % de la valeur foncière de celles-ci était détenue par des investisseurs institutionnels à l'Île-du-Prince-Édouard, comparativement à 38,0 % en Nouvelle-Écosse.
- Plus de la moitié de la valeur foncière totale des propriétés locatives construites depuis 2011 était détenue par des investisseurs institutionnels en Nouvelle-Écosse (63,1 %) et au Nouveau-Brunswick (61,5 %).
- Dans l'ensemble des douze régions métropolitaines de recensement (RMR) analysées, les résultats indiquaient un marché locatif non concentré et potentiellement compétitif à l'échelle des RMR et de leurs subdivisions de recensement (SDR). Les marchés les moins concentrés étaient ceux de Toronto et Vancouver.

Introduction

Au cours des dernières décennies au Canada, les prix des propriétés et des loyers ont connu une croissance accélérée. Parallèlement, selon les données du Recensement de la population, le taux de ménages propriétaires a reculé, passant de 69,0 % en 2011 à 66,5 % en 2021. Dans un tel contexte, plusieurs questions ont été soulevées concernant la transformation du marché immobilier et le rôle potentiel des investisseurs.

1. Les propriétés locatives sont définies comme toute propriété d'investissement qui n'est pas un terrain vacant et qui n'est pas utilisé à des fins d'usage personnel. Il s'agit d'une approximation de l'univers réel des propriétés avec des logements locatifs. Cela peut aussi inclure des propriétés possédées pour des fins spéculatives, qui ne sont pas louées et excluent les propriétés d'investissement occupées qui peuvent comprendre des logements loués en plus d'un logement occupé par le propriétaire.

Aux États-Unis, les fiducies de placement immobilier (FPI) et les investisseurs institutionnels ont acquis un nombre croissant de propriétés résidentielles au cours des dernières années (Mills et coll., 2019; Christophers, 2021). Dans le segment des maisons et des appartements en copropriété, cette présence grandissante met ces investisseurs en concurrence directe avec les particuliers qui souhaitent acquérir une propriété, ce qui suscite des préoccupations relatives à l'abordabilité des logements.

Au Canada, certaines études (August, 2023; Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2025) ont fait état de la présence croissante des FPI au cours des dernières décennies. Alors que les FPI ne possédaient pratiquement aucune propriété en 1996, leur présence plus récente a pu contribuer à une concentration du marché. À cet égard, St-Hilaire et coll. (2024) ont estimé qu'en 2020, moins de 0,5 % des locataires possédaient près du tiers de tous les logements locatifs situés sur l'île de Montréal.

Malgré les préoccupations liées à la croissance des FPI, les investisseurs jouent un rôle important en ce qui concerne l'offre de logements en général, et particulièrement dans le cas des propriétés locatives. Les investisseurs occupent un rôle clé dans le processus de mises en chantier, car ils fournissent le capital nécessaire aux nouveaux projets de construction. De plus, les différents types d'investisseurs peuvent avoir une tolérance au risque et des horizons temporels d'investissement variés. Ainsi, la compréhension des choix (p. ex. revente subséquente, loyers demandés, interaction avec les locataires, parc de nouvelles constructions ou de propriétés acquises sur le marché de la revente) effectués par ces investisseurs est importante pour l'interprétation des tendances générales du marché de l'habitation.

Afin de mieux comprendre le rôle et l'importance des investisseurs au Canada, Statistique Canada a précédemment publié [trois articles](#) portant sur les investisseurs et les acheteurs investisseurs².

Le présent article présente une analyse des investisseurs selon leur taille afin d'analyser la concentration des marchés et de mieux comprendre les types d'investisseurs qui détenaient des propriétés résidentielles à l'Île-du-Prince-Édouard, en Nouvelle-Écosse, au Nouveau-Brunswick, en Ontario, au Manitoba et en Colombie-Britannique en 2022. Cela permet d'examiner le rôle des grands investisseurs ainsi que celui des moyens et petits investisseurs.

Classification des investisseurs en fonction de la taille

Aux fins de la présente étude, un propriétaire est considéré comme un **investisseur** s'il détient au moins une propriété résidentielle qu'il n'utilise pas comme résidence principale (Fontaine et Gordon, 2023). Les entités canadiennes à but non lucratif ne sont pas considérées comme des investisseurs³.

Afin de déterminer la taille des investisseurs, les entreprises propriétaires ont d'abord été regroupées en fonction de leur structure corporative commune à l'aide de données administratives⁴.

Puisque le nombre de logements détenus par chaque entreprise n'est pas disponible⁵, la taille des investisseurs est établie en utilisant la valeur foncière totale des propriétés qu'ils détiennent, entre autres. La valeur foncière des propriétés sert ainsi de variable de substitution pour le nombre de logements⁶.

Les différents investisseurs ont été répartis en six catégories de propriétaires selon leur taille et leur type :

- Investisseur (particulier) pour usage personnel. Ce groupe comprend les scénarios suivants :
 - ▶ Particulier qui possède une seule propriété qui réside à l'extérieur de la province ou du pays où il détient sa propriété et qui ne déclare pas de revenu locatif.
 - ▶ Particulier qui détient deux propriétés dans des régions différentes et qui ne déclare aucun revenu locatif (p. ex. résidence secondaire).
 - ▶ Particulier qui détient une propriété résidentielle et un terrain vacant.

2. [Deux tables de données](#) portant sur six provinces canadiennes sont également accessibles.

