

LE MARCHÉ SOUS LA LOUPE

Canada



SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : décembre 2017

« La proportion d'appartements en copropriété dont le propriétaire est un non-résident est demeurée faible au Canada. Elle est restée stable à Toronto et à Vancouver mais a augmenté à Montréal, signe que la demande s'est peut-être déplacée entre ces centres après l'introduction de la taxe sur les logements achetés par des étrangers en Ontario et en Colombie-Britannique. »



Gustavo Durango
Économiste principal, Société canadienne
d'hypothèques et de logement

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Propriétaires non résidents sur le marché des appartements en copropriété

Faits saillants

- La proportion d'appartements en copropriété dont le propriétaire a sa résidence principale à l'extérieur du Canada (propriétaire non résident) est demeurée faible en 2017 dans les 17 centres urbains où la SCHL a mené son Enquête sur les appartements en copropriété, qui vise notamment Vancouver, Toronto et Montréal.
- À Montréal, la part des appartements en copropriété achetés par des non-résidents a connu en 2017 une hausse significative sur le plan statistique, particulièrement au centre-ville et à l'île des Sœurs.
- L'absence de croissance du pourcentage de copropriétaires non résidents à Toronto et à Vancouver, combinée avec son augmentation observée à Montréal, indique peut-être un déplacement de la demande. Il se peut en effet qu'un certain nombre de non-résidents aient préféré Montréal à Vancouver et à Toronto après l'instauration dans ces centres d'une taxe sur les logements achetés par des étrangers. Toutefois, les acheteurs non résidents sont peut-être attirés à Montréal par d'autres facteurs, notamment les prix des habitations plus bas que dans d'autres grands centres urbains et la vigueur relative de l'économie.
- Les appartements en copropriété achetés par des non-résidents ont tendance à être concentrés dans les grands immeubles de construction récente, en particulier dans les secteurs centraux de Vancouver, de Toronto et de Montréal.

La SCHL et Statistique Canada unissent leurs efforts pour combler les lacunes dans les données estimatives sur la propriété étrangère dans le secteur de l'immobilier résidentiel

Statistique Canada et la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) collaborent dans le but d'améliorer les données sur le logement au Canada. Programme de la statistique du logement canadien (PSLC) est un exemple de ce partenariat. Il fournit une structure cohérente et uniforme pour mesurer les caractéristiques liées aux propriétaires, aux propriétés et au financement dans le secteur immobilier résidentiel au Canada.

Afin de combler les lacunes dans les données sur la part de propriétaires étrangers sur le marché canadien de l'habitation, la SCHL a commencé en 2014 à recueillir des informations sur la proportion de copropriétés appartenant à des non-résidents dans son Enquête sur les appartements en copropriété. Depuis 2014, la SCHL fournit donc des estimations pour certains grands centres urbains, notamment les régions métropolitaines de recensement (RMR) de Toronto et de Vancouver.

Dans son budget de 2017, le gouvernement du Canada prévoit l'octroi de fonds à Statistique Canada pour l'amélioration des données sur l'habitation grâce au programme PSLC. Ces efforts ont eu pour résultat la publication par l'agence de ses premières estimations, tirées des PSLC, de la propriété étrangère à Vancouver et à Toronto.

Selon la définition de la SCHL et de Statistique Canada, un propriétaire non résident (souvent appelé « propriétaire étranger ») est une personne dont la résidence principale

se trouve à l'extérieur du Canada. La « propriété étrangère », dans ce cas, désigne le fait que le propriétaire légal du logement n'est pas un résident du Canada, sans égard à sa nationalité. Notons que, selon cette définition, les citoyens canadiens dont la résidence principale est à l'extérieur du Canada seraient considérés comme des « non-résidents ».

La SCHL et Statistique Canada mesurent différemment la propriété étrangère sur le marché des appartements en copropriété. Voici les principales différences dans leurs méthodologies :

- Pour déterminer le lieu de résidence des propriétaires de logements, Statistique Canada utilise diverses sources de données administratives, notamment les données fiscales, les données du registre des entreprises, les données du recensement, les titres fonciers et les données de l'évaluation foncière. La SCHL obtient des données sur les propriétaires non résidents en téléphonant aux entreprises de gestion immobilière, aux conseils d'administration des ensembles de copropriétés ou aux concierges, ou en se rendant sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi.
- Statistique Canada inclut les personnes et les sociétés dans son estimation des propriétaires non résidents; la SCHL ne tient compte que des personnes.
- Les estimations de la SCHL se limitent aux appartements en copropriété, tandis que celles de Statistique Canada comprennent aussi d'autres catégories d'habitations, notamment les copropriétés qui ne sont pas des appartements, les maisons individuelles, les jumelés, les maisons en rangée et les terrains vacants.

Statistique Canada recueille donc des données plus larges que la SCHL sur la présence de propriétaires non

résidents sur le marché canadien de l'habitation. Dans l'avenir, Statistique Canada continuera d'étendre sa couverture à d'autres centres urbains, en consultation et en collaboration avec la SCHL et d'autres organismes, et remplacera à terme la SCHL dans la collecte de données sur les propriétaires non résidents.

Dans l'intervalle, il existe des différences dans les estimations faites par la SCHL et par Statistique Canada de la proportion d'appartements en copropriété de Toronto et de Vancouver qui appartenaient en 2017 à des non-résidents. Ces différences s'expliquent, comme nous l'avons déjà souligné, par le fait que les deux organismes utilisent des sources de données et des méthodes différentes. En conséquence, les estimations ponctuelles de 2017 pour les RMR de Toronto et de Vancouver (et leurs sous-secteurs) devraient être tirées des résultats de Statistique Canada, en raison de sa collecte de données plus large. Toutefois, on se fiera aux estimations chronologiques de la SCHL pour Toronto et Vancouver afin de connaître les tendances générales de la propriété étrangère depuis 2014 et pour comparer les villes entre elles.

Le pourcentage de propriétaires non résidents sur le marché des appartements en copropriété reste faible et stable en général

Selon les résultats de l'Enquête sur les appartements en copropriété menée par la SCHL en 2017, la proportion de ces logements appartenant à des non-résidents est restée très faible dans les 17 régions métropolitaines de recensement (RMR)¹ étudiées, la majorité d'entre elles enregistrant des parts de propriété de non-résident inférieures à 1 %. Les seules RMR où cette proportion dépassait 1 % sont

Toronto (2,5 %), Vancouver (2,2 %), Montréal (1,7 %), Halifax (1,2 %), Victoria et Gatineau (1,1 % dans les deux cas). Ces centres se démarquent, mais leurs pourcentages demeurent bas.

