

Rapport :

# La composition raciale des quartiers affecte-t-elle les taux hypothécaires?

Seamus Benwell

Spécialiste, recherche sur le logement

## 1. Introduction

**Enjeu.** Pour éliminer la discrimination dans le logement, l'une des premières étapes clés consiste à déterminer quelles sont les inégalités dans les résultats liés au logement. Le présent document ne cerne pas l'enjeu de la discrimination. Il vise plutôt à souligner les domaines d'inégalités dans les données sur lesquels les équipes de recherche devraient se concentrer dans le cadre de leurs futures recherches sur la discrimination. Pour faire suite aux deux premiers rapports de cette série, cette recherche vise à combler les lacunes dans les connaissances sur les résultats en matière de logement selon le groupe racial. Il est essentiel de reconnaître quelles sont les communautés racisées les plus touchées par les obstacles systémiques au logement abordable et de qualité convenable afin de permettre aux chercheurs et aux décideurs d'évaluer les domaines d'intérêt les plus importants. Dans un monde idéal, les résultats en matière de logement seraient semblables pour toutes les caractéristiques sociales, y compris la race.

Ce type de recherche nous permet de répondre à des questions cruciales : 1) Quels sont les principaux obstacles systémiques qui empêchent les personnes racisées au Canada d'obtenir et de conserver un logement? 2) Comment le racisme que subissent les ménages et les collectivités en matière de logement influe-t-il sur la qualité de vie? Plus précisément, ce document analyse l'incidence de la composition raciale des quartiers sur les taux hypothécaires au sein du marché des prêts hypothécaires non assurés. Cette analyse ne prend pas en compte les prêts hypothécaires assurés, car l'existence d'une assurance réduit intrinsèquement le risque. L'analyse des prêts hypothécaires assurés pourrait donner des résultats différents, mais elle est exclue du présent rapport. Cependant, les prêts hypothécaires non assurés représentent des achats de plus grande valeur, puisque l'assurance prêt hypothécaire n'est pas offerte sur les ventes de plus de 1 million de dollars. L'analyse intègre aussi les prêts hypothécaires de moins de 1 million de dollars s'ils ne sont pas assurés.

Pour atteindre son aspiration, qui est que d'ici 2030, tout le monde au Canada pourra se payer un logement qui répond à ses besoins, il est essentiel, du point de vue stratégique de la SCHL, d'éliminer la discrimination systémique en matière de logement au Canada. L'élimination de la discrimination constitue un objectif socioéconomique et moral important. Dans le cadre de la *Loi sur la stratégie nationale sur le logement*, la SCHL s'est engagée à adopter une approche du logement axée sur les droits de la personne. Elle s'est aussi engagée à éliminer le racisme systémique, les inégalités et les autres obstacles à l'accès à un logement.

Les taux hypothécaires sont une variable clé du système de financement de l'habitation. Ils représentent essentiellement le coût de financement d'un prêt hypothécaire. Par conséquent, les taux d'intérêt élevés peuvent être une source d'inabordabilité dans le système de logement. De plus, comme on utilise les taux hypothécaires dans le processus d'approbation, les taux d'intérêt élevés compliquent l'accès au financement hypothécaire et l'accession à la propriété. C'est pourquoi il est essentiel de comprendre si les taux hypothécaires varient en fonction de la composition raciale des quartiers.

**Analyse documentaire.** Voici certains facteurs qui pourraient contribuer aux écarts dans les résultats en matière de logement et de financement de l'habitation : 1) les répercussions de vastes inégalités économiques; 2) les pratiques discriminatoires historiques (Arundel, 2017; Deng, Hoekstra et Elsinga, 2020; Galster et Wessel, 2019 et Worth, 2021); 3) les préjugés inconscients potentiels au sein du système de financement de l'habitation (Livingston, 2020; Schwemm, 2020 et Smith et Daniels, 2018); 4) les formes directes de discrimination. La discrimination liée aux prêts est un exemple de forme directe de discrimination. Elle se produit lorsque les prêteurs fondent leurs décisions de crédit sur des facteurs autres que la solvabilité (Motz et Currie, 2019 et Hogan et Berry, 2017).

