

LE DIVIDENDE DE LA PROPRIÉTÉ POUR LES CANADIENS



SOMMAIRE

Le gouvernement canadien a soutenu et encouragé l'accèsion à la propriété dans le cadre de sa politique en matière de logement depuis plus de 85 ans. Ses politiques ont évolué, mais l'idée maîtresse que l'accèsion à la propriété est avantageuse pour les propriétaires, les collectivités et le pays fait l'objet d'un consensus de longue date.

Ce principe est solidement ancré dans les résultats d'études approfondies menées au Canada, aux États-Unis, en Europe et ailleurs dans le monde. Il est démontré que la propriété a des avantages financiers et non financiers non seulement pour les propriétaires, mais pour l'ensemble de la société. Ces avantages s'étendent à tous les niveaux de revenus, à tous les groupes d'âge et à toutes les régions. En fait, les données et les études montrent que bon nombre de ces avantages sont plus marqués pour les ménages à revenu faible et moyen. Songeons, par exemple, que le logement représente près de 50 % de la valeur nette totale des ménages canadiens dont les revenus sont inférieurs à 56 495 \$.

Les Canadiens sont sans doute bien au fait des avantages financiers liés à la propriété, et de la possibilité de constituer un capital pour leur famille en remboursant l'hypothèque d'un logement abordable. Cependant, ils sont peut-être moins conscients du large éventail d'avantages civiques, éducatifs, sanitaires et socioculturels dont profitent leur famille et l'ensemble de la société.

Le but de ce livre blanc à l'intention des décideurs du pays est de faire un survol des travaux de recherche et articles savants portant sur ce sujet. En particulier, l'objectif est de brosser un tableau des avantages financiers et non financiers de la propriété pour les individus, les ménages et les collectivités en nous appuyant sur les données et les preuves canadiennes et internationales. Il existe, comme l'appelle ce livre blanc, un « dividende de la propriété », et il profite tant aux propriétaires qu'à la société en général.

Ce double dividende, y compris les avantages financiers, non financiers, individuels et sociétaux, a été soigneusement cultivé et soutenu par la politique fédérale depuis plus de 85 ans. Il s'agit maintenant de renforcer cet héritage tout en répondant à l'ensemble des besoins en matière de logement au Canada.

INTRODUCTION

Les politiques publiques qui appuient l'accès à la propriété ne datent pas d'hier au Canada. Depuis la *Loi sur les terres du Dominion* de 1872 et la création de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) en 1946 jusqu'au lancement du Régime d'accès à la propriété en 1992 et de l'Incitatif à l'achat d'une première propriété en 2019, le gouvernement fédéral s'est constamment efforcé d'aider les Canadiens à faire l'acquisition d'une propriété.

Ce penchant en faveur de la propriété n'est pas le fruit du hasard. Ce n'est pas une question de partisanerie ou de manœuvre politique. Il s'inscrit plutôt dans une compréhension fine des avantages de la propriété pour les individus, les ménages, les collectivités et même pour notre pays. Les preuves sont implacables : non seulement la possession d'une propriété contribue à la sécurité financière personnelle des propriétaires, mais elle présente de nombreux avantages civiques, éducatifs, sanitaires et socioculturels qui bénéficient à leur famille et à l'ensemble de la société.

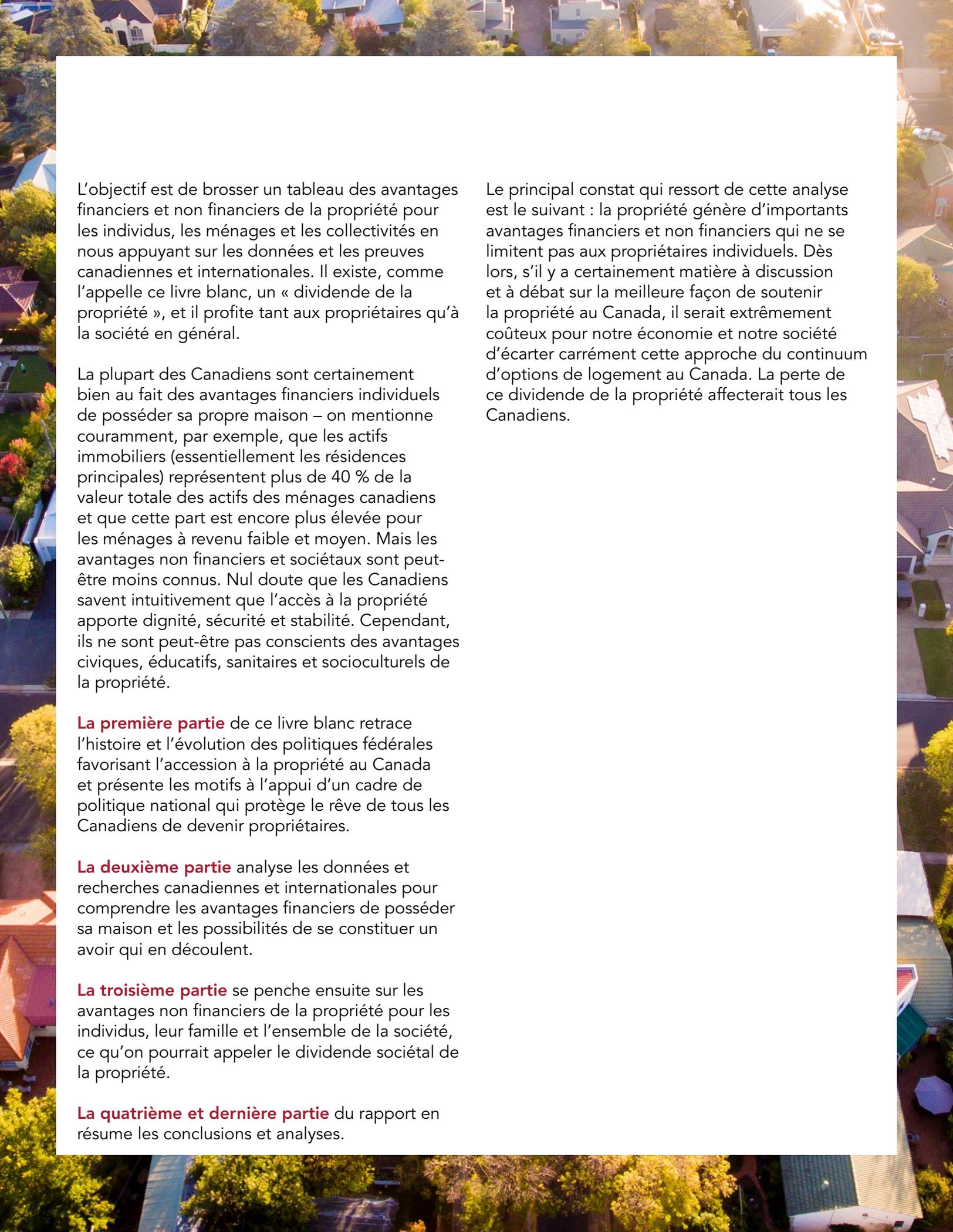
Ces dernières années, de nouvelles questions ont été posées quant à savoir si le fédéral devrait continuer de soutenir l'accès à la propriété. Ces remises en question, généralement bien intentionnées, témoignent de préoccupations légitimes sur l'abordabilité du logement, le risque associé à la marchandisation du logement, les formes d'encouragement à la propriété et la nécessité de garantir une pluralité d'options de logement, qu'il s'agisse de logements abordables, de logements locatifs axés sur le marché, etc.