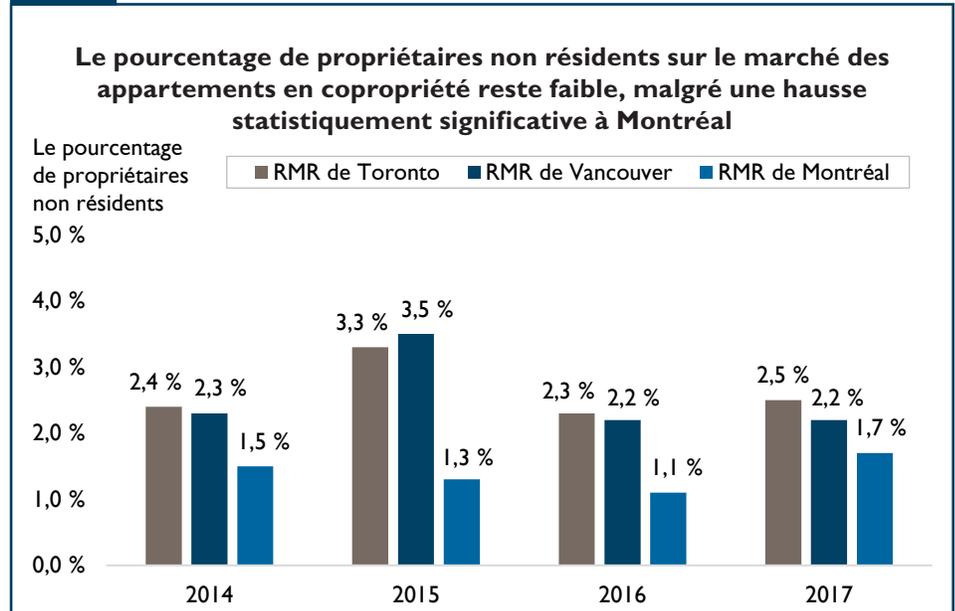
L'Enquête montre aussi que la part de propriétaires non résidents sur le marché des appartements en copropriété est très stable dans la plupart des centres urbains étudiés : 10 des 17 RMR n'enregistraient aucune variation statistiquement significative par rapport à 2016 (tableau 5)². Sont de ce nombre Toronto et Vancouver, ainsi que Calgary, Edmonton, Winnipeg, Hamilton, Ottawa, Gatineau, Québec et Halifax. Dans les autres centres, les variations étaient généralement petites, bien que statistiquement significatives. La plus forte hausse parmi ces centres a été enregistrée à Montréal³.

Hausse statistiquement significative du pourcentage de propriétaires non résidents à Montréal depuis 2016

Dans la RMR de Montréal, la proportion du parc d'appartements en copropriété appartenant à des non résidents a connu cette année une augmentation significative sur le plan statistique : elle est passée de 1,1 % en 2016 à 1,7 % en 2017. Cette hausse suit une période de stabilité, de 2014 à 2016, et fait de la part de Montréal la troisième en importance après celles de Toronto et de Vancouver.

Dans la RMR de Montréal, c'est dans le secteur du centre-ville et de l'île des Sœurs que la part de propriétaires non résidents a monté le plus (elle est passée de 4,3 % en 2016 à 7,6 % en 2017). Viennent ensuite l'île de Montréal (de 1,7 à 2,7 %) et l'Ouest de l'île de Montréal (de 0,9 à 1,5 %). Dans ces trois secteurs, ce sont les appartements en copropriété

Figure 1



Source : SCHL (l'Enquête sur les appartements en copropriété)

récents, achevés depuis 2000, qui enregistraient la plus forte proportion de propriétaires non résidents.

Analyse plus approfondie des données sur les non-résidents à Montréal fondée sur des sources extérieures à la SCHL

Étant donné la croissance statistiquement significative du pourcentage de propriétaires non résidents à Montréal en 2017, les deux parties qui suivent présentent des données qui complètent celles de la SCHL. Il s'agit de données du Registre foncier du gouvernement du Québec compilées par JLR et portant sur les logements achetés par des non-résidents à Montréal. La présente partie porte sur la variation du nombre d'acheteurs non résidents dans la région de Montréal depuis janvier 2017. Dans la partie suivante, nous combinons les données sur les ventes de propriétés résidentielles à Montréal obtenues de la Fédération des chambres

immobilières du Québec (FCIQ) avec les données produites par JLR à partir du Registre foncier du Québec pour déterminer s'il y a des différences entre les acheteurs non résidents et résidents au niveau de l'écart entre le prix demandé et le prix d'achat⁴.

La hausse significative de la part de propriétaires non résidents à Montréal observée en 2017 cadre avec les données du Registre foncier du Québec, qui montrent aussi une augmentation significative du nombre de logements achetés par des non-résidents durant cette période⁵.

Par exemple, de janvier à novembre 2017, environ 860 non-résidents ont acheté une propriété résidentielle dans la région de Montréal, ce qui représente une hausse de 33 % par rapport à la même période en 2016. À Montréal, environ 1,5 % des achats sont maintenant faits par des non-résidents, une faible proportion qui est en constante augmentation depuis quelques années.

L'accroissement du nombre de propriétés achetées par des non-résidents à Montréal depuis le début de 2017 est surtout attribuable aux

acheteurs chinois. En 2016, seulement 10 % des acheteurs non résidents provenaient de Chine, tandis qu'en 2017 21 % étaient chinois, 17 %, français, et 28 %, américains.

Les copropriétés⁶ demeurent le premier choix des acheteurs non résidents : 72 % ont opté pour ce type de logement depuis le début de 2017. Un peu moins de la moitié de ces copropriétés se trouvent au centre-ville de Montréal, ce qui signifie qu'une copropriété sur dix dans ce secteur a été achetée par un non-résident depuis janvier 2017.

L'augmentation de la part des acheteurs non résidents à Montréal, combinée avec la stabilité de cette part à Toronto et à Vancouver, laisse croire à la possibilité d'un déplacement de la demande, un certain nombre de non-résidents s'étant détournés des copropriétés de Vancouver et de Toronto après l'instauration dans ces centres d'une taxe sur les achats faits par des étrangers. Toutefois, d'autres facteurs peuvent aussi avoir favorisé la croissance de la demande des acheteurs non résidents à Montréal, notamment les prix des habitations plus bas que dans d'autres grands centres urbains et la relative vigueur de l'économie.

Surenchères sur le marché de l'habitation : pas de différence notable entre les acheteurs non résidents et les acheteurs locaux dans la RMR de Montréal

Comme le montre le tableau 1, l'écart entre le prix payé et le prix demandé pour les copropriétés sur l'île de Montréal est à peu près le même pour les acheteurs non résidents et les acheteurs locaux. C'est vrai aussi dans les secteurs où sont concentrés les acheteurs non résidents, par exemple dans Ville-Marie, le Plateau Mont-Royal et le Sud-Ouest.

Tableau 1 – Copropriétés

Écart (en %) entre le prix de vente et le prix demandé, île de Montréal, période de janvier 2016 à août 2017		
Secteurs de l'île de Montréal	Acheteurs non résidents	Acheteurs locaux
Ville-Marie	96,3	96,5
Le Plateau Mont-Royal	96,3	96,6
Sud-Ouest (y compris Griffintown)	96,8	97,2
Verdun (y compris L'Île-des-Soeurs)	96,7	96,0
Reste de l'île de Montréal	95,8	96,5
L'île de Montréal	96,2	96,5

Sources : FCIQ (système Centris®), JLR, SCHL (calculs)

Tableau 2 – Maisons individuelles, jumelés et maisons en rangée

Écart (en %) entre le prix de vente et le prix demandé, île de Montréal, période de janvier 2016 à août 2017		
Secteurs de l'île de Montréal	Acheteurs non résidents	Acheteurs locaux
L'île de Montréal	95,0	95,8

Sources : FCIQ (système Centris®), JLR, SCHL (calculs)

Tableau 3 – Copropriétés

Part (en %) des transactions où le prix d'achat était supérieur au prix demandé, île de Montréal, période de janvier 2016 à août 2017		
Secteurs de l'île de Montréal	Acheteurs non résidents	Acheteurs locaux
Ville-Marie	8,6	15,2
Le Plateau Mont-Royal	12,3	15,1
Sud-Ouest (y compris Griffintown)	17,5	19,7
Verdun (y compris L'Île-des-Sœurs)	9,1	10,6
Reste de l'île de Montréal	10,0	13,4
L'île de Montréal	10,4	14,2

Sources : FCIQ (système Centris®), JLR, SCHL (calculs)

Tableau 4 – Maisons individuelles, jumelés, maisons en rangée

Part (en %) des transactions où le prix d'achat était supérieur au prix demandé, île de Montréal, période de janvier 2016 à août 2017		
Secteurs de l'île de Montréal	Acheteurs non résidents	Acheteurs locaux
L'île de Montréal	8,9	11,9

Sources : FCIQ (système Centris®), JLR, SCHL (calculs)

Dans le cas des maisons individuelles, des jumelés et des maisons en rangée qui ne sont pas des copropriétés, il n'y a pas non plus de différence marquée entre les deux types d'acheteurs (voir le tableau 2)⁷.