Dans le cadre de cette recherche, nous avons examiné la documentation actuelle sur le financement de l'habitation et la discrimination. Les préjugés inconscients dans le système de financement de l'habitation peuvent comprendre les préjugés raciaux ancrés dans le déploiement de l'intelligence artificielle, les contraintes relatives aux sources de revenus et les mesures du risque, notamment les cotes de crédit. Les pratiques discriminatoires historiques peuvent avoir une incidence sur les résultats actuels en raison de leur influence sur le patrimoine générationnel. Il a été démontré que le patrimoine générationnel explique les taux d'inégalité actuels à un certain nombre d'endroits. Enfin, les formes de discrimination directe pourraient avoir une incidence immédiate sur les résultats sur le marché du financement de l'habitation et sur le marché locatif, car elles nuiraient à la capacité d'épargner d'acheteurs potentiels pour faire une mise de fonds.

Dans un article qui examinait la répartition spatiale de la richesse dans les villes, Walks (2015) a exploré la relation entre la séparation de la richesse par quartier et les prix des logements et les taux de propriétaires-occupants. Bien que l'accession à la propriété ait un effet égalisateur, Walks a constaté que la hausse des taux d'accession à la propriété (et, dans une certaine mesure, la hausse des prix des habitations) est associée à une ségrégation spatiale et à une concentration de la richesse accrues dans les villes.

Cheng, Lin et Liu (2015) ont examiné la disparité de traitement selon les résultats d'octroi de prêts. Ils ont constaté que les emprunteurs noirs payent généralement 29 points de base de plus que leurs homologues blancs. En outre, les femmes noires subissent généralement une disparité de traitement encore plus forte que les hommes noirs. Il serait donc pertinent d'examiner les effets de l'intersectionnalité dans ces études sur la race. Selon Nothaft et Perry (2002), les emprunteurs qui obtenaient un financement pour des logements dans des quartiers à revenu faible ou modeste payaient généralement de 2 à 4 points de base de plus pour des prêts de 30 ans. Il convient de noter que les deux études proviennent des États-Unis.

De nombreuses études ont examiné le facteur déterminant explicite de la composition raciale des quartiers et son effet sur l'évaluation des habitations aux États-Unis (Squires et Velez, 2008), mais une telle enquête est moins courante dans le contexte canadien. Le présent rapport vise à combler cette lacune dans les enquêtes sur le facteur déterminant de la composition raciale des quartiers afin d'examiner les pratiques discriminatoires en matière de prêts. De futures études pourraient porter sur la ségrégation historique, les inégalités socioéconomiques persistantes, la demande sur le marché immobilier selon le groupe racial, ou les pratiques d'évaluation contemporaines.

## 2. Méthodologie

**Sources des données.** En raison du manque de données démographiques sur les prêts, le présent rapport combine les données du recensement et les données recueillies à partir du Cadre des émetteurs agréés (CEA). Le recensement fournit des données démographiques par région, tandis que les données du CEA comprennent des renseignements sur les prêts hypothécaires. Plus précisément, le CEA comprend des renseignements sur les prêts hypothécaires *non assurés* provenant de tous les émetteurs agréés par la SCHL. Il donne aussi de l'information sur les modalités des prêts hypothécaires et le profil des emprunteurs, notamment le taux d'intérêt, la cote de crédit, le ratio du service de la dette totale et le rapport prêt-valeur (RPV). Il indique aussi la région de tri d'acheminement (RTA)<sup>1</sup> de la propriété. Le profil du recensement de la RTA est ensuite lié aux données sur les prêts du CEA. Dans cette analyse, nous utilisons les profils du Recensement de 2016 et les données du CEA couvrant la période de 2018 au deuxième trimestre de 2020. Les proportions de la population varient de 0 à 1 et les taux d'intérêt sont exprimés en valeur de pourcentage (c.-à-d. qu'un taux d'intérêt de 3,5 % est indiqué comme 3,5). L'ensemble de données couvre tout le Canada, sans restriction géographique. Ainsi, aucun ensemble de données en panel n'est créé, puisqu'il n'y a pas d'observations répétées. Chaque observation représente un prêt et le trimestre au cours duquel il a accordé à l'emprunteur.

**Définitions principales.** Les données démographiques sont tirées du Recensement de 2016 de Statistique Canada. Toutes les définitions proviennent de Statistique Canada, mais cette section réitère certaines définitions clés pour cette recherche. Tous les membres des groupes de population se sont auto-identifiés. Les données du recensement utilisaient le terme « Autochtones » pour désigner les Autochtones ayant fait une déclaration volontaire. De plus, le terme « Blancs » désigne les personnes qui s'identifient comme étant de race blanche ou ayant la peau blanche. Le terme « autres minorités visibles » comprend toutes les réponses qui correspondent à une minorité visible, mais pas à un groupe particulier de minorité visible. Cette catégorie comprend, par exemple, « Guyanais », « Insulaire des îles du Pacifique », « Polynésien », « Tibétain » et « Antillais britannique »<sup>2</sup>.