Il est certainement possible de discuter de ces enjeux de façon rationnelle et de bonne foi. L'Association canadienne de l'immeuble (ACI) est active dans chacun de ces domaines depuis

plusieurs années. Le programme REALTORS Care® de l'ACI, par exemple, illustre la volonté ferme de ses membres au Canada de redonner à leur collectivité et d'appuyer des organismes de bienfaisance – dont ceux qui œuvrent pour mettre fin à l'itinérance et la prévenir – par un travail bénévole passionné et en recueillant et en donnant collectivement des millions de dollars au fil des ans. L'ACI et ses membres entendent se consacrer à l'enjeu de l'abordabilité du logement en s'assurant que les politiques en matière d'accès à la propriété sont efficaces et que les gouvernements, le secteur privé et les organismes à but non lucratif font des progrès dans le continuum des besoins en matière de logement.

Cet aspect est crucial : ce serait une erreur de considérer la propriété comme étant la seule ou même la meilleure option de logement pour certains Canadiens et leur famille, mais compte tenu des nombreux avantages associés à la propriété, le gouvernement fédéral ferait également fausse route en renonçant à sa politique d'aide à l'accès à la propriété.

Malgré les défis actuels liés à l'abordabilité du logement, les preuves démontrent que les principes de base à propos de ces avantages demeurent aussi valides et pertinents que jamais. Un vaste corpus de recherche, du Canada et d'ailleurs, met en relief les importants avantages financiers et non financiers qui découlent de la propriété. Ces avantages, il faut le préciser, ne valent pas que pour les propriétaires. Ils s'étendent également à tous les quartiers et collectivités qu'habitent ces derniers. Le but de ce livre blanc est, à l'intention des décideurs du pays, de faire un survol des travaux de recherche et articles savants portant sur ce sujet.



L'objectif est de dresser un tableau des avantages financiers et non financiers de la propriété pour les individus, les ménages et les collectivités en nous appuyant sur les données et les preuves canadiennes et internationales. Il existe, comme l'appelle ce livre blanc, un « dividende de la propriété », et il profite tant aux propriétaires qu'à la société en général.

La plupart des Canadiens sont certainement bien au fait des avantages financiers individuels de posséder sa propre maison – on mentionne couramment, par exemple, que les actifs immobiliers (essentiellement les résidences principales) représentent plus de 40 % de la valeur totale des actifs des ménages canadiens et que cette part est encore plus élevée pour les ménages à revenu faible et moyen. Mais les avantages non financiers et sociétaux sont peut-être moins connus. Nul doute que les Canadiens savent intuitivement que l'accès à la propriété apporte dignité, sécurité et stabilité. Cependant, ils ne sont peut-être pas conscients des avantages civiques, éducatifs, sanitaires et socioculturels de la propriété.

La première partie de ce livre blanc retrace l'histoire et l'évolution des politiques fédérales favorisant l'accession à la propriété au Canada et présente les motifs à l'appui d'un cadre de politique national qui protège le rêve de tous les Canadiens de devenir propriétaires.

La deuxième partie analyse les données et recherches canadiennes et internationales pour comprendre les avantages financiers de posséder sa maison et les possibilités de se constituer un avoir qui en découlent.

La troisième partie se penche ensuite sur les avantages non financiers de la propriété pour les individus, leur famille et l'ensemble de la société, ce qu'on pourrait appeler le dividende sociétal de la propriété.

La quatrième et dernière partie du rapport en résume les conclusions et analyses.

Le principal constat qui ressort de cette analyse est le suivant : la propriété génère d'importants avantages financiers et non financiers qui ne se limitent pas aux propriétaires individuels. Dès lors, s'il y a certainement matière à discussion et à débat sur la meilleure façon de soutenir la propriété au Canada, il serait extrêmement coûteux pour notre économie et notre société d'écarter carrément cette approche du continuum d'options de logement au Canada. La perte de ce dividende de la propriété affecterait tous les Canadiens.

PROPRIÉTÉ : UN OBJECTIF DE POLITIQUE PUBLIQUE DE LONGUE DATE

La politique publique canadienne a longtemps soutenu l'accès à la propriété en tant qu'objectif primordial en raison des avantages financiers et non financiers qui en découlent. La nature de cette aide a évidemment évolué avec le temps, mais le principe de base selon lequel la politique publique doit soutenir l'accès à la propriété fait l'objet d'un large consensus depuis plusieurs décennies.

Il est difficile de compiler une liste exhaustive des politiques mises en œuvre ces 85 dernières années environ, tant elles ont évolué durant cette période. Toutefois, le gouvernement fédéral n'a pas cessé d'aider les individus et les familles à acheter une propriété pendant la Grande Dépression, la Deuxième Guerre mondiale, le boom de l'après-guerre et l'émergence du Canada contemporain, et n'a pas donné lieu à des contestations politiques ou partisanes. Les gouvernements canadiens successifs ont compris le bien-fondé de cette approche.

La première législation moderne en matière de logement a été la *Loi fédérale sur le logement de 1935*. Celle-ci a été promulguée en réaction à divers rapports indépendants et gouvernementaux portant sur l'effondrement du système de logement pendant la Grande Dépression et visait à améliorer les conditions de logement et à fournir un soutien à petite échelle pour les prêts hypothécaires. Les lois nationales sur l'habitation de 1938 et de 1944 ont ensuite permis d'accroître et de clarifier le rôle du gouvernement fédéral dans la politique de logement en général et, en particulier, dans l'accessibilité aux prêts et financements hypothécaires¹.

En 1946, la Société centrale d'hypothèques et de logement (nom qu'elle a conservé jusqu'en 1979) voyait le jour. À l'époque, le rôle principal de la SCHL était d'appliquer la *Loi nationale sur l'habitation de 1944*, notamment la fourniture d'une assurance hypothèque pour le logement axé sur le marché et,

plus généralement, le soutien au développement de politiques de logement et de programmes sociaux².

Les années 50 ont vu la promulgation de la *Loi nationale sur l'habitation de 1954* qui, entre autres choses, a donné naissance au Fonds d'assurance hypothécaire et, ce faisant, soutenu l'entrée des banques à charte sur le marché hypothécaire³. C'était le précurseur du système moderne d'assurance hypothèque. Le gouvernement fédéral a également participé directement au soutien à l'accès à la propriété en offrant des prêts conjoints public-privé⁴.

Ces mesures législatives fondatrices, perpétuées pendant 20 années successives d'aide à la construction de logements, ont bénéficié d'un soutien multipartite⁵. À propos de la *Loi sur l'habitation de 1954*, un député libéral, par exemple, a qualifié l'objectif de rendre la propriété accessible à tous de « devoir social » qui contribuerait « au développement et à la prospérité du Canada⁶ ». Un autre a décrit la propriété comme une « caractéristique fondamentale de notre société » et appelé le Canada à devenir une « nation de propriétaires⁷ ». En effet, en 1956 un député a décrit la propriété comme « la part la plus importante des Canadiens dans leur pays⁸ ». Et, dans le cadre de ces débats, divers autres députés ont qualifié la propriété de « souhaitable sous ses aspects sociaux et économiques⁹ ».

Ces parlementaires ont vu dans l'accès à la propriété un ingrédient clé de l'édification de la nation, essentiel au développement de la société canadienne moderne, notamment l'émergence de familles et de collectivités fortes.

Depuis, différentes initiatives ont cimenté davantage la place prépondérante de la propriété dans la politique fédérale en matière de logement. La conception et l'orientation de ces

différents programmes et politiques ont évolué progressivement, mais l'essence de la politique fédérale a continué de soutenir fermement l'accès à la propriété au Canada.

Dans les années 70, le gouvernement a créé le Programme d'aide pour l'accès à la propriété par l'entremise de la SCHL, ainsi que d'autres programmes similaires dans le but de fournir des subventions directes aux Canadiens à faible revenu qui souhaitent acheter une maison¹⁰. Au début des années 80, un certain nombre de programmes à court terme ont été mis en place pour raviver un marché du logement affaibli par une forte inflation¹¹. À la fin des années 80, la SCHL et le gouvernement fédéral s'engageaient de nouveau à remettre l'accent sur l'assurance hypothèque¹².