La proportion d'acheteurs ayant payé plus que le prix demandé était plus faible chez les non-résidents que chez les résidents. Cette observation vaut autant pour les copropriétés que pour les maisons individuelles, jumelées ou en rangée qui ne sont pas des copropriétés (voir les tableaux 3 et 4).

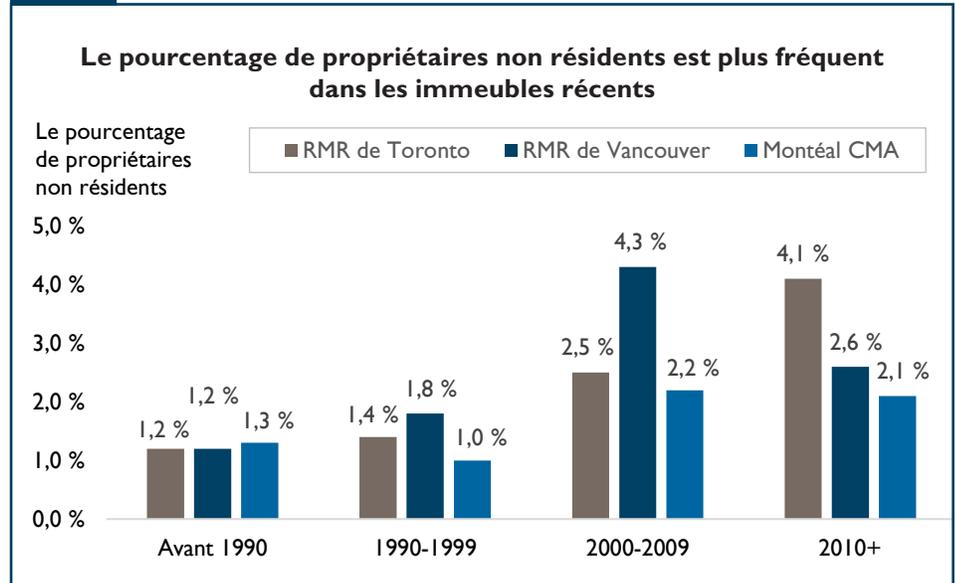
Ces résultats montrent qu'il n'y a pas de différence significative entre les acheteurs non résidents et les acheteurs locaux pour ce qui est de l'écart entre le prix payé et le prix demandé.

Les plus forts taux de copropriétaires non résidents sont observés dans les grands immeubles de construction récente, surtout dans le centre de Vancouver, de Toronto et de Montréal

Comme le montrent les résultats des enquêtes précédentes, les appartements en copropriété achetés par des non-résidents sont concentrés dans les immeubles récents, surtout en Ontario et en Colombie-Britannique (tableau 6).

En particulier, il existe de grands écarts entre la part des propriétaires non résidents dans les immeubles achevés depuis 2010 et leur part globale dans l'ensemble des immeubles (tous âges confondus). Cet écart est très clair dans la RMR de Toronto (la part est de 4,1 % dans les immeubles achevés depuis 2010, bien supérieure à la part globale de 2,5 %) et dans la RMR de Kelowna (2,2 %, contre 0,6 %). Ce grand écart s'observe aussi à l'échelon suivant des constructions récentes – les immeubles achevés entre 2000 et 2009 – dans la RMR de Vancouver (4,3 %, contre 2,2 %) et dans celle de Victoria (1,9 %, contre 1,1 %).

Figure 2



Source : SCHL (l'Enquête sur les appartements en copropriété)

La RMR de Montréal est le seul centre à l'extérieur de l'Ontario et de la Colombie-Britannique où l'on voit clairement une concentration des propriétaires non résidents dans les immeubles récents : leur part dans les immeubles achevés entre 2000 et 2009 est de 2,2 %, contre 1,7 % dans les immeubles montréalais pris globalement. Dans les autres centres, on n'observe pas cette tendance à la concentration des propriétaires non résidents dans les immeubles de construction récente.

Dans les RMR de Toronto, de Vancouver et de Montréal, les propriétaires non résidents montrent aussi une nette préférence pour les grands immeubles d'appartements en copropriété (la taille étant déterminée par le nombre de logements). Leur part dans les plus grands immeubles

s'élevait à 4,2 % (contre 2,5 % pour leur part dans l'ensemble des immeubles) à Toronto, à 3,3 % (contre 2,2 %) à Vancouver, et à 3,7 % (contre 1,7 %) à Montréal.

Les logements en copropriété de construction récente ont tendance à valoir plus cher sur le marché que les logements plus anciens, et les grands immeubles offrent d'ordinaire plus de commodités que les petits (stationnement sous-terrain, piscine ou salle de sports, par exemple). Il s'ensuit que le prix des copropriétés dans les grands immeubles serait, en règle générale, plus élevé que dans les petits immeubles. Cela indique que les non-résidents ont plus tendance à acheter des copropriétés de prix élevé à Toronto, à Vancouver et à Montréal que dans d'autres centres urbains.

Tableau 5 – Part des appartements en copropriété achetés par des non-résidents, 2014-2017