3. La majorité des entités gouvernementales sont considérées comme étant à but non lucratif.

4. Ces regroupements consistent en la création de liens entre des entités corporatives distinctes. Ces regroupements ont été faits, car les propriétaires de plusieurs propriétés créent souvent différentes entités afin de détenir leurs propriétés résidentielles séparément. Les regroupements ont été effectués à l'échelle provinciale, de sorte que la taille de l'entreprise est basée sur les propriétés possédées dans une même province.

5. Le nombre de propriétés est disponible, mais celui-ci ne peut être utilisé pour déterminer la taille des investisseurs, car le nombre de logements dans chaque propriété varie en fonction du type de propriété.

6. Une distribution fondée sur la valeur foncière tend à sous-estimer la part détenue par les investisseurs par rapport à une distribution basée sur le nombre de logements, puisque les logements locatifs ont, en moyenne, une valeur foncière inférieure à celle des propriétés occupées par leur propriétaire.

- ▶ Particulier qui détient plus d'une propriété, et ces propriétés sont toutes occupées par au moins un des propriétaires (le particulier ou un copropriétaire)⁷
- Investisseur (particulier) de petite taille
 - ▶ Particulier qui détient un maximum de cinq propriétés⁸ et qui n'est pas classé comme investisseur pour usage personnel.
- Investisseur (entreprise) de petite taille
 - ▶ Entreprise détenant un maximum de cinq propriétés.
- Investisseur (particulier) de taille moyenne
 - ▶ Investisseur (particulier) détenant plus de cinq propriétés qui n'est pas considéré comme un investisseur institutionnel.
- Investisseur (entreprise) de taille moyenne
 - ▶ Entreprise détenant plus de cinq propriétés qui n'est pas considérée comme un investisseur institutionnel.
- Investisseur institutionnel
 - ▶ Les investisseurs qui représentent le 0,1 % des investisseurs les plus importants en ce qui concerne la valeur des propriétés d'investissement détenues dans la province. Cette catégorie est constituée principalement d'entreprises, y compris des fiducies de placement immobilier, des fonds de pension, des fonds privés et de grandes entreprises familiales.

La catégorie des « investisseurs institutionnels » n'est pas sensible au choix du barème de 0,1 %, puisqu'une grande part de la valeur foncière est détenue par les plus grands investisseurs. L'utilisation d'autres barèmes⁹ résulte en des parts de marché détenues par les investisseurs institutionnels similaires pour chaque province.

Les investisseurs ont une plus forte présence en Nouvelle-Écosse, en Colombie-Britannique et à l'Île-du-Prince-Édouard que dans les autres provinces en 2022

En 2022, la Nouvelle-Écosse était la province où la plus grande part des actifs immobiliers résidentiels¹⁰ étaient des propriétés d'investissement (29,5 %). Ce résultat s'inscrit dans un contexte où la province comportait le plus faible taux de ménages propriétaires parmi celles analysées, soit 66,8 % en 2021, un taux égal à celui de la Colombie-Britannique. En Nouvelle-Écosse, la part de la valeur foncière des propriétés détenues par les investisseurs institutionnels était près de deux fois plus élevée que dans la plupart des autres provinces.

L'Île-du-Prince-Édouard occupait le deuxième rang, avec 26,7 % de la valeur foncière totale qui était associée à des propriétés d'investissement en 2022. Ce résultat s'expliquait en partie par [la grande présence de résidences secondaires](#). D'ailleurs, les propriétés d'investissement détenues pour des fins d'usage personnel représentaient 8,6 % de l'ensemble de la valeur foncière dans la province, soit environ le double de la proportion observée dans les autres provinces à l'étude.

En revanche, 18,0 % de la valeur foncière des propriétés résidentielles au Nouveau-Brunswick provenait des propriétés d'investissement en 2022. Cela concorde avec une proportion plus élevée de ménages propriétaires de leur logement, soit 73,0 % selon les données du Recensement de 2021.

En général, mis à part la Nouvelle-Écosse, le type d'investisseur détenant la plus grande part de la valeur foncière était les investisseurs (particuliers) de petite taille.

7. Ceci réfère aux propriétés qui sont occupées par d'autres copropriétaires. Par exemple, des parents peuvent avoir acquis une propriété avec leurs enfants et ces derniers y résident.