Depuis, les programmes fédéraux ont été orientés vers l'accès au marché de l'habitation sous la forme de prêts et d'autres incitatifs et subventions. Plusieurs programmes venant en aide aux acheteurs d'une première propriété ont été lancés, y compris (sans s'y limiter) le Programme d'assurance-prêts pour accédants à la propriété de 1992, qui assurait les hypothèques jusqu'à hauteur de 95 % de la valeur de la propriété¹³.

Le Régime d'accès à la propriété, un programme temporaire lancé en 1992, puis rendu permanent, permet aux Canadiens de prélever un montant de leur régime enregistré d'épargne-retraite (REER), libre d'impôt, pour financer l'achat ou la construction d'une maison¹⁴. La valeur du retrait admissible a augmenté au fil des ans, notamment plus récemment dans le budget de 2019, qui l'a fait passer à 35 000 \$¹⁵. Le programme a connu un énorme succès. Plus de 1,5 million de Canadiens se sont prévalus du programme seulement entre 2010 et 2017¹⁶.

Les politiques fiscales demeurent un volet important de l'aide fédérale à l'accès à la propriété, avec une valeur totale des incitatifs (comme le crédit d'impôt pour l'achat d'une première habitation, le remboursement de la TPS à l'achat d'une nouvelle habitation servant de résidence principale, et l'exonération des gains en capital pour les résidences principales) s'élevant à 8,14 milliards de dollars en 2017¹⁷.

Plus récemment, en 2017, le gouvernement Trudeau a lancé sa Stratégie nationale sur le logement de 40 milliards \$¹⁸. Élaborée après de vastes consultations, cette stratégie visait à rendre la politique de logement du fédéral plus cohérente, au moyen d'options de logement axé sur le marché et d'un élargissement du rôle du gouvernement fédéral dans le soutien aux logements sociaux. Sur le plan du logement axé sur le marché et de la propriété, le rapport initial prévoyait un resserrement des règles d'assurance hypothèque, l'examen d'options permettant d'élargir l'accès à l'assurance hypothèque et de nouvelles mesures éventuelles pour combattre la fraude hypothécaire¹⁹.

Parmi les politiques s'inscrivant dans cette stratégie, on retrouve l'Incitatif à l'achat d'une première propriété, une nouvelle forme d'aide financière de la SCHL offerte aux propriétaires éventuels et visant à aider 100 000 ménages canadiens à acheter leur première habitation²⁰, et le Fonds d'aide aux fournisseurs de prêts hypothécaires avec participation, qui vise à construire 1 500 nouvelles unités et à aider 1 500 Canadiens à faire l'acquisition d'une nouvelle habitation²¹.

Malgré le va-et-vient des programmes et politiques au cours des 85 dernières années, l'idée de base que le gouvernement fédéral doit soutenir l'accès à la propriété dans le cadre d'un programme global en matière de logement n'a pas dévié. Il ne s'agit pas de prioriser la propriété par rapport à toutes les autres formes de logement. Le fédéral a, par exemple, fait d'importants investissements et offert des incitatifs dans les domaines des logements sociaux, des coopératives d'habitation et des logements locatifs. Mais les Libéraux, les Conservateurs et les Néo-démocrates ont perpétué le rôle du gouvernement dans l'accès à la propriété, y compris aussi récemment qu'avec l'adoption de la Stratégie nationale sur le logement.

Ce consensus en faveur du rôle fédéral pour appuyer l'accès à la propriété perdure aujourd'hui. Lors de la dernière élection fédérale, par exemple, les principaux partis politiques ont mis de l'avant des politiques visant à faciliter l'achat d'une maison pour les individus et les familles.



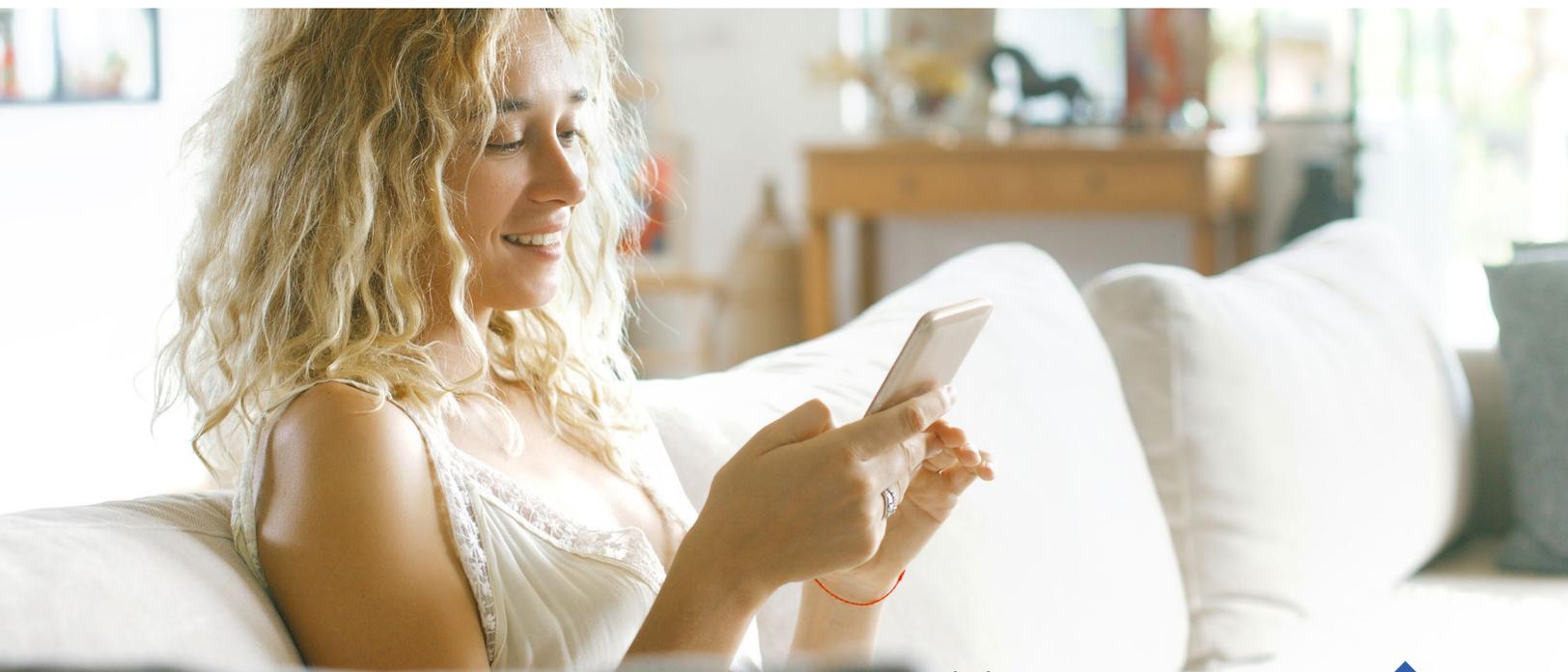
Cependant, certains commencent à s'interroger sur l'opportunité de poursuivre la politique publique favorisant l'accès à la propriété. Ces remises en question, généralement bien intentionnées, témoignent de préoccupations légitimes sur l'abordabilité du logement, le risque associé à la marchandisation du logement, les formes d'encouragement à la propriété et la nécessité de garantir une pluralité d'options de logement, qu'il s'agisse de logements abordables, de logements locatifs axés sur le marché et, à tout le moins, de logements de base. Une discussion rationnelle et de bonne foi sur ces enjeux est certainement nécessaire, mais elle ne devrait pas être présentée comme s'il s'agissait de deux options qui s'excluent mutuellement. Le Canada aura besoin d'une politique de logement vraiment exhaustive pour répondre aux besoins des Canadiens et de leur famille.