Centre	Secteur	Proportion d'unités appartenant à des non-résidents (%)															
		2014				2015				2016				2017			
		%		IC 95 %		%		IC 95 %		%		IC 95 %		%		IC 95 %	
Calgary	RMR	0,2	a	0,1	0,3	1,1	a	0,7	1,4	0,9	a	0,5	1,4	0,9	a	0,7	1,0
Edmonton	RMR	0,1	a	0,1	0,1	0,5	a	0,2	0,8	0,3	a	0,2	0,4	0,3	a	0,3	0,4
Halifax	RMR	--		--	--	--		--	--	1,2	a	1,0	1,5	1,2	a	1,0	1,4
Hamilton	RMR	--		--	--	**		--	--	0,5	a	0,3	0,8	0,3	a	0,2	0,3
Kelowna	RMR	--		--	--	0,2	a	0,1	0,3	0,3	a	0,2	0,4	0,6	a	0,4	0,8
Kitchener	RMR	--		--	--	0,2	a	0,1	0,3	0,4	a	0,3	0,4	0,7	a	0,4	1,0
London	RMR	--		--	--	2,2	c	0,8	3,5	0,8	a	0,7	0,9	0,4	a	0,3	0,5
Montréal	Centre-ville et île des Sœurs	6,9	c	5,2	8,6	4,9	c	3,9	6,0	4,3	c	3,4	5,2	7,6	c	5,8	9,4
	Péricentre	1,2	a	1,0	1,4	1,4	a	1,0	1,7	1,5	b	1,1	1,9	1,8	a	1,4	2,1
	Ouest de l'île de Montréal	1,3	a	0,9	1,7	0,9	a	0,8	1,1	0,9	a	0,8	1,1	1,5	b	1,1	2,0
	Est de l'île de Montréal	0,8	a	0,6	1,0	0,4	a	0,3	0,5	0,4	a	0,3	0,4	0,6	a	0,4	0,8
	Île de Montréal	2,3	a	1,9	2,7	1,7	a	1,5	2,0	1,7	a	1,4	1,9	2,7	a	2,2	3,2
	Reste de la RMR	0,4	a	0,2	0,5	0,7	a	0,4	1,0	0,4	a	0,3	0,5	0,4	a	0,3	0,6
	RMR de Montréal	1,5	a	1,2	1,8	1,3	a	1,1	1,5	1,1	a	1,0	1,3	1,7	a	1,4	2,0
Gatineau	RMR	-		--	--	0,3	a	0,2	0,5	0,6	a	0,4	0,8	1,1	a	0,6	1,6
Ottawa	RMR	0,7	a	0,6	0,8	1,0	a	0,8	1,2	0,6	a	0,6	0,7	0,7	a	0,6	0,8
Quebec	RMR	0,6	a	0,6	0,7	0,6	a	0,6	0,7	0,5	a	0,5	0,5	0,5	a	0,5	0,6
Regina	RMR	0,1	a	0,1	0,2	0,0	a	0,0	0,0	0,2	a	0,1	0,2	0,0	b	0,0	0,0
Saskatoon	RMR	0,3	a	0,1	0,5	0,5	a	0,3	0,6	0,2	a	0,2	0,2	0,4	a	0,4	0,5
Toronto	Centre	4,3	c	3,5	5,1	5,8	b	4,8	6,7	3,5	b	2,9	4,1	3,8	b	3,3	4,2
	Ouest	1,1	a	0,7	1,4	1,5	a	1,2	1,7	1,5	b	1,2	1,9	1,8	b	1,2	2,3
	Est	1,2	a	0,7	1,6	1,1	a	0,8	1,3	1,3	a	1,0	1,7	1,2	a	0,8	1,6
	Nord	1,5	a	1,0	2,0	2,6	c	1,5	3,7	2,0	a	1,6	2,4	2,9	b	2,3	3,5
	Ville de Toronto	2,7	a	2,3	3,2	3,8	b	3,2	4,4	2,6	a	2,3	2,9	3,0	a	2,7	3,3
	Reste de la RGT*	1,1	a	0,8	1,4	1,6	a	1,3	1,9	1,4	a	1,0	1,8	1,1	a	0,9	1,2
	RGT	2,3	a	2,0	2,6	3,2	b	2,8	3,6	2,3	a	2,0	2,6	2,5	a	2,3	2,7
	RMR de Toronto	2,4	a	2,0	2,7	3,3	b	2,9	3,7	2,3	a	2,1	2,6	2,5	a	2,3	2,7
Vancouver	Péninsule Burrard	5,8	d	3,5	8,0	**		--	--	5,0	d	3,3	6,8	5,5	d	3,7	7,4
	Secteur Ouest de Vancouver	1,5	b	1,1	1,9	**		--	--	2,0	c	1,0	2,9	1,8	c	1,2	2,4
	Secteur Est de Vancouver	0,8	a	0,5	1,1	1,0	a	0,5	1,4	0,5	a	0,3	0,7	0,5	a	0,4	0,7
	Ville de Vancouver	3,4	d	2,3	4,5	5,4	d	3,5	7,3	3,0	b	2,1	3,8	3,2	c	2,3	4,0
	Banlieue de Vancouver	2,3	c	1,1	3,5	3,4	d	1,8	5,0	2,3	c	1,4	3,1	2,0	c	1,3	2,7
	Reste de la RMR	0,6	a	0,4	0,8	0,9	a	0,5	1,3	1,0	a	0,4	1,5	1,2	a	0,9	1,6
	RMR de Vancouver	2,3	b	1,6	2,9	3,5	c	2,6	4,5	2,2	b	1,8	2,7	2,2	b	1,8	2,7
Victoria	RMR	1,1	a	0,9	1,2	1,0	a	0,8	1,2	0,9	a	0,7	1,0	1,1	a	1,0	1,2
Winnipeg	RMR	0,1	b	0,0	0,3	2,7	c	1,1	4,2	0,3	a	0,2	0,4	0,5	b	0,1	0,8

*RGT : région du Grand Toronto

N.B. Le surlignement en bleu d'années consécutives indique que l'estimation ponctuelle de l'année la plus récente est statistiquement différente de celle de l'année précédente.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent; b – Très bon; c – Bon; d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

Tableau 6 – Part des appartements en copropriété achetés par des non-résidents selon l'année de construction à Toronto et à Vancouver, 2014-2017

Secteur	Année de construction	Univers des appartements en copropriété				Proportion d'unités appartenant à des non-résidents (%)							
		2014	2015	2016	2017	2014	2015	2016	2017				
RMR de Toronto	Inconnue	2 054	1 574	1 258	9 325	1,4	a	3,3	c	2,8	c	1,1	d
	Avant 1990	100 032	100 358	100 362	100 181	0,9	a	1,2	a	1,0	a	1,2	a
	1990-1999	40 032	40 510	40 057	39 982	1,1	a	1,4	a	1,1	a	1,4	a
	2000-2009	103 945	104 216	103 926	104 146	2,7	b	3,0	b	2,5	a	2,5	a
	2010 et plus	63 301	92 185	111 782	119 829	5,5	c	7,4	c	3,9	c	4,1	b
	Tous les immeubles	309 364	338 843	357 385	373 463	2,4	a	3,3	b	2,3	a	2,5	a
Ville de Toronto	Inconnue	2 030	1 550	1 204	7 531	1,4	a	3,3	c	2,9	c	1,1	d
	Avant 1990	71 406	71 735	71 886	71 700	1,0	a	1,5	a	1,2	a	1,4	a
	1990-1999	28 544	28 737	28 555	28 499	1,3	a	1,7	a	1,4	a	1,6	b
	2000-2009	80 372	80 400	80 154	80 362	3,0	b	3,2	c	2,8	a	2,8	a
	2010 et plus	47 538	70 354	85 261	90 873	6,6	c	8,7	c	4,2	c	4,9	b
	Tous les immeubles	229 890	252 776	267 060	278 965	2,7	a	3,8	b	2,6	a	3,0	a
Centre de Toronto	Inconnue	1 147	667	571	5 208	1,6	c	1,1	a	4,7	d	**	
	Avant 1990	24 088	23 929	23 919	23 939	1,9	c	3,0	c	1,5	b	2,3	b
	1990-1999	8 908	9 090	9 075	9 032	2,1	b	2,3	b	1,8	b	2,4	c
	2000-2009	45 181	45 203	44 974	44 859	3,5	c	4,3	c	3,1	c	3,2	b
	2010 et plus	31 547	46 388	56 125	61 561	8,9	c	10,1	d	5,2	c	4,9	b
	Tous les immeubles	110 871	125 277	134 664	144 599	4,3	c	5,8	b	3,5	b	3,8	b
RMR de Vancouver	Inconnue	322	322	581	2 697	**		**		**		**	
	Avant 1990	51 051	51 000	54 119	54 216	1,0	a	1,4	a	1,1	a	1,2	a
	1990-1999	63 366	63 313	64 493	64 416	2,1	c	3,2	d	1,6	c	1,8	c
	2000-2009	60 028	59 860	63 321	63 937	2,8	c	**		3,4	d	4,3	d
	2010 et plus	29 057	36 201	46 198	47 372	**		6,0	d	5,0	d	2,6	c
	Tous les immeubles	203 824	210 696	228 712	232 638	2,3	b	3,5	c	2,2	b	2,2	b
Ville de Vancouver	Inconnue	153	153	153	679	**		**		**		**	
	Avant 1990	16 866	16 842	19 167	19 191	1,7	c	2,4	c	1,2	a	1,7	c
	1990-1999	24 417	24 374	25 407	25 263	5,0	d	**		3,1	d	3,4	d
	2000-2009	25 132	24 991	27 646	27 741	2,6	c	**		3,0	c	4,4	d
	2010 et plus	9 172	11 354	14 855	15 356	**		**		**		4,5	d
	Tous les immeubles	75 740	77 714	87 228	88 230	3,4	d	5,4	d	3,0	b	3,2	c