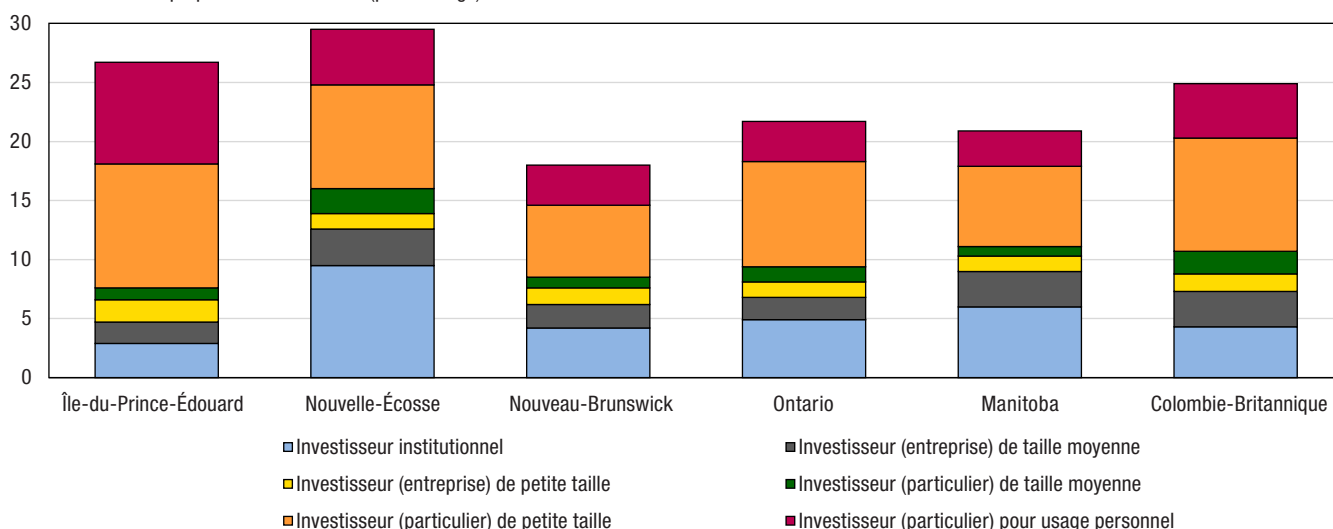
8. Afin de déterminer le nombre de propriétés détenues et la valeur foncière de celles-ci, une propriété et sa valeur sont divisées à parts égales entre tous ses propriétaires. Cet ajustement évite les doublons au sein des totaux. Pour éviter d'inclure les propriétaires de grandes propriétés avec plusieurs logements dans de petits investisseurs, une équivalence de cinq logements est utilisée comme seuil. L'équivalence de cinq logements est obtenue en multipliant par cinq la valeur de référence des copropriétés et maisons dans la province.

9. Les autres modèles qui ont fait l'objet d'un essai pour définir les investisseurs institutionnels utilisaient les paramètres suivants : 1 % des investisseurs (entreprises) les plus importants au chapitre de la valeur foncière totale détenue ou 100 fois la valeur médiane des propriétés d'un seul logement.

10. Les actifs immobiliers résidentiels sont comptabilisés par la part des valeurs d'évaluation foncière. Cette mesure est distincte de la part des propriétés résidentielles détenues par les investisseurs, car cette dernière s'exprime en nombre.

Graphique 1**Distribution de la valeur foncière des propriétés résidentielles, selon le type d'investisseur, 2022**

valeur foncière des propriétés résidentielles (pourcentage)



Note : Seule la valeur des propriétés d'investissement est répartie entre les types d'investisseurs. Les propriétés ne servant pas d'investissement et les propriétés d'investissement occupées par le propriétaire composent le reste des propriétés.

Source : Statistique Canada, Programme de la statistique du logement canadien, 2022.

Les investisseurs institutionnels sont peu présents dans le marché des maisons en 2022

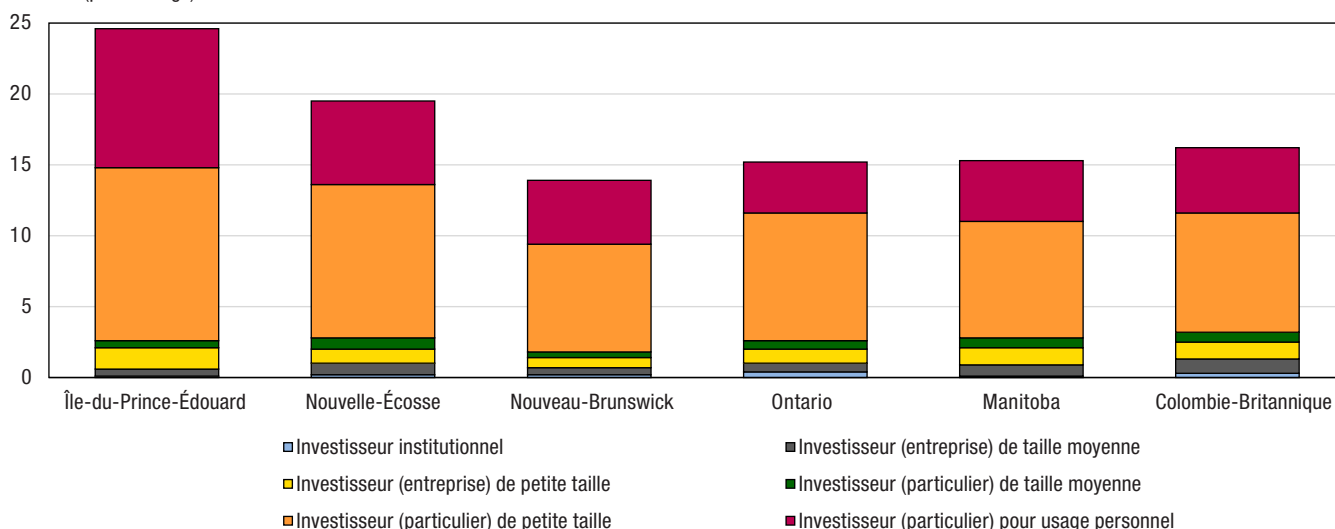
Au cours des dernières années, des préoccupations ont été soulevées concernant l'acquisition potentielle de maisons au Canada par des FPI, comme cela a été observé aux États-Unis (Mills et coll., 2019; Christophers, 2021). À titre d'exemple, dans la région métropolitaine statistique d'Atlanta, le nombre de maisons unifamiliales détenues par cinq grandes FPI a augmenté, passant de moins de 3 000 en 2013 à plus de 25 000 en 2018, ce qui représentait 1,7 % de l'ensemble des maisons unifamiliales. Cette proportion s'est chiffrée à 8,7 % dans certains secteurs de recensement (Charles, 2020).