Comme nous l'expliquerons aux prochaines parties, le maintien de l'aide à la propriété doit faire partie d'un tel programme politique en matière de logement. L'abandon de la propriété en tant que volet important de la politique de logement reviendrait à renoncer aux énormes avantages financiers et non financiers qui en découlent. Cela ne signifie pas que la propriété doit être la seule option. Il est important que les Canadiens disposent d'un éventail de choix en matière de logement. Rien n'empêche non plus de réformer les

programmes et politiques actuels pour en améliorer l'efficacité, l'équité et l'abordabilité, mais les raisons pour lesquelles l'acquisition d'une maison est une priorité depuis si longtemps demeurent aussi valides que par le passé.

Même si les leviers et cibles politiques ont évolué, l'appui à l'accès des Canadiens à la propriété est demeuré constant et a rapporté, aux propriétaires comme à l'ensemble de la société canadienne, un dividende soigneusement et délibérément constitué grâce au soutien actif et aux efforts du gouvernement fédéral, notamment par l'entremise de la SCHL.

Les avantages financiers de la propriété, de même que l'ampleur et la portée de ces avantages, pour tous les niveaux de revenus, tous les groupes d'âge et toutes les régions, sont considérables. Néanmoins, comme nous le ferons valoir dans les pages qui suivent, les arguments politiques en faveur de l'accès à la propriété ne sont pas uniquement de nature financière. Les avantages non financiers de la propriété, qui se manifestent dans un large éventail de résultats positifs sur le plan sanitaire, civique et socioculturel – y compris (sans s'y limiter) les résultats des enfants aux tests, la sécurité alimentaire et la participation communautaire – ne peuvent être négligés. Ils constituent un dividende de la propriété qui profite à tous les Canadiens.



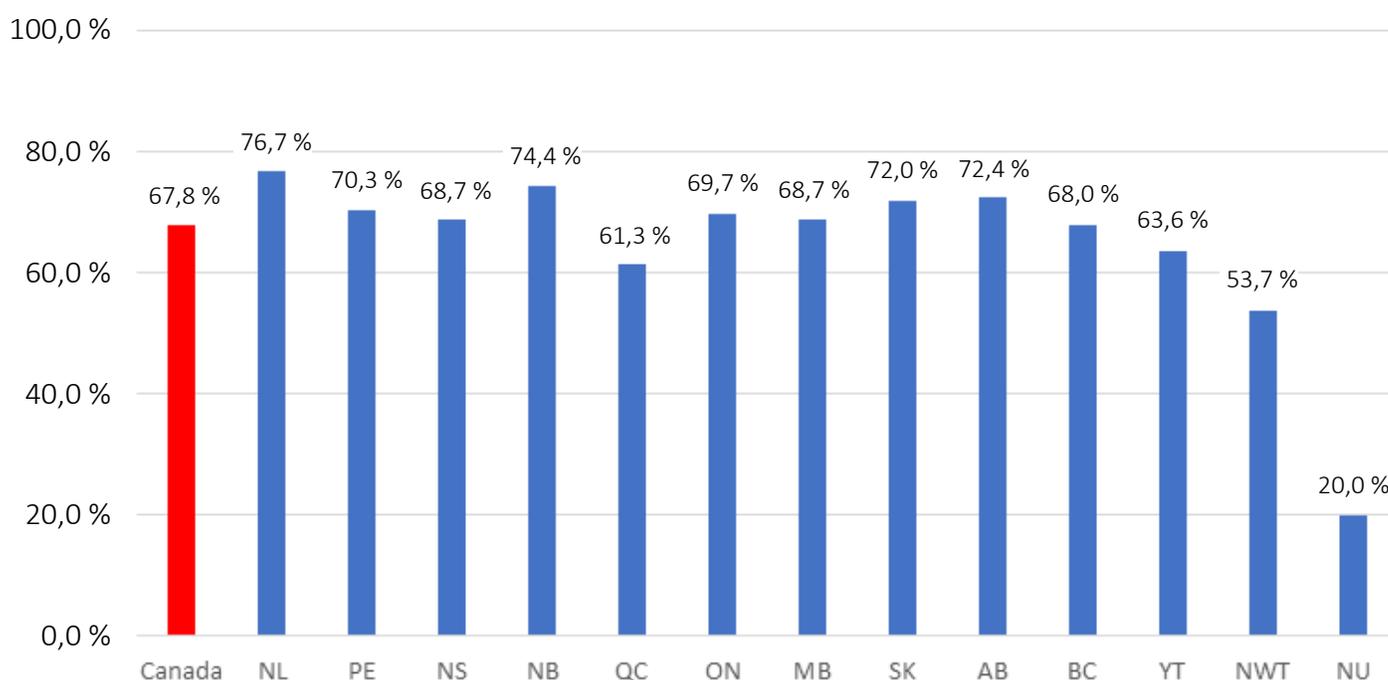
LE RÔLE DE LA PROPRIÉTÉ DANS LA RÉDUCTION DES INÉGALITÉS

Les avantages financiers de la propriété sont couramment mentionnés dans les médias, dans les débats de politiques publiques, etc. Ils sont bien connus, sans toutefois être nécessairement bien compris.

D'après le recensement de 2016, 67,8 % des ménages canadiens sont propriétaires de leur logement, soit 9,5 millions des 14,1 millions de ménages à l'échelle du pays²². Il existe des écarts

entre les provinces et les territoires, le Québec étant la province la plus faible avec un taux de 61,3 % (voir la Figure 1), mais dans l'ensemble les taux de propriété sont relativement élevés partout au pays. En fait, selon l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE), le taux d'accès à la propriété du Canada est aussi élevé que celui de plusieurs autres économies avancées, comme les États-Unis, l'Allemagne, l'Australie, la France et le Royaume-Uni²³.

FIGURE 1 : TAUX D'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ AU CANADA, 2016 (%)²⁴



Pour des millions de ménages canadiens, leur habitation est une importante source de richesse. L'Enquête sur la sécurité financière menée par Statistique Canada en 2019 a révélé que les résidences principales représentent plus du tiers de la valeur totale des actifs canadiens²⁵. Pour les familles propriétaires de leur habitation, la valeur médiane de leur résidence principale a doublé de 1999 à 2019²⁶.

À mesure que la valeur des résidences principales a augmenté, la valeur nette médiane des familles au

pays a connu une hausse proportionnelle. La hausse de la valeur médiane des résidences principales de 1999 à 2019 a suivi de près la hausse de la valeur nette médiane des familles (actif moins passif) au Canada (voir la Figure 2). Cela reflète l'importance de l'actif foncier en tant qu'actif majeur pour les Canadiens. En effet, de 1999 à 2016, les résidences principales ont représenté 39 % de la croissance totale réelle du patrimoine familial au Canada, atteignant 50 % à Toronto et Vancouver²⁷.