N.B. Le surlignement en bleu d'années consécutives indique que l'estimation ponctuelle de l'année la plus récente est statistiquement différente de celle de l'année précédente.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent; b – Très bon; c – Bon; d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

Tableau 7 – Part des appartements en copropriété achetés par des non-résidents selon l'année de construction dans d'autres RMR, 2014-2017

Secteur	Année de construction	Proportion d'unités appartenant à des non-résidents (%)							
		2014		2015		2016		2017	
RMR de Calgary	Inconnue	0,2	b	0,8	d	1,1	d	0,7	a
	Avant 1990	0,3	b	0,6	a	0,7	a	0,7	a
	1990-1999	**		0,7	a	0,2	b	1,6	c
	2000-2009	0,1	b	1,9	c	**		0,7	a
	2010 et plus	0,2	b	0,2	b	0,2	a	1,0	a
	Tous les immeubles	0,2	a	1,1	a	0,9	a	0,9	a
RMR d'Edmonton	Inconnue	**		0,0	d	0,3	b	0,3	a
	Avant 1990	0,1	b	1,2	d	0,4	a	0,7	a
	1990-1999	0,1	b	0,2	b	0,1	a	0,2	a
	2000-2009	0,1	a	0,2	a	0,1	a	0,2	a
	2010 et plus	0,0	c	0,1	b	0,4	a	0,2	a
	Tous les immeubles	0,1	a	0,5	a	0,3	a	0,3	a
RMR de Halifax	Inconnue	--		--	--	0,8	a	2,1	c
	Avant 1990	--		--	--	1,4	a	1,1	a
	1990-1999	--		--	--	1,8	c	0,7	a
	2000-2009	--		--	--	1,2	a	1,3	a
	2010 et plus	--		--	--	1,2	a	0,8	a
	Tous les immeubles	--		--	--	1,2	a	1,2	a
RMR de Hamilton	Inconnue	--		0,6	b	0,4	a	0,2	a
	Avant 1990	--		**		1,8	c	0,7	a
	1990-1999	--		0,1	b	0,1	a	0,3	a
	2000-2009	--		0,0	b	0,1	a	0,1	a
	2010 et plus	--		0,1	b	0,0	b	0,0	c
	Tous les immeubles	--		**		0,5	a	0,3	a
RMR de Kelowna	Inconnue	--		**		--		**	
	Avant 1990	--		0,1	b	0,1	b	0,8	a
	1990-1999	--		0,4	b	0,3	b	0,4	a
	2000-2009	--		0,2	a	0,2	a	0,5	a
	2010 et plus	--		0,0	d	2,0	c	2,2	b
	Tous les immeubles	--		0,2	a	0,3	a	0,6	a
RMR de Kitchener-Cambridge-Waterloo	Inconnue	--		0,2	a	0,3	a	0,2	a
	Avant 1990	--		--	--	0,7	b	**	
	1990-1999	--		**		0,8	a	0,2	b
	2000-2009	--		--	--	**		**	
	2010 et plus	--		**		0,0	c	2,4	c
	Tous les immeubles	--		0,2	a	0,4	a	0,7	a

N.B. Le surlignement en bleu d'années consécutives indique que l'estimation ponctuelle de l'année la plus récente est statistiquement différente de celle de l'année précédente.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent; b – Très bon; c – Bon; d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

Tableau 7 – Part des appartements en copropriété achetés par des non-résidents selon l'année de construction dans d'autres RMR, 2014-2017 (suite)

Secteur	Année de construction	Proportion d'unités appartenant à des non-résidents (%)							
		2014		2015		2016		2017	
RMR de London	Inconnue	--		2,3	c	0,8	a	0,3	a
	Avant 1990	--		**		**		1,4	a
	1990-1999	--		**		**		1,0	a
	2010 et plus	--		**		**		**	
	Tous les immeubles	--		2,2	c	0,8	a	0,4	a
RMR de Montréal	Inconnue	1,1	a	0,8	a	0,4	a	1,1	a
	Avant 1990	1,3	a	1,1	a	1,0	a	1,3	a
	1990-1999	1,3	a	1,2	a	1,1	a	1,0	a
	2000-2009	1,7	b	1,6	b	1,4	a	2,2	b
	2010 et plus	1,7	c	1,3	a	1,1	a	2,1	c
	Tous les immeubles	1,5	a	1,3	a	1,1	a	1,7	a
RMR de Gatineau	Inconnue	--		**		--		--	
	Avant 1990	--		0,5	a	0,6	a	1,1	a
	1990-1999	--		0,2	b	0,3	b	1,0	a
	2000-2009	--		0,3	a	0,4	a	0,6	a
	2010 et plus	--		0,2	b	0,9	d	**	
	Tous les immeubles	--		0,3	a	0,6	a	1,1	a
RMR d'Ottawa	Inconnue	--		**		--		--	
	Avant 1990	0,8	a	0,6	a	0,7	a	0,6	a
	1990-1999	1,2	a	0,5	a	1,4	a	1,0	a
	2000-2009	0,4	a	1,1	a	0,5	a	0,9	a
	2010 et plus	0,8	a	1,6	c	0,4	a	0,8	a
	Tous les immeubles	0,7	a	1,0	a	0,6	a	0,7	a
RMR de Québec	Inconnue	0,0	b	**		0,0	b	0,0	b
	Avant 1990	0,9	a	1,0	a	0,8	a	0,9	a
	1990-1999	0,7	a	0,6	a	0,5	a	0,5	a
	2000-2009	0,4	a	0,5	a	0,4	a	0,4	a
	2010 et plus	0,4	a	0,3	a	0,2	a	0,3	a
	Tous les immeubles	0,6	a	0,6	a	0,5	a	0,5	a
Regina CMA	Inconnue	0,0	d	0,1	a	0,0	b	0,0	c
	Avant 1990	0,2	a	0,0	a	0,4	a	0,1	b
	1990-1999	0,0	d	0,0	b	0,0	b	0,0	c
	2000-2009	0,0	d	0,0	b	0,1	a	0,0	c
	2010 et plus	0,0	d	0,0	b	0,0	b	0,0	c
	Tous les immeubles	0,1	a	0,0	a	0,2	a	0,0	b

N.B. Le surlignement en bleu d'années consécutives indique que l'estimation ponctuelle de l'année la plus récente est statistiquement différente de celle de l'année précédente.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent; b – Très bon; c – Bon; d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

Tableau 7 – Part des appartements en copropriété achetés par des non-résidents selon l'année de construction dans d'autres RMR, 2014-2017 (suite)

Secteur	Année de construction	Proportion d'unités appartenant à des non-résidents (%)							
		2014		2015		2016		2017	
RMR de Saskatoon	Inconnue	0,2	b	0,6	a	0,4	a	0,6	a
	Avant 1990	0,9	d	0,7	a	0,3	a	0,6	a
	1990-1999	0,0	c	0,3	a	0,1	a	0,1	a
	2000-2009	0,0	c	0,1	a	0,0	b	0,2	a
	2010 et plus	0,4	b	0,5	a	0,1	a	0,4	a
	Tous les immeubles	0,3	a	0,5	a	0,2	a	0,4	a
RMR de Victoria	Inconnue	4,9	b	2,2	b	2,2	b	**	
	Avant 1990	1,1	a	0,5	a	0,5	a	0,8	a
	1990-1999	0,6	a	1,2	a	0,3	a	0,6	a
	2000-2009	1,2	a	1,1	a	1,6	b	1,9	b
	2010 et plus	1,6	c	2,3	c	2,2	c	1,8	b
	Tous les immeubles	1,1	a	1,0	a	0,9	a	1,1	a
RMR de Winnipeg	Inconnue	0,2	b	**		0,4	a	0,2	b
	Avant 1990	0,2	b	**		0,2	a	0,2	b
	1990-1999	0,2	b	0,0	d	0,2	b	0,1	b
	2000-2009	0,0	c	0,4	a	0,5	a	0,2	b
	2010 et plus	0,0	c	**		0,2	b	**	
	Tous les immeubles	0,1	b	2,7	c	0,3	a	0,5	b