Au Canada, les parts de marché des investisseurs institutionnels en 2022 étaient beaucoup plus faibles dans le secteur des maisons que pour les autres types de propriétés dans les six provinces à l'étude. Ces chiffres représentaient de 0,1 % (Île-du-Prince-Édouard et Manitoba) à 0,4 % (Ontario) des maisons, soit quatre maisons sur mille.

La grande majorité des maisons étaient des propriétés qui ne servaient pas d'investissement. De plus, parmi celles qui étaient des propriétés d'investissement, la plupart étaient généralement détenues par des investisseurs (particuliers) de petite taille, ou elles servaient à l'usage personnel de l'investisseur (p. ex. résidence secondaire).

Graphique 2**Répartition des maisons qui sont des propriétés d'investissement, selon le type d'investisseur**

maisons (pourcentage)



Note : La catégorie des maisons comprend les maisons individuelles non attenantes, les maisons jumelées, les maisons en rangée et les maisons mobiles.

Source : Statistique Canada, Programme de la statistique du logement canadien, 2022.

Les investisseurs institutionnels détiennent plus du tiers du marché locatif en Nouvelle-Écosse

Dans les sections qui suivent, une propriété locative est définie comme toute propriété d'investissement qui n'est pas un terrain vacant et qui n'est pas utilisée à des fins d'usage personnel, comme défini précédemment. Dans l'ensemble, il s'agit d'une approximation de l'univers réel des propriétés comportant des logements locatifs¹¹, cela comprend les propriétés comportant plusieurs unités résidentielles, ainsi que les maisons et les appartements en copropriété qui sont des propriétés d'investissement.

Comparativement au sous-segment des maisons locatives, la part des propriétés locatives détenue par des investisseurs institutionnels était plus importante, car ce segment de marché comprenait des propriétés comportant plusieurs dizaines, voire des centaines, de logements. Les investisseurs institutionnels sont plus susceptibles de pouvoir détenir et bâtir ce type de propriété, étant donné l'échelle des investissements requis.

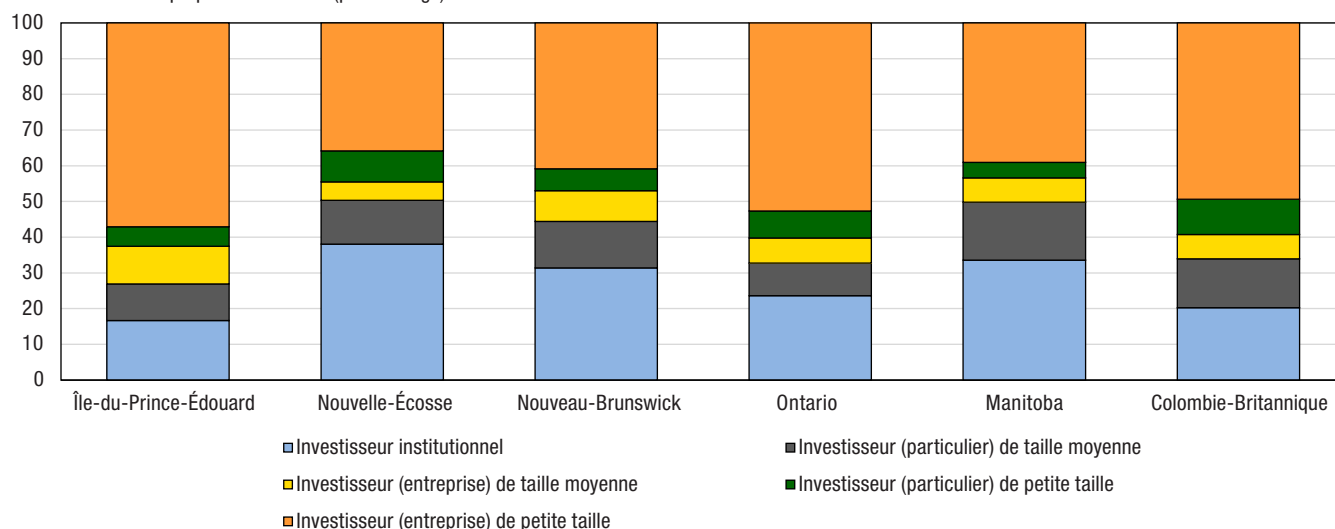
En 2022, les investisseurs institutionnels détenaient une plus grande part de la valeur totale des propriétés locatives en Nouvelle-Écosse (38,0 %) et au Manitoba (33,6 %) que dans les autres provinces. Par ailleurs, les investisseurs (particuliers) de petite taille possédaient près de la moitié de la valeur foncière totale des propriétés locatives en Colombie-Britannique (49,4 %), en Ontario (52,6 %) et à l'Île-du-Prince-Édouard (57,1 %). Pour cette dernière province, le faible nombre de grands immeubles résidentiels locatifs, qui par définition sont davantage détenus par des investisseurs institutionnels, explique le résultat¹². En ce qui concerne la Colombie-Britannique et l'Ontario, la plus grande proportion de la valeur détenue par des investisseurs (particuliers) de petite taille s'explique par le vaste stock d'appartements en copropriété, qui sont plus accessibles pour les investisseurs de petite taille.