**Analyse statistique.** L'analyse utilise une régression multilinéaire des « moindres carrés ordinaires » (MCO)<sup>3</sup> de base, où :

$$\text{taux d'intérêt hypothécaire} = f(\text{données sur les prêts, données démographiques})$$

Dans un monde idéal, les données démographiques ne fourniraient pas d'information supplémentaire permettant de mieux prédire le taux d'intérêt réel des prêts hypothécaires. Le risque du prêt serait entièrement intégré dans les données financières fournies dans le CEA. Autrement dit, nous utilisons les données sur les prêts comme valeur approximative du risque attendu au moment de l'approbation du prêt. Le ratio du service de la dette brute est exclu, parce qu'il est fortement corrélé avec le ratio du service de la dette totale. Il nous reste donc les variables financières suivantes :

- Pointage de crédit
- Ratio du service de la dette totale
- Rapports prêt-valeur (RPV)

---

<sup>1</sup> On désigne la RTA par les trois premiers caractères du code postal.

<sup>2</sup> [Minorité visible de la personne \(statcan.gc.ca\)](https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/92-627-x/2016001/article/00001-eng.htm)

<sup>3</sup> Dans la méthode des MCO, on choisit les paramètres d'une fonction linéaire des variables explicatives en se fondant sur le principe des moindres carrés. Cette méthode consiste à réduire au minimum la somme des carrés des écarts entre les variables dépendantes observées et les variables prédites. Plus simplement, la méthode des MCO vise à prédire l'effet des variables de droite sur la variable de gauche.

- Rapport prêt-valeur du produit<sup>4</sup>
- Terme du prêt hypothécaire (en mois)
- Amortissement du prêt hypothécaire (en mois)
- Variable dichotomique pour le type de taux d'intérêt
- Variables dichotomiques pour l'année
- Variables dichotomiques saisonnières
- Logarithme du montant du prêt hypothécaire
- Logarithme du revenu de l'emprunteur
- Variables dichotomiques pour l'initiation, le renouvellement ou le refinancement du prêt

La RTA comprend également deux éléments géographiques généraux qui ont été utilisés comme variables dichotomiques de l'emplacement. La première lettre de la RTA est le district postal. Elle concorde en grande partie avec les provinces, sauf l'Ontario et le Québec, qui sont divisés en plusieurs districts postaux. Un « 0 » comme deuxième caractère indique que la propriété est dans une zone rurale.

Les seules données démographiques sont la proportion de chaque groupe de population, à l'exception du groupe témoin Blanc. Par exemple, la proportion de la variable « Noir » d'un prêt dans une RTA comptant 50 % de Noirs serait de 0,5. Au total, il y a 12 variables démographiques : Autochtones, Arabes, Noirs, Chinois, Philippins, Japonais, Coréens, Latino-Américains, Sud-Asiatiques, Asiatiques du Sud-Est, Asiatiques occidentaux et autres minorités visibles. Encore une fois, dans un monde idéal, ces facteurs seraient négligeables dans la prédiction des taux d'intérêt hypothécaires.

Pour confirmer l'utilité du modèle, nous l'avons évalué sans les données démographiques. En vertu de cette spécification, toutes les variables financières sont significatives et présentent le signe attendu. De plus, les signes et la signification ne changent pas lorsqu'on ajoute des données démographiques. Cependant, il y a des changements dans les signes et la signification pour les districts postaux. Comme nous en discuterons plus en détail plus loin, cette situation s'explique probablement par la forte relation entre la race et l'emplacement au Canada. Enfin, un aspect important de cette recherche consiste à comprendre si l'ajout de données démographiques améliore le pouvoir prédictif du modèle. Pour ce faire, nous examinons la valeur R au carré du modèle avec et sans les données démographiques. L'ajout de données démographiques augmente à peine la valeur R au carré, qui passe de 0,5423 à 0,5440. C'est signe que les données démographiques n'ajoutent que des renseignements mineurs au modèle.