N.B. Le surlignement en bleu d'années consécutives indique que l'estimation ponctuelle de l'année la plus récente est statistiquement différente de celle de l'année précédente.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent; b – Très bon; c – Bon; d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

Tableau 8 – Part des appartements en copropriété achetés par des non-résidents selon la taille de l'immeuble à Toronto et à Vancouver, 2014-2017

Secteur	Nombre de logements dans l'immeuble	Appartements en copropriété				Proportion d'unités appartenant à des non-résidents (%)							
		2014	2015	2016	2017	2014		2015		2016		2017	
RMR de Toronto	3 à 99	28 829	29 528	31 419	33 142	1,2	a	1,0	a	1,0	a	1,3	a
	100 à 199	76 936	80 212	80 855	82 928	1,4	a	1,3	a	1,2	a	1,4	a
	200 à 299	84 070	88 540	92 329	95 615	1,3	a	1,6	a	1,4	a	1,7	a
	300 à 399	55 858	60 979	65 956	68 139	2,8	b	3,9	c	3,0	a	3,5	b
	400 à 499	28 846	35 851	40 071	44 098	4,7	d	**		3,4	c	4,0	c
	500 et plus	34 825	43 733	46 755	49 541	5,0	d	8,2	c	5,5	c	4,2	c
	Tous les immeubles	309 364	338 843	357 385	373 463	2,4	a	3,3	b	2,3	a	2,5	a
Ville de Toronto	3 à 99	20 758	20 866	21 794	22 702	1,7	c	1,3	a	1,2	a	1,3	a
	100 à 199	50 820	52 334	53 525	54 934	1,7	b	1,6	a	1,5	a	1,7	a
	200 à 299	59 125	61 529	64 397	67 273	1,5	a	1,4	a	1,5	a	1,8	a
	300 à 399	42 986	47 498	51 395	52 912	3,1	c	4,3	c	2,7	a	4,1	b
	400 à 499	23 100	29 649	32 552	35 643	4,7	d	**		3,4	c	4,7	c
	500 et plus	33 101	40 900	43 397	45 501	5,0	d	8,5	c	5,7	c	4,5	c
	Tous les immeubles	229 890	252 776	267 060	278 965	2,7	a	3,8	b	2,6	a	3,0	a
Centre de Toronto	3 à 99	14 820	14 846	15 564	16 062	2,3	c	1,7	b	1,5	a	1,4	a
	100 à 199	23 599	24 528	24 826	26 226	2,7	c	2,1	b	1,9	b	2,3	a
	200 à 299	17 963	20 028	21 907	23 499	3,3	d	2,0	a	1,9	a	2,7	a
	300 à 399	18 494	19 984	22 454	24 285	3,5	d	**		3,0	b	5,0	c
	400 à 499	12 833	15 465	17 518	20 652	**		**		3,3	c	4,0	c
	500 et plus	23 162	30 426	32 397	33 875	**		10,7	d	7,6	c	5,7	c
	Tous les immeubles	110 871	125 277	134 664	144 599	4,3	c	5,8	b	3,5	b	3,8	b
RMR de Vancouver	3 à 24	11 527	11 577	13 551	13 052	1,5	a	1,4	a	0,8	a	1,1	a
	25 à 49	29 528	29 910	32 610	31 870	1,0	a	0,9	a	0,8	a	1,3	a
	50 à 74	24 657	25 699	28 128	28 031	1,0	a	1,4	a	1,0	a	1,0	a
	75 à 99	19 130	20 133	21 491	21 566	0,7	a	4,5	d	2,9	c	1,3	a
	100 et plus	118 982	123 377	132 932	138 119	3,6	d	6,0	d	3,2	c	3,3	c
	Tous les immeubles	203 824	210 696	228 712	232 638	2,3	b	3,5	c	2,2	b	2,2	b
Ville de Vancouver	3 à 24	6 687	6 685	8 160	7 971	1,9	c	2,1	c	0,9	a	1,3	a
	25 à 49	12 180	12 456	14 301	14 216	1,7	c	1,2	a	0,9	a	1,7	c
	50 à 74	7 822	7 876	9 396	9 222	**		2,0	c	1,9	c	2,3	c
	75 à 99	6 599	6 855	7 609	7 910	1,5	c	**		**		**	
	100 et plus	42 452	43 842	47 762	48 911	5,1	d	**		4,4	d	4,7	d
	Tous les immeubles	75 740	77 714	87 228	88 230	3,4	d	5,4	d	3,0	b	3,2	c
RMR de Montréal	3 à 5	11 535	11 629	13 088	14 153	0,4	b	1,6	c	0,7	b	0,9	d
	6 à 19	56 641	60 132	64 610	67 208	0,4	a	0,6	a	0,4	a	0,6	a
	20 à 49	30 327	32 163	35 457	36 525	1,1	a	0,7	a	0,9	a	0,9	a
	50 à 99	27 068	27 270	30 564	31 949	1,3	a	1,2	a	1,0	a	1,6	b
	100 et plus	32 818	33 329	37 195	39 679	3,3	c	2,7	b	2,2	b	3,7	c
	Tous les immeubles	158 389	164 523	180 914	189 514	1,5	a	1,3	a	1,1	a	1,7	a

N.B. Le surlignement en bleu d'années consécutives indique que l'estimation ponctuelle de l'année la plus récente est statistiquement différente de celle de l'année précédente.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent; b – Très bon; c – Bon; d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

Tableau 9 – Part des appartements en copropriété achetés par des non-résidents selon la taille de l'immeuble dans d'autres RMR, 2014-2017									
Secteur	Nombre de logements dans l'immeuble	Proportion d'unités appartenant à des non-résidents (%)							
		2014		2015		2016		2017	
RMR de Calgary	3 à 24	0,1	b	0,8	a	0,7	b	0,8	a
	25 à 49	0,3	b	0,7	a	**		0,5	a
	50 à 74	0,1	b	0,4	a	0,6	a	0,3	a
	75 à 99	**		3,3	d	**		1,2	a
	100 et plus	0,2	b	1,1	a	0,4	b	1,0	a
	Tous les immeubles	0,2	a	1,1	a	0,9	a	0,9	a
RMR d'Edmonton	3 à 24	0,1	b	0,3	a	0,3	a	0,4	a
	25 à 49	0,1	b	0,3	a	0,4	a	0,3	a
	50 à 74	0,3	b	0,2	a	0,3	a	0,2	a
	75 à 99	0,1	b	0,2	b	0,3	a	0,3	a
	100 et plus	0,1	b	0,8	d	0,3	a	0,3	a
	Tous les immeubles	0,1	a	0,5	a	0,3	a	0,3	a
RMR de Halifax	3 à 19	--		--	--	1,0	a	1,7	c
	20 à 49	--		--	--	0,7	a	1,0	a
	50 à 99	--		--	--	1,5	b	1,3	a
	100 et plus	--		--	--	1,3	a	1,0	a
	Tous les immeubles	--		--	--	1,2	a	1,2	a
RMR de Hamilton	3 à 19	--		0,0	c	0,0	b	0,0	c
	20 à 49	--		0,3	b	0,5	a	0,2	a
	50 à 99	--		0,3	b	0,2	a	0,1	a
	100 et plus	--		**		0,7	a	0,4	a
	Tous les immeubles	--		**		0,5	a	0,3	a
RMR de Kelowna	3 à 19	--		0,8	d	1,0	d	**	
	20 à 49	--		0,1	b	0,1	b	0,4	a
	50 à 99	--		0,4	a	0,6	a	0,8	a
	100 et plus	--		0,2	b	0,1	b	0,3	a
	Tous les immeubles	--		0,2	a	0,3	a	0,6	a
RMR de Kitchener-Cambridge-Waterloo	3 à 19	--		0,0	c	0,5	b	**	
	20 à 49	--		0,1	b	0,3	a	0,3	b
	50 à 99	--		0,3	b	0,6	a	1,1	d
	100 et plus	--		0,2	b	0,2	a	0,4	a
	Tous les immeubles	--		0,2	a	0,4	a	0,7	a
RMR de London	3 à 19	--		0,3	b	0,2	a	0,2	a
	20 à 49	--		2,8	c	1,1	a	0,5	a
	Tous les immeubles	--		2,2	c	0,8	a	0,4	a