11. Cet univers peut aussi inclure des propriétés possédées pour des fins spéculatives, qui ne sont pas louées et excluent les propriétés d'investissement occupées qui peuvent comprendre des unités louées en plus d'une unité occupée par la propriétaire.

12. Selon les données du Recensement de 2021, 0,2 % des ménages habitaient dans des immeubles de cinq étages ou plus à l'Île-du-Prince-Édouard.

Graphique 3**Répartition de la valeur foncière des propriétés locatives, selon le type d'investisseur**

valeur foncière des propriétés locatives (pourcentage)



Source : Statistique Canada, Programme de la statistique du logement canadien, 2022.

En Nouvelle-Écosse (38,0 %), au Manitoba (33,6 %) et au Nouveau-Brunswick (31,4 %), un peu plus d'une certaine d'investisseurs par province se partageaient environ le tiers de la valeur foncière totale des propriétés locatives. Le tableau 1 permet d'examiner le nombre d'investisseurs institutionnels et la part de la valeur foncière totale des propriétés qu'ils possédaient en 2022.

Tableau 1**Nombre et part des investisseurs institutionnels dans le marché locatif**

Province	Investisseurs institutionnels détenant des propriétés locatives	Proportion de la valeur foncière totale des propriétés résidentielles locatives détenue par des investisseurs institutionnels
	nombre	pourcentage
Île-du-Prince-Édouard	25	16,6
Nouvelle-Écosse	155	38,0
Nouveau-Brunswick	120	31,4
Ontario	1145	23,6
Manitoba	110	33,6
Colombie-Britannique	515	20,3

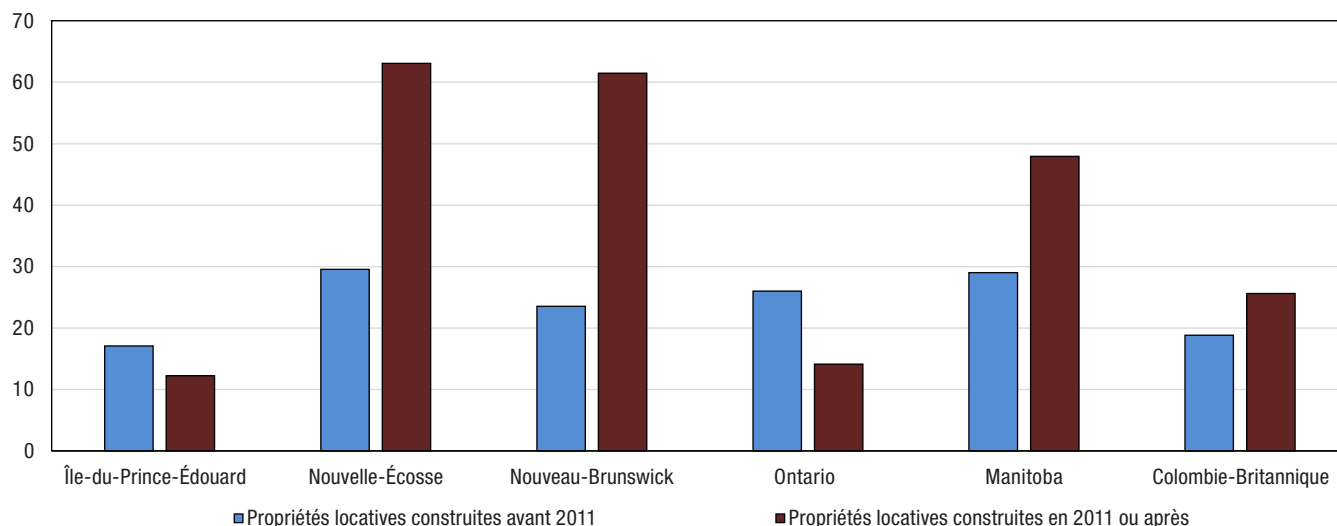
Source : Statistique Canada, Programme de la statistique du logement canadien, 2022.

Les investisseurs institutionnels sont plus présents dans le segment des propriétés locatives récentes, sauf en Ontario et à l'Île-du-Prince-Édouard

Dans la majorité des provinces, la proportion de la valeur foncière totale détenue par les investisseurs institutionnels était plus grande pour les propriétés à vocation locative construites récemment que pour les propriétés plus anciennes. Cette observation corrobore les analyses d'August (2023) et de la SCHL (2025) qui ont témoigné d'une augmentation du nombre de propriétés détenues par les FPI au cours des dernières années. Bien que la montée des FPI soit plutôt récente, les FPI peuvent avoir acquis des propriétés construites il y a plusieurs décennies. Les résultats de la présente analyse démontrent toutefois que les propriétés plus récentes sont généralement privilégiées par les investisseurs institutionnels.

Graphique 4**Proportion de la valeur foncière des propriétés locatives détenues par des investisseurs institutionnels, selon la période de construction**

valeur foncière des propriétés locatives détenues par des investisseurs institutionnels (pourcentage)



Source : Statistique Canada, Programme de la statistique du logement canadien, 2022.

En Ontario, le portrait différerait des autres provinces puisque les propriétés locatives bâties récemment étaient plus fréquemment détenues par de petits investisseurs. Cette différence pourrait s'expliquer notamment par les types de propriétés construites au cours des dernières années et inclus dans l'univers des propriétés locatives.