### 3. Constatations

#### 3.1. La présence d'Autochtones et de Noirs dans un quartier est corrélée avec des taux hypothécaires légèrement supérieurs après la prise en compte d'autres facteurs de risque.

Le coefficient de la proportion des divers groupes de population est présenté au tableau 1 (les résultats complets de la régression sont présentés à l'annexe A). La présence de deux groupes (Autochtones et Noirs) a eu pour effet d'augmenter les taux hypothécaires par rapport au groupe témoin Blanc. Selon ces résultats, les taux hypothécaires dans un quartier entièrement composé de résidents noirs seraient

---

<sup>4</sup> Le « RPV » représente le RPV utilisé pour l'approbation, tandis que le « RPV du produit » représente le RPV total de tous les produits liés.

supérieurs de 0,04 point de pourcentage à ceux d'un quartier sans résident racisé. Toutefois, il est à noter qu'aucune RTA ne compte près de 100 % de Noirs, puisque les RTA sont relativement grandes. En pratique, l'effet réel serait donc inférieur à 0,04 point de pourcentage.

Tableau 1 : Les coefficients de régression montrent que la présence d'Autochtones et de Noirs dans un quartier entraîne une hausse des taux d'intérêt statistiquement significative.

Groupe de population	Valeur du coefficient
Autochtones	0,35***
Noirs	0,04*
Philippins	-0,07**
Asiatiques occidentaux	-0,11**
Chinois	-0,11***
Sud-Asiatiques	-0,15***
Arabes	-0,14***
Asiatiques du Sud-Est	-0,36***
Latino-Américains	-0,37***
Autres minorités visibles	-0,40***
Coréens	-0,68***
Japonais	-1,26***

Sources : Recensement de 2016 et CEA; calculs de la SCHL

Nombre d'observations : 1 200 485

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

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

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

### 3.2. Les taux plus élevés dans les quartiers autochtones et blancs reflètent des taux plus élevés à l'extérieur des grandes régions métropolitaines

Pour examiner la question sous un autre angle, nous nous sommes penchés sur l'écart de taux d'intérêt dans des quartiers où la représentation de certains groupes est supérieure à la moyenne. Le tableau 2 montre le taux d'intérêt moyen des prêts hypothécaires dans les RTA avec une représentation inférieure ou supérieure à la moyenne de chaque groupe. Seuls deux groupes affichent une augmentation des taux d'intérêt lorsque leur représentation dans la RTA est supérieure à la moyenne : Autochtones et Blancs.

L'une des explications possibles est que les populations autochtones et blanches sont beaucoup plus représentées à l'extérieur des grands marchés que les autres groupes de population. Cette constatation pourrait donc indiquer que les taux d'intérêt sont plus élevés dans les petits marchés, ce que confirme aussi le coefficient de l'indicateur rural dans l'analyse initiale (présenté à la section 3.1)<sup>5</sup>. Bien que les indicateurs ruraux tiennent compte de toutes les RTA contenant un « 0 », les petits marchés ne sont pas classés comme étant ruraux par Postes Canada. Ainsi, il n'y a pas de distinction entre les grandes régions métropolitaines et certains très petits marchés dans l'analyse de régression. La corrélation entre les groupes de population et les autres variables est présentée à l'annexe B. Comme on peut le constater, la corrélation avec la variable « région rurale » est positive seulement pour les Autochtones et les Blancs.

Une autre preuve en ce sens est la diminution de la signification statistique des districts postaux lorsqu'on ajoute les données raciales. En effet, les groupes de population seraient plus pertinents pour déterminer les régions urbaines que les grands districts postaux. Les petits marchés et les marchés

<sup>5</sup> Coefficient significatif de 0,02495 à un niveau de confiance de 99 %.

ruraux comptent probablement moins de prêteurs. Cette situation appuie l'hypothèse selon laquelle la concurrence entre prêteurs pourrait être un facteur important à l'origine des écarts de taux d'intérêt (voir la section 4 pour en savoir plus). Les populations blanches et autochtones pourraient être touchées de façon disproportionnée par les taux d'intérêt élevés en raison de l'absence de concurrence entre les prêteurs dans les petits marchés.