FIGURE 2 : VALEUR NETTE MÉDIANE ESTIMÉE DES FAMILLES ET VALEUR MÉDIANE DES RÉSIDENCES PRINCIPALES DE 1999 À 2019 (EN DOLLARS DE 2019)²⁸

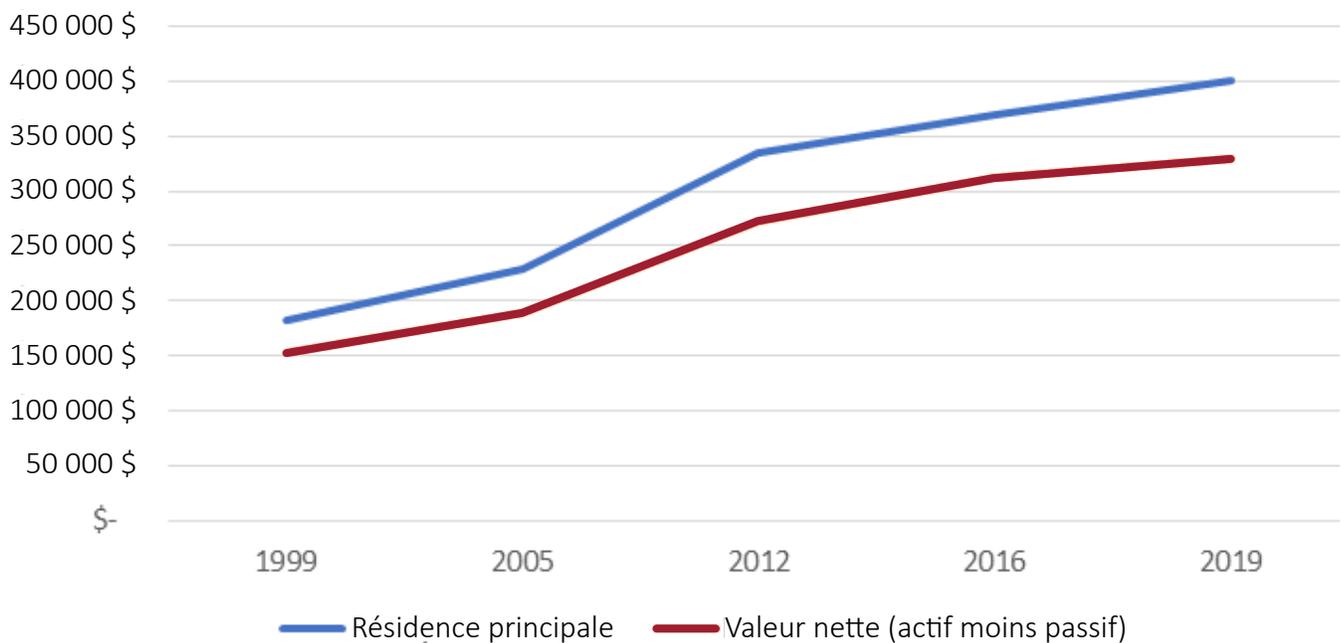
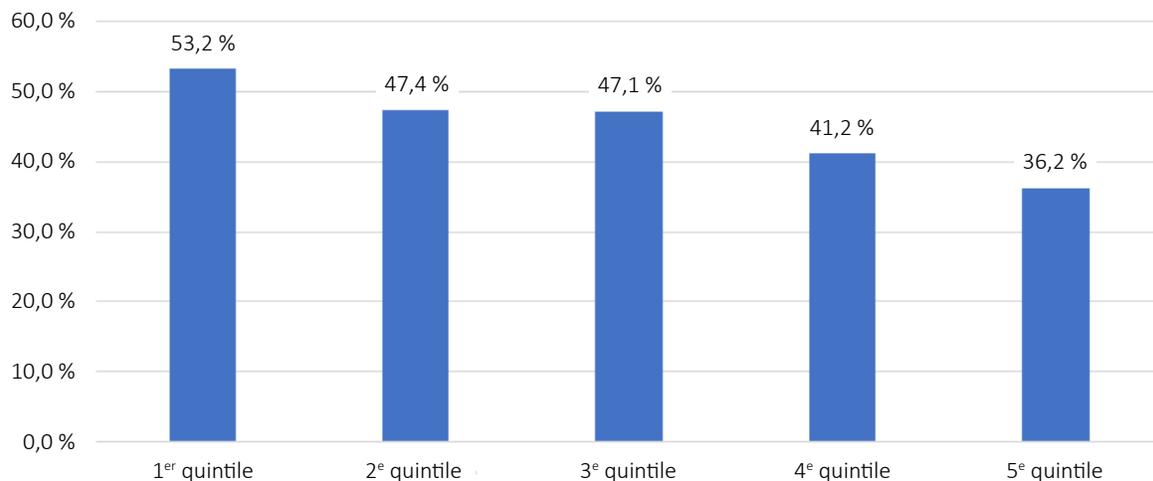


FIGURE 3 : PART DE L'IMMOBILIER DANS LES ACTIFS DES MÉNAGES AU CANADA, 2019³⁰



Ces données soulignent la réalité de la propriété au Canada. Pour bon nombre de Canadiens, leur habitation est un actif sûr et stable et un investissement dans leur avenir. Il est important de noter que cela ne se limite pas aux ménages à revenu élevé. L'importance financière des résidences principales comme source de richesse est plus significative pour les ménages à plus faible revenu (voir la Figure 3). Pour les ménages appartenant au quintile du plus faible revenu, les actifs immobiliers représentent plus de la moitié de la valeur de leurs actifs totaux, à 53,2 %²⁹. Pour les quintiles subséquents, la part liée à l'immobilier et au logement diminue légèrement.

Cela mérite d'être souligné : les actifs immobiliers (en majeure partie des résidences principales) représentent 41,3 % de l'actif total des ménages dans l'ensemble des quintiles de revenu, mais ils représentent 53,2 % de l'actif total des ménages du quintile du plus faible revenu, soit ceux dont le revenu était inférieur à 32 914 \$ en 2017³¹.

L'importance relative des actifs immobiliers est donc près de 12 points de pourcentage plus élevée pour les ménages du quintile du plus faible revenu comparativement au ménage moyen, et de 17 points de pourcentage plus élevée comparativement aux ménages de la tranche supérieure de revenu. Les propriétaires de la tranche de revenu supérieure

ont tendance à détenir un plus large éventail d'actifs, y compris des actions et de l'épargne à long terme, de sorte que l'avoir foncier est relativement moins important. Les Canadiens à plus faible revenu, en revanche, tendent à avoir moins d'actifs. Pour bon nombre de ménages canadiens, la résidence principale est souvent leur seule source de richesse.

Prenons par exemple le fait qu'en 2019, 59,5 % des actifs des ménages du quintile du revenu le plus élevé (ceux dont les revenus dépassent 132 808 \$) étaient dans des véhicules financiers comme les valeurs mobilières et les épargnes personnelles, et 40,5 % étaient des actifs non financiers, comme des habitations. C'est presque exactement l'inverse pour le quintile du plus faible revenu, avec 39,8 % d'actifs financiers et 60,2 % d'actifs non financiers³². Il est à noter, par exemple, que la moitié des ménages propriétaires de leur habitation appartenant au quintile du plus faible revenu à Vancouver, Toronto et Halifax étaient des pensionnés³³.

Ce qu'il faut retenir ici, c'est que le dividende financier de la propriété s'observe à tous les niveaux de revenu au Canada. Les avantages financiers de la propriété sont largement répartis; en fait, les données montrent qu'ils sont encore plus prononcés pour les ménages à plus faible revenu.



Une étude effectuée par Professionnels hypothécaires du Canada en 2018, par exemple, s'est basée sur les données du sondage LeForge sur le prix des maisons et sur l'Enquête sur les dépenses des ménages de Statistique Canada pour montrer non seulement que les avantages financiers de la propriété se comparent avantageusement aux autres options de logement, mais qu'ils étaient même supérieurs pour les ménages à plus faible revenu³⁴. Cette étude a en particulier montré que les propriétaires, pour tous les niveaux de revenus et groupes d'âge, avaient une valeur nette supérieure à celle des locataires dans des circonstances similaires. Et ces conclusions s'appliquent même aux avoirs non fonciers, ce qui reflète une plus grande propension à épargner et à investir chez les propriétaires.