N.B. Le surlignement en bleu d'années consécutives indique que l'estimation ponctuelle de l'année la plus récente est statistiquement différente de celle de l'année précédente.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent; b – Très bon; c – Bon; d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

Tableau 9 – Part des appartements en copropriété achetés par des non-résidents selon la taille de l'immeuble dans d'autres RMR, 2014-2017 (suite)

Secteur	Nombre de logements dans l'immeuble	Proportion d'unités appartenant à des non-résidents (%)							
		2014		2015		2016		2017	
RMR de Gatineau	3 à 19	--		0,3	a	0,4	a	0,5	a
	20 à 49	--		0,4	b	0,5	a	1,0	a
	50 à 99	--		0,2	b	0,2	b	0,4	b
	100 et plus	--		0,6	b	**		**	
	Tous les immeubles	--		0,3	a	0,6	a	1,1	a
RMR d'Ottawa	3 à 24	1,2	a	0,6	a	1,0	a	1,1	a
	25 à 49	0,8	a	0,6	a	0,6	a	1,0	a
	50 à 99	0,6	a	0,3	a	0,6	a	0,3	a
	100 à 199	0,8	a	1,6	c	0,7	a	1,0	a
	200 et plus	0,5	a	0,9	a	0,5	a	0,5	a
	Tous les immeubles	0,7	a	1,0	a	0,6	a	0,7	a
RMR de Québec	3 à 24	0,6	a	0,6	a	0,7	a	0,7	a
	25 à 49	0,6	a	0,5	a	0,5	a	0,6	a
	50 à 99	0,5	a	0,9	a	0,3	a	0,5	a
	100 à 199	0,7	a	0,6	a	0,5	a	0,6	a
	200 et plus	0,7	a	0,4	a	0,5	a	0,3	a
	Tous les immeubles	0,6	a	0,6	a	0,5	a	0,5	a
RMR de Regina	3 à 24	0,1	b	0,1	a	0,0	b	0,1	b
	25 à 49	0,0	c	0,0	b	0,1	a	0,0	b
	50 et plus	0,2	a	0,0	a	0,2	a	0,0	b
	Tous les immeubles	0,1	a	0,0	a	0,2	a	0,0	b
RMR de Saskatoon	3 à 24	1,5	d	1,5	c	0,4	a	2,0	b
	25 à 49	0,3	b	0,5	a	0,3	a	0,3	a
	50 et plus	0,1	b	0,2	a	0,1	a	0,2	a
	Tous les immeubles	0,3	a	0,5	a	0,2	a	0,4	a
RMR de Victoria	3 à 24	1,0	a	0,8	a	0,8	a	0,9	a
	25 à 49	0,8	a	0,3	a	0,4	a	0,6	a
	50 à 74	0,9	a	0,8	a	0,7	a	1,7	b
	75 à 99	1,5	a	3,1	d	1,6	c	1,4	a
	100 et plus	1,3	a	1,6	c	2,0	b	1,6	b
	Tous les immeubles	1,1	a	1,0	a	0,9	a	1,1	a
RMR de Winnipeg	3 à 24	0,0	c	0,0	c	0,3	b	0,1	b
	25 à 49	0,0	c	**		0,4	a	0,1	b
	50 à 99	0,5	b	0,2	b	0,1	a	**	
	100 et plus	0,1	b	4,4	d	0,4	a	0,3	a
	Tous les immeubles	0,1	b	2,7	c	0,3	a	0,5	b

N.B. Le surlignement en bleu d'années consécutives indique que l'estimation ponctuelle de l'année la plus récente est statistiquement différente de celle de l'année précédente.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent; b – Très bon; c – Bon; d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

NOTES EN FIN DE DOCUMENT

- ¹ Des données ont été recueillies dans les 17 régions métropolitaines de recensement suivantes : Vancouver, Victoria, Kelowna, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Winnipeg, Toronto, Hamilton, Kitchener, London, Ottawa, Gatineau, Montréal, Québec et Halifax.
- ² Lorsqu'une variation n'est pas statistiquement significative, l'Enquête ne permet pas de déterminer si la part de propriétaires non résidents est plus élevée ou plus basse que l'année précédente, compte tenu de la marge d'erreur.
Le tableau 5 permet aussi de mettre davantage en contexte les estimations de la part de propriétaires non résidents à l'aide du concept des « intervalles de confiance ». Un intervalle de confiance de 95 % signifie que si nous prenions un échantillon dans la même population de façon répétée, les intervalles de confiance qui en résulteraient incluraient le paramètre réel de population (taux réel de propriétaires non résidents sur le marché) pour 95 % des échantillons. Les différences dans la taille (ou l'étendue) des intervalles de confiance indiquées pour divers centres montrent à quel point nous pouvons être certains que les estimations ponctuelles reflètent la population réelle. Plus l'étendue est importante, moins la certitude est grande.
- ³ La stabilité caractérise les résultats obtenus depuis la mise en œuvre, en 2014, de la composante « propriété étrangère » de l'Enquête sur les appartements en copropriété : les pourcentages de propriétaires non résidents relevés en 2017 dans la plupart des centres urbains différaient de moins de 0,1 point de pourcentage des moyennes observées durant les années 2014 à 2017.
- ⁴ Les données ont été obtenues de la FCIQ et portent sur le prix de vente et le prix demandé pour les transactions réalisées entre janvier 2016 et août 2017. Combinées à l'information tirée par JLR du Registre foncier du gouvernement du Québec, ces données ont été utilisées pour diviser les ventes de logements en deux catégories selon le type d'acheteurs : acheteurs non résidents et acheteurs locaux.
- ⁵ Toutes les transactions immobilières conclues dans la province sont notariées et doivent être inscrites dans le Registre foncier du Québec. Les actes notariés contiennent beaucoup d'informations, notamment l'adresse de l'acheteur et celle du vendeur du logement. Lorsque l'adresse de l'acheteur figurant dans l'acte notarié est à l'extérieur du Canada, celui-ci est considéré comme un non-résident.
Les données du Registre foncier du Québec permettent d'estimer le nombre de non-résidents qui ont acheté une propriété résidentielle au cours d'une année donnée, mais elles ne permettent pas d'estimer le nombre total de propriétés résidentielles appartenant à des non-résidents à Montréal.
- ⁶ Il importe de souligner que les données de la SCHL sur les copropriétés englobent seulement les appartements, tandis que celles du Registre foncier du Québec visent tous les logements en copropriété, pas seulement les appartements. Par contre, la majorité des copropriétés à Montréal sont des appartements (comme c'est le cas généralement au Canada).
- ⁷ Étant donné le faible nombre d'achats par des non-résidents de logements autres qu'en copropriété, seuls les résultats de l'île de Montréal sont présentés.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES APPARTEMENTS EN COPROPRIÉTÉ

La SCHL mène l'Enquête sur les appartements en copropriété (EAC) à la fin de l'été et au début de l'automne pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif des appartements en copropriété. L'EAC permet de dénombrer les unités qui sont offertes en location et de connaître leurs taux d'inoccupation et leurs loyers dans les RMR suivantes : Calgary, Edmonton, Gatineau, Halifax, Hamilton, Kelowna, Kitchener, London, Montréal, Ottawa, Québec, Regina, Saskatoon, Toronto, Vancouver, Victoria et Winnipeg. L'EAC est réalisée au moyen d'entrevues téléphoniques, et les données sont obtenues de l'entreprise de gestion immobilière, du conseil d'administration de l'ensemble de copropriétés ou du concierge. Au besoin, les données peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi.