Tableau 2 : Augmentation des taux d'intérêt dans les RTA comptant une représentation blanche et autochtone supérieure à la moyenne

<b>Groupe de population</b>	<b>Taux d'intérêt moyen dans les RTA où la représentation est inférieure à la moyenne</b>	<b>Taux d'intérêt moyen dans les RTA où la représentation est supérieure à la moyenne</b>
Autochtones	3,1290	3,2329
Noirs	3,1928	3,1674
Autres minorités visibles	3,1726	3,1321
Philippins	3,1842	3,1136
Blancs	3,0876	3,2072
Asiatiques occidentaux	3,1929	3,0799
Chinois	3,2050	3,0373
Sud-Asiatiques	3,1862	3,0928
Arabes	3,1802	3,1145
Asiatiques du Sud-Est	3,1911	3,1049
Latino-Américains	3,1923	3,1159
Coréens	3,2037	3,0435
Japonais	3,2104	3,0639

Sources : Recensement de 2016 et CEA; calculs de la SCHL

Nombre d'observations : 1 200 485

### **3.3. Corrélation non significative entre les variables de risque financier et la composition raciale des quartiers**

En plus de l'effet direct de la composition des quartiers, la relation entre la composition raciale des quartiers et les variables de risque financier peut influencer sur les taux d'intérêt hypothécaires. Ce mécanisme indirect pourrait exercer une influence supplémentaire sur les écarts de taux d'intérêt. La façon la plus simple de déterminer la corrélation entre la variable financière et la composition du quartier consiste à examiner une moyenne pondérée. La pondération est la proportion du groupe dans la RTA.

Selon la régression initiale, une cote de crédit plus élevée est associée à un taux d'intérêt plus bas. La cote de crédit moyenne pondérée la plus basse est de 765 (Autochtones) et la plus élevée est de 778 (Chinois). Selon ces résultats, toutes choses étant égales par ailleurs, il y aurait un écart de 0,007 point de pourcentage entre ces deux quartiers hypothétiques. Ce serait l'effet indirect de la composition des quartiers sur les taux hypothécaires, en raison de son effet sur les cotes de crédit. C'est négligeable du point de vue économique. Il en va de même pour le logarithme du montant des prêts hypothécaires, le RPV et le logarithme du revenu des emprunteurs, qui ont des effets économiques négligeables. Étant donné le faible écart dans les moyennes pondérées, il nous faudrait des données plus détaillées, idéalement sur les prêts, pour mieux comprendre le lien entre les groupes raciaux et les mesures du risque.

Tableau 3 : Effet indirect négligeable des variables financières

	Cotes de crédit	Logarithme du montant du prêt hypothécaire	RPV <sup>6</sup>	Logarithme du revenu de l'emprunteur
<b>Coefficient dans la régression initiale</b>	-0,00052***	-0,01406***	-0,06709***	-0,01952***
<b>Groupe de population</b>				
Autochtones	765	11,96	0,69	11,53
Noirs	768	12,23	0,72	11,60
Autres minorités visibles	768	12,36	0,75	11,65
Philippins	771	12,32	0,67	11,63
Blancs	769	12,07	0,69	11,58
Asiatiques occidentaux	775	12,47	0,66	11,73
Chinois	778	12,50	0,62	11,71
Sud-Asiatiques	769	12,41	0,68	11,65
Arabes	772	12,18	0,68	11,61
Asiatiques du Sud-Est	772	12,28	0,66	11,62
Latino-Américains	771	12,25	0,67	11,63
Coréens	777	12,47	0,63	11,73
Japonais	777	12,44	0,66	11,72

Sources : Recensement de 2016 et CEA; calculs de la SCHL

Nombre d'observations : 1 200 485

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

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

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

## 4. Conclusions

Selon les données sur les prêts non assurés du présent rapport, la composition des quartiers a une incidence sur les taux hypothécaires sur le plan statistique. Il ne s'agit pas nécessairement d'une preuve de discrimination, car cette incidence peut s'expliquer par plusieurs facteurs. Fait important, l'effet économique du phénomène est très faible : l'augmentation de la valeur R au carré du modèle est minime et la taille des coefficients est faible. Les groupes autochtones semblent être les plus touchés, mais l'effet paraît être largement influencé par leur présence dans les régions rurales. Il convient également de noter que la population noire a un coefficient positif malgré sa concentration dans les quartiers urbains. C'est signe que l'avantage d'être en milieu urbain serait contrebalancé par un autre facteur alimentant la hausse des taux dans les quartiers noirs.