C'est la même chose pour l'âge. Il ressort de l'Enquête sur la sécurité financière menée par Statistique Canada en 2019 que la propriété présente d'importants avantages financiers pour tous les groupes d'âge. Les propriétaires ont déclaré une valeur nette médiane plus élevée (685 400 \$) que les locataires (24 000 \$)³⁵. L'écart est plus élevé chez les personnes qui approchent de l'âge de la retraite (de 55 à 64 ans), où la valeur nette médiane

des propriétaires était de 952 100 \$, par rapport à 40 000 \$ pour les locataires. Mais ce phénomène ne se limite pas aux Canadiens plus âgés. La valeur nette médiane des propriétaires de moins de 35 ans était de 272 100 \$, alors que la valeur nette médiane des locataires était de 14 500 \$ pour le même groupe d'âge.

Cela concorde avec un vaste corpus de littérature universitaire de partout dans le monde, qui a cherché à comprendre et à mesurer les avantages financiers de la propriété. Cette recherche vise à tenir compte de différents facteurs, comme le revenu, l'âge, l'origine ethnique, la géographie, la structure familiale, la valeur marchande et d'autres importantes variables, pour isoler les effets directs du fait d'être propriétaire de son habitation. Il est important de souligner que les conclusions ne se limitent pas aux ménages ayant un certain niveau de revenu, habitant des régions en particulier ou appartenant à certains groupes d'âge : ils sont généralisés.

Il y a peut-être lieu de débattre de certains perfectionnements méthodologiques ici et là, mais la recherche est rigoureuse et fondée sur des preuves. Les conclusions sont remarquablement positives.

- Une étude de 2009 fondée sur des enquêtes longitudinales portant sur les ménages américains a révélé que chaque année de propriété additionnelle ajoutait en moyenne 13 700 \$ au patrimoine net total d'un ménage³⁶. Cet avantage en termes de création de richesse variait légèrement selon le revenu. L'effet était d'environ 6 000 \$ pour les ménages à revenu faible ou modeste, et de 15 000 \$ pour les ménages à revenu élevé.
- Une analyse documentaire effectuée en 2006 pour le département du Logement et de l'Urbanisme des États-Unis a montré qu'il existait une forte association entre la propriété et la création de richesse, y compris dans les quartiers où la valeur des propriétés et les revenus des ménages sont plus faibles³⁷. Ces études montrent que la propriété contribue de façon positive à la richesse des ménages, surtout sur une longue période.
- Un rapport d'Habitat pour l'humanité en 2015 a interrogé 402 ménages ayant accédé à la propriété grâce aux programmes de l'organisme dans l'État du Minnesota afin de comprendre comment la propriété avait affecté leur situation économique³⁸. Plus de la moitié de ces ménages disposaient de plus d'argent après avoir emménagé, ce qui s'est traduit par une diminution de 20 % du recours à l'aide du gouvernement.
- Habitat pour l'humanité a estimé que les 2 200 propriétaires qui, au Minnesota, ont bénéficié de ses programmes de 1989 à 2014 ont réduit leurs demandes d'aide gouvernementale de 6,4 à 9,3 millions de dollars annuellement, ce qui illustre l'indépendance financière et les gains économiques qui découlent de la propriété.
- En comparant des recherches existantes et des données longitudinales américaines, le Harvard Joint Center for Housing Studies a établi en 2013 qu'il existait une relation significative entre l'accession à la propriété et l'accumulation du patrimoine. Cette relation s'est maintenue même pendant la récession de 2008-2009 et dans tous les niveaux de revenu, avec une certaine variation dans l'ampleur des gains de valeur nette³⁹.
- Grinstein-Weiss et coll. ont mené en 2013 une étude, fruit d'une collaboration entre des chercheurs de deux universités américaines et d'une université coréenne, sur les répondants d'un sondage qui participaient à un programme de prêts hypothécaires aux États-Unis. Cette étude a révélé que les propriétaires à revenu faible et moyen qui sont restés propriétaires pendant au moins trois ans ont connu une augmentation plus importante de leur valeur nette que les locataires, y compris de leurs avoirs non fonciers, même pendant la récession de 2008-2009⁴⁰. Cela représentait en moyenne une augmentation de 11 472 \$ de la valeur nette par rapport aux locataires, et une augmentation moyenne de 6 937 \$ de l'avoir net non foncier, ce qui laisse entendre que la propriété a facilité la croissance d'autres formes de patrimoine pendant la période du sondage.
- En 2015, un rapport de l'économiste en chef de la Toronto Dominion, Brian DePratto, a souligné l'importance et l'avantage de la propriété pour l'économie canadienne en général. De 2001 à 2015, la propriété a été à l'origine de plus du quart de l'augmentation de la production économique canadienne, a haussé la croissance de la consommation de 1,2 % par année pendant cette même période, et a augmenté la croissance du PIB d'une moyenne de 0,5 % par année, atteignant 1,3 % pendant la période suivant la récession⁴¹.

La propriété n'est pas une panacée. Ce n'est pas une garantie de sécurité financière. Toutefois, les recherches menées au Canada et ailleurs montrent que les avantages financiers de la propriété peuvent être importants même en tenant compte de variables comme le revenu, l'âge et la géographie.

Comme il en a été question plus tôt, les données canadiennes pointent certainement dans cette direction. La propriété est la plus grande source de richesse au Canada. Elle est le fondement de la valeur nette et de la sécurité financière de millions de ménages à revenu faible ou moyen d'un bout à l'autre du pays. Pour environ 8,5 millions de ménages canadiens dont les revenus sont inférieurs à 56 495 \$, le logement représente près de la moitié de leur valeur nette totale.

Ces avantages financiers pour les ménages à revenu faible ou moyen sont la clé pour réduire les inégalités au pays, en particulier pour les néo-Canadiens et les membres de la génération Y. Afin que le Canada demeure un pays juste et équitable, il est essentiel que tous ses habitants jouissent d'un accès égal aux opportunités dont ont profité les propriétaires actuels. La stabilité financière et la possibilité de bâtir son patrimoine doivent être à la portée de tous, et l'accession à la propriété est au cœur de cet idéal.

Ce dividende financier est un élément crucial qui explique pourquoi les gouvernements ont toujours favorisé l'accession à la propriété et pourquoi ce serait une erreur de renoncer à cet objectif.



EXTERNALITÉS POSITIVES ET DIVIDENDE SOCIÉTAL

Les avantages financiers de la propriété – ce que nous appelons le dividende financier – ne disent pas tout. Pour avoir une compréhension fine de la propriété, il faut aussi prendre en compte les avantages non financiers – stabilité familiale, résultats scolaires des enfants, effets sur la santé, niveau d’engagement citoyen – qui sont associés positivement à une culture de la propriété. Il n’est peut-être pas surprenant qu’en dépit des avis négatifs dans certains cercles, 72 % des membres de la génération Y canadiens disent vouloir devenir propriétaires d’une habitation⁴².

La propriété n’a pas que des avantages non financiers pour les propriétaires, mais qu’elle produit des « externalités positives » pour le reste de la société. L’analyse de ces externalités fait ressortir le dividende de la propriété et la valeur qu’en tirent de nombreuses familles au pays, quels que soient le profil démographique, l’origine ethnique et le niveau de revenu, ainsi que les effets sur la société dans son ensemble.

Si « externalité positive » sonne comme un terme bancal, technique et réservé au domaine de l’économie, il est important pour saisir les vastes bénéfices de la propriété. D’un point de vue technique, on parle d’effets positifs de transactions sur le marché que celui-ci ne prend pas en compte⁴³. Ces effets sont « externes » au marché et ne figurent dans aucun bilan, mais influent néanmoins sur les comportements et les choix. En termes plus simples, ce sont des retombées profitant à d’autres personnes que celles qui sont directement concernées.