Selon la SCHL¹³, 10,6 % des unités mises en chantier de 2011 à 2021 en Ontario étaient des logements construits à des fins de location, c'est-à-dire des propriétés avec plusieurs logements, ce qui exclut les logements en propriété absolue et les logements en copropriété, alors que dans les autres provinces, cette proportion allait de 23,2 % en Colombie-Britannique à 49,7 % en Nouvelle-Écosse. En Ontario, la construction de logements en copropriété était plus fréquente et représentait 39,6 % des logements construits lors de cette période. Ce type de propriété étant plus susceptible d'être détenu par des investisseurs (particuliers) de petite taille que les propriétés avec plusieurs logements, cela pourrait expliquer la différence entre l'Ontario et les autres provinces. En fin de compte, le type de propriété construite est étroitement lié aux types d'investisseurs qui possèdent les propriétés.

À l'Île-du-Prince-Édouard, les propriétés locatives récentes sont également moins fréquemment détenues par les investisseurs institutionnels, comparativement aux propriétés construites avant 2011. Cependant, étant donné la taille de la province, le nombre total de propriétés et d'investisseurs dans cette catégorie était faible. Les analyses sont donc limitées pour l'Île-du-Prince-Édouard.

Ainsi, étant donné la répartition des propriétés locatives entre les investisseurs, les locataires vivant dans une propriété récente avaient plus de chance d'avoir pour propriétaires un investisseur (particulier) de petite taille en Ontario et à l'Île-du-Prince-Édouard que dans les autres provinces.

13. La Société canadienne d'hypothèques et de logement mesure les mises en chantier dans les régions métropolitaines de recensement, les agglomérations de recensement et autres municipalités sélectionnées comptant au moins 10 000 habitants.

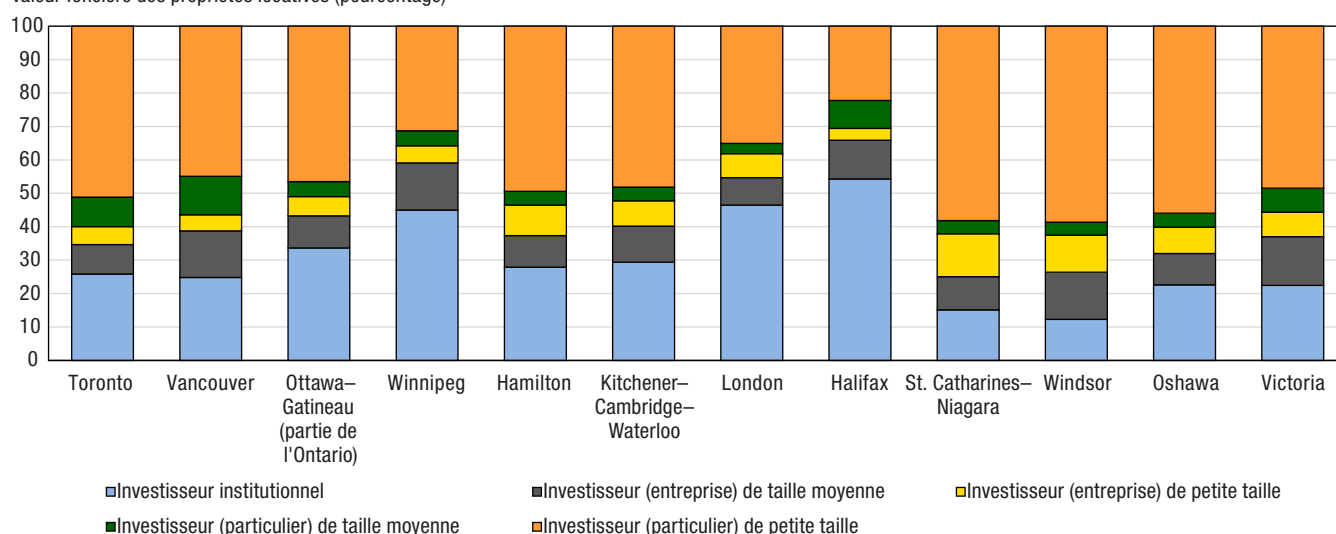
London, Halifax et Winnipeg représentent des marchés prisés par les investisseurs institutionnels

La part de la valeur foncière des propriétés locatives détenues par des investisseurs institutionnels dépassait 40 % dans trois des douze plus grandes RMR analysées, soit Winnipeg (45,0 %), London (46,5 %) et Halifax (54,3 %). Dans les neuf autres RMR, les investisseurs (particuliers) de petite taille détenaient la plus grande part de la valeur foncière totale des propriétés locatives, allant de 44,9 % à Vancouver à 58,6 % à Windsor. Ainsi, le marché locatif est partagé entre deux principaux groupes, soit les investisseurs (particuliers) de petite taille et les investisseurs institutionnels, alors que les autres types d'investisseurs ont une présence moindre sur le marché. La composition des investisseurs sur le marché locatif est importante, car les investisseurs (particuliers) de petite taille et les investisseurs institutionnels peuvent différer en ce qui concerne les horizons temporels d'investissement, la tolérance au risque et l'accès au crédit.

Graphique 5

Répartition de la valeur foncière des propriétés locatives, selon le type d'investisseur dans les douze plus grandes régions métropolitaines de recensement

valeur foncière des propriétés locatives (pourcentage)



Source : Statistique Canada, Programme de la statistique du logement canadien, 2022.