Il convient également de mentionner que ces données tiennent uniquement compte des processus achevés : le processus de demande de prêt hypothécaire comprend une autosélection et les données ne reflètent que les prêts approuvés. Une disparité à l'étape de l'autosélection ou de la demande aurait une incidence sur les résultats. En effet, les résultats ne permettent pas de savoir si les emprunteurs

<sup>6</sup> Afin de simplifier l'analyse et d'obtenir une meilleure estimation de l'effet marginal du RPV, nous avons supprimé la variable « RPV du produit » de la régression pour obtenir un nouveau coefficient. La régression a donc été refaite sans le RPV du produit afin de mieux comprendre l'effet marginal du RPV.

potentiels de certains groupes sont moins susceptibles que d'autres de présenter une demande de prêt hypothécaire non assuré ou d'obtenir une approbation.

**Hypothèses d'interprétation possibles.** La documentation contient plusieurs hypothèses expliquant l'écart des taux d'intérêt en fonction de la race :

- On peut présumer que les nouveaux prêts hypothécaires dans une RTA seront consentis à des personnes qui ressemblent à celles qui vivent déjà dans le quartier. Par conséquent, des taux hypothécaires élevés dans un quartier pourraient refléter des taux hypothécaires élevés pour le groupe de population qui y vit (selon Cheng, Lin et Liu, 2015).
- Selon une deuxième hypothèse, les prêteurs considéreraient certains quartiers naturellement plus risqués que d'autres en raison de leur composition existante (selon Nothaft et Perry, 2002).
- D'après une troisième hypothèse, des taux accrus seraient imposés aux acheteurs qui acquièrent des habitations ayant appartenu à certains groupes de vendeurs (selon Head, Sun et Zhou, 2019). Les caractéristiques des propriétés elles-mêmes pourraient aussi influencer sur le taux.
- Selon une quatrième hypothèse, les écarts seraient attribuables à des facteurs corrélés avec la concurrence dans les quartiers, mais sans lien avec celle-ci. Par exemple, nous avons mentionné le degré de concurrence entre les prêteurs dans certains marchés et la qualité des logements (Canann et Evans, 2014 et Rosen, 2011). La sélection de l'échantillon pourrait avoir une incidence dans ce cas-ci. En effet, certains emprunteurs peuvent choisir de vivre dans des quartiers en particulier malgré des taux d'intérêt plus élevés pour obtenir d'autres avantages, comme des prix des habitations plus bas qu'ailleurs.

Une autre explication, explorée dans la présente analyse, est que la composition raciale ajoute une certaine valeur à l'estimation. Cependant, compte tenu de sa faible puissance prédictive, elle peut simplement refléter le bruit dans les données et l'existence de taux d'intérêt différents, mais qui se rapprochent beaucoup, partout au Canada. Essentiellement, la plupart des clients ont des taux hypothécaires presque équitables et les écarts dans les données pourraient s'expliquer par des facteurs mineurs que cette recherche ne prend pas en compte.

Il est possible que ces écarts existent tous à des degrés divers ou qu'ils s'expliquent par un tout autre facteur. Les données de cette analyse ne peuvent pas servir à déterminer la cause. Il s'agit simplement d'une présentation de faits stylisés (c.-à-d. une présentation simplifiée des constatations empiriques). D'autres recherches et des données plus détaillées seront nécessaires pour mieux comprendre les répercussions de ces résultats.

## 5. Annexe A

Tableau 4 : Résultats de régression à partir de la régression de la section 3.1.