Pour mieux illustrer notre propos, faisons une analogie avec l’apiculture. L’apiculteur peut tirer profit de la récolte de ses ruches, et les marchés locaux sont heureux d’avoir du miel biologique à vendre. Les deux parties sont gagnantes. Or, il se trouve aussi que les abeilles pollinisent les plantes des

environs, ce qui est écologiquement bénéfique. Bref, outre les avantages pour l’apiculteur ou l’acheteur, la pollinisation qu’assurent les ruches soutient tout un écosystème. Il y a une externalité positive dont le marché ne tient pas compte et qui bonifie considérablement la valeur réelle de l’apiculture. Autrement dit, même ceux qui n’achètent pas de miel profitent des retombées positives pour l’environnement local.

De même, la propriété ne fait pas que procurer des bénéfices financiers aux propriétaires. D’un point de vue non financier, elle influe positivement sur le bonheur et la santé mentale des propriétaires et rejaille sur les familles, les enfants, la santé et le tissu social.

Ces externalités positives sont essentielles pour faire valoir l’accession à la propriété en tant qu’objectif public. Si la propriété ne profitait qu’aux propriétaires, on en parlerait comme d’un choix individuel sensé, mais on ne verrait pas d’intérêt d’un point de vue collectif.

Voici une façon d’envisager la question : les coûts de la propriété d’une habitation sont habituellement à la charge du propriétaire, mais ses bénéfices – pour la santé et l’engagement citoyen, comme nous l’expliquerons plus loin – s’étendent à toute la société. Les politiques publiques doivent favoriser l’accession à la propriété, compte tenu de l’écart entre les coûts pour l’individu et les retombées pour la société.

Tout comme il est essentiel de savoir comment fonctionne la pollinisation pour cerner tout l’apport d’un apiculteur à son milieu, il est primordial de montrer les externalités de la propriété aux décideurs du pays.

Le dividende sociétal est une raison convaincante d’appuyer au Canada des politiques publiques

favorables à la propriété. Nul doute que les avantages financiers sont considérables, mais les avantages non financiers – y compris ceux pour la société dans son ensemble – les dépassent possiblement.

De plus en plus de recherches attestent l'association étroite entre la propriété et une multitude de retombées pour les citoyens, les milieux de vie, la santé et les familles. Par ailleurs, selon une grande étude menée par des chercheurs du Harvard Joint Center for Housing Studies, les bénéfices en question n'ont pas diminué, même après la récession de 2008-2009⁴⁴.

Dans les prochaines pages, nous présenterons cette pluralité de travaux sur les avantages non financiers de la propriété. Nous commencerons par les bénéfices qu'en tire le propriétaire, soit le bonheur et la satisfaction à l'égard de la vie, et nous finirons par les effets indirects sur la société en général, à savoir un plus grand engagement citoyen. Les données proviennent de différents pays et sont variées quant aux périodes, aux niveaux de revenu, aux groupes d'âge et aux autres caractéristiques démographiques ou régionales. Ce qui en ressort, c'est que le dividende non financier de la propriété est peut-être même supérieur au dividende financier.

BONHEUR ET SATISFACTION À L'ÉGARD DE LA VIE

Beaucoup d'études démontrent que les propriétaires sont plus satisfaits de leurs conditions de vie et de leur existence en général. Elles visent de multiples niveaux de revenu et tiennent compte d'une pluralité de situations et de statuts socioéconomiques. Il est d'ailleurs question de plusieurs territoires, dont les États-Unis, l'Europe et la Chine. Les constats restent généralement valables d'une région à l'autre.

Dans les travaux, on tente de prendre en compte différents facteurs susceptibles d'influencer les effets observés, dont les idées reçues dans une société en particulier. Par exemple, pour certaines cultures, l'accession à la propriété est vue comme un marqueur d'avancement social et peut en principe influencer sur la satisfaction à l'égard de la vie⁴⁵. De plus, dans d'autres cultures, les normes sociales autour de la propriété peuvent théoriquement fausser les données.

Cela dit, même si l'on tient compte de ces variables, les travaux mentionnés plus tôt démontrent une corrélation entre la propriété et la satisfaction à l'égard de la vie. Les données semblent claires : l'accession à la propriété contribue positivement à la façon de voir sa situation et sa vie.

- Dans un sondage pancanadien mené en 2013 par la SCHL auprès de 326 ménages vivant dans un logement d'Habitat pour l'humanité, les propriétaires ont rapporté une amélioration du bien-être de leurs enfants et des sentiments de stabilité et de maîtrise⁴⁶. Ces participants étaient des personnes au revenu familial faible ou modeste; 80 % avaient des enfants à la maison, et 70 % avaient vécu antérieurement dans un logement locatif.
- En 1994, une étude réalisée auprès de personnes à faible revenu inscrites à un programme d'accession à la propriété à Baltimore, dans le Maryland, a révélé que la participation au programme avait eu, de leur point de vue, des effets positifs considérables sur leur satisfaction à l'égard de la vie, leur estime de soi et leur sentiment de maîtrise⁴⁷.
- Un groupe de chercheurs en politiques publiques néerlandais a analysé les données d'une enquête longitudinale de 2000-2001 issues de huit pays du nord, du sud et du centre de l'Europe, et pour sept d'entre eux, il a constaté que les propriétaires étaient plus satisfaits de leurs conditions de vie que les non-propriétaires⁴⁸.
- Dans une autre étude européenne fondée sur des données longitudinales provenant de 15 pays européens, une corrélation a été observée entre la propriété et une augmentation de la satisfaction globale à l'égard de la vie, même après prise en compte de variables comme les conditions de logement ou la situation du ménage⁴⁹.
- En 2015, deux chercheurs néerlandais du Bureau central de la statistique des Pays-Bas et de l'Université de Groningen se sont penchés sur le bien-être subjectif en partant de l'Enquête sur la santé, le vieillissement et la retraite en Europe, dont les données couvraient 16 pays européens. Ils ont remarqué des écarts notables entre le bien-être des propriétaires et celui des non-propriétaires, quoiqu'à des degrés variant d'une société à l'autre. Les auteurs ont conclu que la corrélation entre la propriété et le bien-être était liée à l'effet positif relatif sur la stabilité résidentielle et financière⁵⁰.
- Selon une étude allemande menée en 2012 par un chercheur de l'Institut de l'économie des espaces et du logement de l'Université de Münster, la propriété est positivement corrélée avec le bonheur et la satisfaction, et l'effet est particulièrement fort chez les propriétaires à faible revenu, qui ont tiré de leur achat une plus grande sécurité financière à la retraite.⁵¹
- En 2011, une étude chinoise de l'École d'économie et de gestion Dongling, à Beijing, a révélé que la propriété avait des effets positifs sur la satisfaction en matière de logement et le bonheur en général, qui ont été attribués au filet de sécurité qu'elle représente⁵².

- Dans une autre étude de 2018, des chercheurs de l'Université Jinan, située à Guangzhou, en collaboration avec l'Urban Institute d'Édimbourg, au Royaume-Uni, se sont penchés sur une vaste enquête transversale menée à Beijing. Ils ont obtenu des résultats similaires : une augmentation du bien-être subjectif chez les propriétaires, influencée par le type de logement et la composition du ménage⁵³. Les propriétaires mariés avec enfants, en particulier, ont rapporté une association significative entre la propriété et le bien-être.

La relation entre la propriété et la satisfaction à l'égard de la vie repose sur des facteurs complexes⁵⁴. Les travaux la relient à diverses dimensions, dont un sentiment de sécurité financière, une appartenance au milieu et une plus grande maîtrise de sa vie. Quelle que soit la cause, un élément ressort clairement : la propriété semble faire augmenter la satisfaction à l'égard de la vie chez les individus et leur famille.

EFFETS SUR LES FAMILLES ET LES ENFANTS

De nombreuses recherches en sociologie indiquent que la propriété est bénéfique pour le développement social et comportemental des enfants. Dans bien des cas, les auteurs se sont intéressés à différents niveaux de revenu et ont isolé des facteurs comme la stabilité résidentielle pour s'assurer qu'aucune variable autre que la propriété ne faussait les résultats. Menées au Canada, en Suède, au Royaume-Uni, aux États-Unis et à Hong Kong, les études en question portaient notamment sur les adolescents et les élèves du primaire.