Concurrence sur le marché locatif

Afin de mesurer la concurrence sur le marché locatif, l'indice de Herfindahl-Hirschman (IHH) a été utilisé. Cet indice permet de déterminer si, au sein du marché locatif, certains investisseurs détiennent une part suffisamment élevée de la valeur foncière totale des propriétés locatives pour qu'un marché soit considéré comme concentré et non compétitif. Même si les investisseurs institutionnels détiennent plus de 40 % de la valeur foncière totale des propriétés locatives dans certaines RMR, les marchés peuvent demeurer compétitifs, car plusieurs investisseurs institutionnels peuvent se faire concurrence.

Calcul de l'Indice de Herfindahl-Hirschman

L'Indice de Herfindahl-Hirschman (IHH) est utilisé comme mesure de concentration et de compétitivité du marché. L'IHH est calculé en additionnant le carré des parts de marché (en pourcentage) de chaque entité.

Dans le cas présent, cela relève de la formule suivante :

$$IHH = \sum_{i=1}^N \left(\frac{x_i}{X} \times 100 \right)^2$$

Dans la formule,

x_i représente la valeur foncière totale des propriétés locatives détenue par un propriétaire i ,

X représente la valeur foncière totale de l'ensemble des propriétés locatives,

N représente le nombre total d'investisseurs détenant des propriétés locatives.

L'indice peut varier de 0 à 10 000. Différentes combinaisons de part de marché peuvent être possibles pour obtenir une même concentration. Voici quelques exemples :

- IHH = 100 pourrait indiquer que 100 investisseurs détiennent tous 1 % des propriétés locatives.
- IHH = 1 000 pourrait indiquer que 10 investisseurs détiennent tous 10 % des propriétés locatives.
- IHH = 10 000 indiquerait qu'un seul investisseur détient 100 % des propriétés locatives.

Dans les études, les interprétations suivantes sont généralement utilisées¹⁴ :

- Marché non concentré : $IHH < 1\,500$
- Marché de concentration moyenne : $1\,500 \leq IHH < 2\,500$
- Marché fortement concentré : $IHH \geq 2\,500$

Ainsi, une RMR pour lequel l'indice serait de 60, comme c'est le cas à Winnipeg, pourrait avoir une répartition comme la suivante (exemple fictif) :

- 1 propriétaire avec $\approx 7,09$ % de la valeur foncière totale
- 5 propriétaires avec $\approx 0,58$ % de la valeur foncière totale
- 1 000 propriétaires avec $\approx 0,09$ % de la valeur foncière totale

Ce qui donne :

$$IHH = (0,0709 \times 100)^2 + 5 \times (0,0058 \times 100)^2 + 1000 \times (0,0009 \times 100)^2 \approx 60$$

L'indice était sous le seuil de 1 500 dans les douze RMR analysées, ce qui donne à penser que les marchés locatifs analysés étaient non concentrés et compétitifs en 2022. Parmi les douze plus grandes RMR, la plus grande concentration a été observée à London avec un IHH de 133,9, soit une valeur sous le seuil requis pour que ce marché soit considéré comme un marché de concentration moyenne. Ces statistiques sont à l'échelle des RMR et couvrent l'ensemble des propriétés locatives, ce qui pourrait masquer certains effets de concentration à plus petite échelle. Toutefois, même à l'échelle des subdivisions de recensement (SDR), toutes celles qui étaient situées dans les RMR affichaient un indice sous la barre des 1 500¹⁵. Néanmoins, une concentration pourrait tout de même exister dans certains sous-segments de marché, comme dans certains quartiers précis ou pour certains

14. Selon l'article du Bureau de la concurrence Canada (2023), « les lignes directrices sur les fusions horizontales (*Horizontal Merger Guidelines*) du département de la Justice et de la Commission fédérale du commerce des États-Unis (U.S. Department of Justice and Federal Trade Commission) indiquent des seuils au-delà desquels il est plus probable que les fusions accroissent le pouvoir de marché ». Ces seuils sont utilisés dans le présent article.

15. Seules les subdivisions de recensement comportant un minimum de 200 propriétés locatives sont comprises.

types de logements. L'utilisation potentielle de plateformes communes rendant possible une coordination des prix des loyers entre locateurs pourrait également avoir une incidence sur la compétitivité réelle des marchés locatifs, et ces éléments ne sont pas pris en compte dans les regroupements et l'indice IHH.

Tableau 2

Indice de Herfindahl-Hirschman dans les 12 plus grandes régions métropolitaines de recensement où les données étaient disponibles

Régions métropolitaines de recensement ¹	Indice de Herfindahl-Hirschman
Toronto	6,6
Vancouver	6,1
Ottawa — Gatineau (partie de l'Ontario)	38,3
Winnipeg	60,0
Hamilton	23,0
Kitchener — Cambridge — Waterloo	31,7
London	133,9
Halifax	80,2
St. Catharines — Niagara	16,5
Windsor	36,1
Oshawa	42,3
Victoria	12,5

1. Les niveaux géographiques sont basés sur les données du Recensement de 2016.

Source : Statistique Canada, Programme de la statistique du logement canadien, 2022.

La faible concentration de marché peut limiter le pouvoir des plus grands investisseurs à imposer des prix et peut les positionner davantage en tant que preneurs de prix. Ainsi, la faible concentration concorde avec les résultats obtenus par la SCHL (2025) qui soutenaient que la différence de prix entre les logements mis en location par les FPI et les autres locateurs n'était pas statistiquement significative après l'ajout de variables de contrôle dans les trois plus grandes RMR au pays.