	Sans données démographiques	Avec données démographiques
Constante	4,98303*** (0,01424)	4,95660*** (0,01445)
Rapport ATD	-0,00153** (0,00072)	-0,00094* (0,00070)
Logarithme du revenu de l'emprunteur	-0,02006*** (0,00090)	-0,01952*** (0,00090)
RPV	-0,05130*** (0,00338)	-0,06709*** (0,00344)
RPV du produit	-0,00114*** (0,00018)	-0,00136*** (0,00019)
Cotee de crédit	-0,00054*** (0,00001)	-0,00052*** (0,00001)
Terme (en mois)	-0,00222*** (0,00005)	-0,00228*** (0,00005)
Amortissement (en mois)	0,00006*** (0,00006)	0,00008*** (0,00001)
Logarithme du montant	-0,01887*** (0,00091)	-0,01406*** (0,00092)
Initiation du prêt	-0,21724*** (0,00349)	-0,21871*** (0,00349)
Refinancement	0,02599*** (0,00103)	0,02399*** (0,00103)
Taux variable	-0,32858*** (0,00169)	-0,31952*** (0,00169)
2019	-0,27163*** (0,00156)	-0,27069*** (0,00156)
2020	-0,97307*** (0,00133)	-0,97262*** (0,00133)
2021	-1,87385*** (0,00246)	-1,87443*** (0,00245)
Deuxième trimestre	-0,37272*** (0,00169)	-0,37395*** (0,00169)
Troisième trimestre	-0,53878*** (0,00193)	-0,54088*** (0,00192)
Quatrième trimestre	-0,63013*** (0,00175)	-0,63106*** (0,00175)
Région rurale	0,05399*** (0,00142)	0,02495*** (0,00154)
Proportion de Noirs	S. O.	0,04415** (0,02101)
Proportion d'Arabes	S. O.	-0,13966*** (0,02525)
Proportion de Latino-américains	S. O.	-0,36533*** (0,06307)
Proportion de Sud-Asiatiques	S. O.	-0,14562*** (0,00796)
Proportion de Chinois	S. O.	-0,11414*** (0,00635)
Proportion de Philippins	S. O.	-0,07081*** (0,02052)
Proportion d'Asiatiques du Sud-Est	S. O.	-0,36606*** (0,06063)
Proportion d'Asiatiques occidentaux	S. O.	-0,11208** (0,04322)
Proportion de Coréens	S. O.	-0,67639*** (0,06165)
Proportion de Japonais	S. O.	-1,26400*** (0,18518)
Proportion d'autres minorités visibles	S. O.	-0,40168*** (0,14087)
Proportion d'Autochtones	S. O.	0,35087*** (0,01725)
R au carré	0,5423	0,5440
Nombre d'observations	1 103 346	1 103 346

Les écarts-types sont indiqués entre parenthèses.

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

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

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

## 6. Annexe B

Corrélation avec une moyenne supérieure pour chaque groupe	Logarithme								
	Rapport ATD	du revenu	RPV	RPV du produit	Cote de crédit	Terme	Amortisse ment	du montant	Région rurale
Noirs	-0,0006	0,0301	-0,0181	-0,0033	0,0386	0,0083	0,0316	0,0720	-0,2742
Autochtones	-0,0164	-0,0873	0,0718	0,0187	-0,0546	0,0100	-0,0336	-0,1231	0,1986
Arabes	0,0032	0,0468	0,0112	0,0010	0,0499	0,0040	0,0333	0,0611	-0,2687
Latino- Américains	0,0128	0,0651	-0,0467	-0,0094	0,0618	0,0039	0,0522	0,1256	-0,3207
Asiatiques du Sud-Est	0,0135	0,0420	-0,0490	-0,0077	0,0525	0,0049	0,0488	0,1191	-0,2822
Chinois	0,0377	0,1349	-0,1083	-0,0184	0,0732	-0,0110	0,0724	0,2131	-0,2181
Philippins	0,0159	0,0682	-0,0750	-0,0104	0,0458	-0,0008	0,0497	0,1544	-0,2472
Sud-Asiatiques	0,0183	0,0805	-0,1056	-0,0174	0,0459	-0,0076	0,0529	0,1688	-0,2113
Asiatiques occidentaux	0,0227	0,1178	-0,0909	-0,0153	0,0626	-0,0037	0,0568	0,1792	-0,2334
Coréens	0,0338	0,1671	-0,1199	-0,0204	0,0790	-0,0018	0,0674	0,2298	-0,2185
Japonais	0,0343	0,1693	-0,1332	-0,0227	0,0812	0,0065	0,0688	0,2474	-0,1949
Autre	0,0083	0,0856	-0,1079	-0,0174	0,0360	0,001	0,0451	0,1553	-0,2245
Blancs	-0,0291	-0,0944	0,1023	0,0161	-0,0593	0,0052	-0,0696	-0,1954	0,2599