La SCHL publie les données de l'EAC sur le nombre d'unités louées, les taux d'inoccupation et les loyers moyens.

Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation).

FIABILITÉ DES DONNÉES DE L'ENQUÊTE SUR LES APPARTEMENTS EN COPROPRIÉTÉ (EAC)

La SCHL ne publie aucun chiffre estimatif (taux d'inoccupation ou loyer moyen, par exemple) dont le degré de fiabilité est jugé trop faible ou dont la diffusion contreviendrait aux règles établies en matière de confidentialité. De façon générale, la décision de publier une estimation est fondée sur le degré de fiabilité statistique, qui est mesuré au moyen du coefficient de variation (c.v.). Le c.v. d'une donnée estimative correspond au rapport entre l'écart-type et la donnée estimative; il s'exprime en pourcentage. Par exemple, si \bar{x} représente le loyer moyen des appartements d'une chambre dans une RMR donnée et que $\sigma_{\bar{x}}$ représente son écart-type, le coefficient de variation s'obtient alors selon la formule suivante : $CV = \frac{\sigma_{\bar{x}}}{\bar{x}}$.

Codes indiquant le degré de fiabilité statistique des proportions

La SCHL utilise le c.v., le taux d'échantillonnage et la taille de l'univers pour déterminer si les proportions, c'est-à-dire les données exprimées en pourcentage (taux d'inoccupation, de disponibilité et de roulement), sont suffisamment fiables pour être publiées.

Les codes suivants servent à indiquer le degré de fiabilité des proportions :

- | | |
|---------------------------------------|---|
| a – Excellent | ++ – La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique. |
| b – Très bon | |
| c – Bon | -- – Aucun logement de cette catégorie dans l'univers |
| d – Passable (utiliser avec prudence) | s.o. – Sans objet |
| ** – Faible – Donnée supprimée | |

FIABILITÉ DES DONNÉES DE L'ENQUÊTE SUR LES APPARTEMENTS EN COPROPRIÉTÉ (EAC) (SUITE)

Les deux tableaux ci-dessous indiquent le degré de fiabilité des proportions :

Si la proportion est égale à zéro (0) et le taux d'échantillonnage est inférieur à 100 %, on évalue le degré de fiabilité des données comme suit :

Taux d'échantillonnage (%)					
Nombre d'immeubles dans l'univers	(0,20]*	(20,40]	(40,60]	(60,80]	(80,100)
3 – 10	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible
11 – 20	Faible	Passable	Passable	Passable	Bon
21 – 40	Faible	Passable	Passable	Bon	Très bon
41 – 80	Faible	Passable	Bon	Bon	Très bon
81+	Faible	Bon	Bon	Très bon	Très bon

* (0-20] signifie que le taux d'échantillonnage est supérieur à 0 % mais inférieur ou égal à 20 %; les autres données sont présentées sur le même modèle.

Dans les autres cas, on utilise le tableau suivant pour déterminer le degré de fiabilité des proportions :

Coefficient de variation (%)							
Taux d'inoccupation	0	(0,5]	(5,10]	(10,16.5]	(16.5,33.3]	(33.3,50]	50+
(0,0.75]	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Très bon	Très bon
(0.75,1.5]	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Passable	Faible
(1.5,3]	Excellent	Excellent	Excellent	Très bon	Bon	Faible	Faible
(3,6]	Excellent	Excellent	Très bon	Bon	Passable	Faible	Faible
(6,10]	Excellent	Excellent	Très bon	Bon	Faible	Faible	Faible
(10,15]	Excellent	Excellent	Bon	Passable	Faible	Faible	Faible
(15,30]	Excellent	Excellent	Passable	Faible	Faible	Faible	Faible
(30,100]	Excellent	Excellent	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible

Le surlignement en bleu indique une variation statistiquement significative

Toute comparaison des données d'une année à l'autre doit être faite avec prudence. Les variations qu'il peut y avoir d'une année à l'autre ne sont pas nécessairement significatives sur le plan statistique. S'il y a lieu, les données dans les tableaux du présent rapport sont surlignées en bleu pour aider les lecteurs à interpréter les variations.

Les données sont surlignées en bleu si elles ont connu une variation statistiquement significative d'une année à l'autre.

Si les données ne sont pas surlignées, c'est que la taille concrète de l'échantillon ne permet pas d'interpréter les variations d'une année à l'autre comme étant significatives sur le plan statistique.

DÉFINITIONS

Logement appartenant à un non-résident :

Un logement est considéré comme appartenant à un non-résident s'il est la propriété d'une personne qui habite la plupart du temps à l'extérieur du Canada, ce qui comprend les citoyens canadiens.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 50 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données d'octobre 2016 sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2011 de Statistique Canada, et toutes les données d'octobre 2017, sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2016.

Remerciements

L'Enquête sur les appartements en copropriété n'aurait pas pu être effectuée sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles et des ménages des différentes régions du Canada. La SCHL les remercie de leurs efforts et de l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profite à l'ensemble du secteur de l'habitation.

LA SCHL AIDE LES CANADIENS A REpondre A LEURS BESOINS EN MATIERE DE LOGEMENT.

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

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

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 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 médias substituts, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le <http://www.schl.ca/marchedelhabitation>.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au <http://www.schl.ca/marchedelhabitation>.

Pour vous abonner à la version papier des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2017, 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 d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez remplir le [Formulaire de demande de reproduction de documents protégés par les droits d'auteur de la SCHL](#) et le faire parvenir au Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par courriel, à l'adresse suivante : chic@schl.ca. Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH : 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.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE

Des données et des analyses aux échelles locale, régionale et nationale qui portent sur la conjoncture des marchés et les tendances futures.

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport sur les copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Évaluation du marché de l'habitation
- Le marché sous la loupe
- Actualités habitation – Tableaux
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : faits saillants – régions et le nord
- Perspectives du marché de l'habitation – (Canada et principaux centres urbains)
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation – Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Données provisoires sur les mises en chantier
- Rapports sur le marché locatif : Faits saillants – Canada et les provinces
- Rapports sur le marché locatif – Grands centres
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapport sur les résidences pour personnes âgées

TABLEAUX DE DONNÉES EN LIGNE GRATUITS

- Données sur la construction de maisons neuves par municipalité
- Tableaux de données détaillées tirées de l'Enquête sur les logements locatifs
- Tableaux de données annuelles détaillées sur la construction résidentielle

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION!

Les données sur l'habitation comme vous les voulez.

- Guichet unique
- Accès simple et rapide
- Données à l'échelle des quartiers

schl.ca/portailimh

L'Observateur du logement en ligne

On y présente, sous forme de feuillets et de vidéos :

- analyses et données;
- observations pertinentes;
- mises à jour sur les conditions et tendances en matière de logement; et bien plus encore!

Tous les liens peuvent être facilement diffusés sur les médias sociaux!



Abonnez-vous dès aujourd'hui pour demeurer informé!
www.schl.ca/observateur