Cependant, la SCHL fait remarquer que « si les FPI détenaient une part importante d'immeubles dans un quartier spécifique, — une tendance observée dans les trois villes — elles pourraient alors avoir le potentiel de provoquer une hausse des loyers ».

En conclusion, selon l'interprétation commune de l'IHH, les résultats présentés dans cette analyse mettent en évidence l'existence d'une compétitivité potentielle entre les locateurs dans les RMR étudiées, malgré la présence marquée d'investisseurs institutionnels dans certaines de ces RMR.

Notes aux lecteurs

Les données utilisées dans la présente étude sont compilées à partir des données du Programme de la statistique du logement canadien (PSLC) pour l'année de référence 2022. La [page Web du PSLC](#) contient des renseignements complets concernant les années de référence du stock de propriétés par province et territoire.

Les données disponibles comprennent l'ensemble des propriétés résidentielles et leur valeur foncière, mais pas le nombre de logements par propriété.

Limites géographiques

Dans le cadre de cette diffusion, on présente des données fondées sur les limites géographiques de la Classification géographique type de 2016.

La base de données du PSLC ne contient pas de renseignements sur les propriétés résidentielles situées dans les réserves indiennes.

Définition

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. Un propriétaire possédant une seule propriété et résidant dans la même province où est située la propriété n'est pas considéré comme un investisseur, si cette propriété n'est pas une propriété avec plusieurs logements. Cette catégorie exclut les investisseurs-occupants.

Une **propriété d'investissement** désigne une propriété résidentielle détenue par au moins un investisseur et qui ne sert de résidence principale à aucun des propriétaires. Cette catégorie exclut les propriétés d'investissement occupées par les propriétaires.

Bibliographie

- August, M. (2022). [La financiarisation du logement locatif multifamilial au Canada : un rapport pour le Bureau du défenseur fédéral du logement/Martine August](https://publications.gc.ca/site/fra/9.913921/publication.html). <https://publications.gc.ca/site/fra/9.913921/publication.html>
- Bureau de la concurrence Canada. (2023). [La concurrence au Canada de 2000 à 2020 : Une économie à la croisée des chemins](https://bureau-concurrence.canada.ca/fr/comment-nous-favorisons-concurrence/education-sensibilisation/concurrence-canada-2000-2020-economie-croisee-chemins#sec05-1). <https://bureau-concurrence.canada.ca/fr/comment-nous-favorisons-concurrence/education-sensibilisation/concurrence-canada-2000-2020-economie-croisee-chemins#sec05-1>
- Charles, S.L. (2020). [The financialization of single-family rental housing: An examination of real estate investment trusts' ownership of single-family houses in the Atlanta metropolitan area](https://doi.org/10.1080/07352166.2019.1662728). *Journal of Urban Affairs*, vol. 42, n° 8, pp. 1321–1341. <https://doi.org/10.1080/07352166.2019.1662728>
- Christophers, B. (2021). [How and Why U.S. Single-Family Housing Became an Investor Asset Class](https://doi.org/10.1177/00961442211029601). *Journal of Urban History*, vol. 49, n° 2, pp. 430–449. <https://doi.org/10.1177/00961442211029601> (Original work published 2023)
- Fontaine, J. et J. Gordon. (2023). [Investisseurs en immobilier résidentiel et propriétés d'investissement en 2020](https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/46-28-0001/2023001/article/00001-fra.htm). Programme de la statistique du logement canadien : Statistique Canada. <https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/46-28-0001/2023001/article/00001-fra.htm>
- Gordon, J et J. Fontaine. (2023). [Profil des investisseurs en immobilier résidentiel en 2020](https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/46-28-0001/2023001/article/00002-fra.htm). Programme de la statistique du logement canadien : Statistique Canada. <https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/46-28-0001/2023001/article/00002-fra.htm>
- Gordon, J. (2023). [Les investisseurs parmi les acheteurs en immobilier résidentiel : une analyse de la Nouvelle-Écosse, du Nouveau-Brunswick et de la Colombie-Britannique](https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/46-28-0001/2024001/article/00005-fra.htm). Programme de la statistique du logement canadien : Statistique Canada. <https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/46-28-0001/2024001/article/00005-fra.htm>
- Mills, J., R. Molloy et R. Zarutskie. (2019). [Large-Scale Buy-to-Rent Investors in the Single-Family Housing Market: The Emergence of a New Asset Class](https://doi.org/10.1111/1540-6229.12189). *Real estate economics*, vol. 47, n° 2, pp. 399–430. <https://doi.org/10.1111/1540-6229.12189>
- Société canadienne d'hypothèques et de logement (2025). [Les FPI sont-elles la cause des loyers élevés?](https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/recherche-sur-le-logement/rapports-de-recherche-en-habitation/accroitre-loffre-de-logements/les-fpi-sont-elles-cause-loyers-elevés) <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/recherche-sur-le-logement/rapports-de-recherche-en-habitation/accroitre-loffre-de-logements/les-fpi-sont-elles-cause-loyers-elevés>
- Société canadienne d'hypothèques et de logement (2026). [Portail de l'information sur le marché de l'habitation](https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr#Profile/1/1/Canada). <https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr#Profile/1/1/Canada>
- St-Hilaire, C., M. Brunila et D. Wachsmuth. (2024). [High Rises and Housing Stress](https://doi.org/10.1080/01944363.2022.2126382). *Journal of the American Planning Association*, vol. 90, n° 1, pp. 129–143. <https://doi.org/10.1080/01944363.2022.2126382>