## 7. Références

- ARUNDEL, Rowan. « Equity Inequity: Housing Wealth Inequality, Inter and Intra-generational Divergences, and the Rise of Private Landlordism Housing », *Housing, Theory and Society*, vol. 34, 2017, p. 176-200. (En anglais seulement)
- CANANN, Taylor et Richard EVANS. « Determinants of Short-Term Lender Location and Interest Rates », *Journal of Financial Services Research*, vol. 48, 2015, p. 235-262. 10.1007/s10693-014-0202-x (en anglais seulement)
- CHENG, Ping, Lin ZHENGUO et Liu YINGCHUN. "Racial Discrepancy in Mortgage Interest Rates », *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, vol. 51, 2015, p. 101-120. 10.1007/s11146-014-9473-0 (en anglais seulement)
- SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT. *Housing Discrimination in Canada: The State of Knowledge*, 2002.  
[https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/archive/research\\_6/seniors-eviction-report---final.pdf](https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/archive/research_6/seniors-eviction-report---final.pdf) (en anglais seulement)
- DENG, Wen Jing, Joris HOEKSTRA et Marja ELSINGA. « The urban-rural discrepancy of generational housing pathways: A new source of intergenerational inequality in urban China? », *Habitat International*, vol. 98, 2020. (En anglais seulement)
- GALSTER, George et Terje WESSEL. « Reproduction of social inequality through housing: A three-generational study from Norway », *Social Science Research*, vol. 78, 2019, p. 119-136. (En anglais seulement)
- HEAD, Allen, Hongfei SUN et Chenggang ZHOU. *Indebted Sellers, Liquidity and Mortgage Standards*, Queen's University, 2018. (En anglais seulement)
- HOGAN, Bernie et Brent BERRY. « Racial and Ethnic Biases in Rental Housing: An Audit Study of Online Apartment Listings », *City & Community*, vol. 10, n° 4, 2017, p. 351-372. 10.1111/j.1540-6040.2011.01376.X (en anglais seulement)
- LIVINGSTON, Morgan. « Policy Memo: Preventing Racial Bias in Federal AI », *Journal of Science Policy & Governance*, vol. 16, n° 2, 2020. 10.38126/JSPG160205 (en anglais seulement)
- MOTZ, T.A. et C.L CURRIE. « Racially-motivated housing discrimination experienced by Indigenous postsecondary students in Canada: impacts on PTSD symptomology and perceptions of university stress », *Public Health*, vol. 176, 2019, p. 59-67. 10.1016/j.puhe.2018.12.011 (en anglais seulement)
- NOTHAFT, Frank et Vanessa PERRY. « Do mortgage rates vary by neighborhood? Implications for loan pricing and redlining », *Journal of Housing Economics*, vol. 11, n° 3, 2002. 10.1016/S1051-1377(02)00103-1 (en anglais seulement)
- PURDY, Sean. « "It was tough on everybody": Low-Income Families and Housing Hardship in Post-World War II Toronto », *Journal of Social History*, vol. 37, n° 2, 2003, p. 457-482. 10.1353/jsh.2003.0191 (en anglais seulement)

ROSEN, Richard. « Competition in Mortgage Markets: The Effect of Lender Type on Loan Characteristics », *Economic Perspectives*, vol. 35, n° 1, 2011. Accessible sur SSRN : <http://ssrn.com/abstract=1758754> (en anglais seulement)

SCHWEMM, Robert. « Source-of-Income Discrimination and the Fair Housing Act », *Case Western Reserve Law Review*, vol. 70, n° 3, 2020. <https://scholarlycommons.law.case.edu/caselrev/vol70/iss3/4> (en anglais seulement)

SMITH, Brent et Kenneth DANIELS. « Unintended Consequences of Risk-Based Pricing: Racial Differences in Mortgage Costs », *Journal of Financial Services Research*, vol. 54, 2017, p. 323-343. (En anglais seulement)

SQUIRES, Gregory et Velez WILLIAM. « Neighbourhood Racial Composition and Mortgage Lending: City and Suburban Differences », *Journal of Urban Affairs*, vol. 9, n° 3, 2008, p. 217-232. (En anglais seulement)

WALKS, Alan. « Homeownership, Asset-Based Welfare and the Neighbourhood Segregation of Wealth », *Housing Studies*, vol. 31, 2015, p. 755-784. (En anglais seulement)

WORTH, Nancy. « Going back to get ahead? Privilege and generational housing wealth », *Geoforum*, vol. 120, 2021, p. 30-37. (En anglais seulement)

# Ressources supplémentaires



Recevez les derniers résultats directement dans votre boîte de réception

## S'abonner

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

Pour plus de rapports sur le marché de l'habitation

## Restez au courant

[schl.ca/marchedelhabitation](http://schl.ca/marchedelhabitation)

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

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

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

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

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

© 2023, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

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

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

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

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

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

70122\_20230327-003A