Les résultats sont assez convaincants : la propriété profite aux enfants dans les sphères comportementale et scolaire, favorisant l'estime de soi et la confiance en soi ainsi que l'amélioration des notes. Plus particulièrement, on peut lire que la stabilité et la sécurité dues à la propriété sont bons pour l'environnement de vie et d'apprentissage et mènent ultimement à de meilleurs résultats scolaires.

- En 2012, Habitat for Humanity in Toronto a sondé les familles participant à ses programmes, et elle a découvert que l'accession à la propriété chez les familles à faible revenu avait conduit à des progrès marqués dans la confiance en soi et les notes des enfants⁵⁵.
- On trouve aux États-Unis des études très éclairantes sur la relation entre la propriété et le sort des enfants. Par exemple, dans une étude menée en 2002 au sujet de la propriété et des résultats chez les enfants, par exemple, des

chercheurs de l'Université d'État de l'Ohio ont examiné et comparé des données d'enquêtes longitudinales effectuées dans divers pays au cours des années 90. Ils ont constaté qu'en moyenne, les enfants de propriétaires avaient des résultats 9 % plus élevés en mathématiques et 3 % plus élevés en lecture que les enfants de non-propriétaires⁵⁶.

- Non seulement une étude américaine publiée en 2003 par la Federal Reserve Bank of New York faisait état d'effets positifs similaires sur le comportement des enfants, mais les effets en question ne dépendaient pas du niveau de revenu⁵⁷.
- Daniel Aaronson, un chercheur de la Federal Reserve Bank of Chicago, a épluché des travaux de recherche et des articles savants sur la propriété aux États-Unis. Sa note, publiée en 2000 dans le Journal of Urban Economics, a confirmé l'effet positif de la propriété sur le niveau de scolarité.⁵⁸
- En 2002, une étude de la Society for Research in Child Development (Wiley) a été réalisée à propos de milliers d'écoliers ontariens, d'après l'Enquête sur la santé des jeunes Ontariens et l'Enquête longitudinale nationale sur les enfants. Elle a attesté un meilleur développement du comportement et du vocabulaire chez les enfants de propriétaires, même après prise en compte des différences socioéconomiques, et l'effet valait au-dessus comme en dessous du seuil de pauvreté⁵⁹.

- Une étude menée en 2016 par un chercheur du Département de l'immobilier et de la construction de l'Université de Hong Kong a révélé des résultats similaires quant aux effets de la propriété sur les élèves du secondaire. Elle a fait état d'une incidence positive marquée sur les résultats au niveau secondaire, due en partie à une plus grande stabilité résidentielle⁶⁰.
- En 2010, une étude du Centre chinois d'études sur les politiques de logement de l'Université Fudan qui portait sur des bases de données longitudinales à grande échelle de la Suède a révélé que la propriété et la stabilité résidentielle étaient corrélées avec une augmentation des taux de diplomation au niveau secondaire, et le constat valait pour différents niveaux de revenu⁶¹.
- Des chercheurs du British Centre for Research into Socially Inclusive Services, à Édimbourg, ont observé que la propriété avait des effets positifs importants sur la réussite scolaire au primaire et au secondaire en Angleterre et en Écosse, et pas seulement chez les familles défavorisées.⁶²
- En 2015, des chercheurs de la Haas School of Business de Berkeley se sont penchés sur la relation entre la propriété et la mobilité intergénérationnelle. Ils ont observé un lien positif important : les enfants de propriétaires tendaient

à présenter une meilleure mobilité sociale que les enfants de non-propriétaires, un effet qu'ils ont attribué aux niveaux de capital social et de qualité des écoles, malgré une certaine variabilité selon le niveau de revenu⁶³.

- Selon une étude publiée en 2014 dans la revue à comité de lecture *Social Work Research*, où étaient examinées des données recueillies aux États-Unis auprès de milliers de propriétaires à revenu faible ou modeste, l'accession à la propriété a augmenté la stabilité des mariages et réduit le taux de divorce chez les propriétaires mariés⁶⁴.

En général, quand on essaie de circonscrire la contribution positive de la propriété au développement des enfants, on cite souvent des facteurs précis comme la stabilité résidentielle et stabilité familiale, en rappelant l'importance d'offrir aux enfants un milieu et résidentiel stable. Si la propriété n'est pas la seule manière d'y arriver, les travaux semblent indiquer qu'elle est généralement source de stabilité pour les ménages.

Ces constats sont particulièrement importants pour expliquer en quoi la propriété est bénéfique chez les familles à faible revenu. La relation positive transcende d'autres facteurs et montre que la propriété, outre l'avantage financier à court terme, génère un dividende qui profite à plusieurs générations.



EFFETS SUR LA SANTÉ

Les travaux de recherche rapportent aussi que la propriété influe sur la santé physique et mentale. Les effets positifs sur la santé des propriétaires et de leur famille se vérifient, même quand on isole d'autres facteurs, comme les conditions de logement, la situation familiale et le revenu. Voilà un exemple éloquent des avantages non financiers que peut procurer la propriété.

La sécurité financière et la stabilité résidentielle peuvent faire contrepoids aux fluctuations des marchés, sources possibles de stress physique et mental, surtout chez les familles à faible revenu. L'amélioration des conditions de logement semble aussi corrélée avec une réduction des troubles de santé physique comme l'asthme persistant et les affections dues aux organismes nuisibles. Les propriétaires âgés jouissent d'un bon ancrage pour profiter de leur retraite. Tous ces facteurs sont importants pour contrer les effets physiques et mentaux du vieillissement.

- Dans deux études distinctes réalisées en 2012 par Habitat for Humanity Toronto et la SCHL, on pouvait lire que les familles ayant participé à un programme d'accession à la propriété d'Habitat rapportaient un meilleur état de santé et que les parents constataient des améliorations du côté de l'asthme ou des allergies depuis leur déménagement. La grande majorité des personnes qui avaient vécu des problèmes de conditions de logement (p. ex., contrôle de la température, infestation) considéraient leur maison Habitat comme une source d'amélioration importante^{65,66}.
- Dans une étude réalisée en 2017, des chercheurs de plusieurs universités américaines se sont servis de données médicales longitudinales sur plus de 170 000 répondants américains pour éclaircir la relation entre la santé, la citoyenneté et la propriété. Les propriétaires américains, d'origine étrangère ou non, ont rapporté une meilleure santé que les non-propriétaires, même après prise en compte de facteurs comme le statut socioéconomique⁶⁷.
- En 2016, l'Université de Calgary a effectué une étude comparative de l'insécurité alimentaire en partant de l'Enquête sur la santé dans les collectivités canadiennes de 2009-2010. Elle a

découvert que l'accession à la propriété améliorait considérablement la sécurité alimentaire chez les ménages canadiens, même après avoir isolé d'autres caractéristiques (p. ex., revenu) : les propriétaires étaient mieux protégés contre l'inflation des prix et jouissaient d'une plus grande stabilité financière⁶⁸.

- Une étude réalisée en 2012 par l'Université VU, à Amsterdam, à l'aide des données d'une enquête longitudinale néerlandaise sur la santé physique et mentale des personnes âgées pour la période 1992-2005 a révélé que les propriétaires étaient moins susceptibles et désireux d'être admis en établissement de soins de longue durée, en partie parce qu'ils pouvaient garder leur autonomie financière grâce à leur avoir propre foncier et qu'ils pouvaient plus facilement recevoir des soins à domicile⁶⁹.
- En 2020, des chercheurs d'Angleterre ont utilisé des macrodonnées et des microdonnées allant de 2000 à 2008 pour estimer l'effet causal de la propriété sur la santé. Ils ont découvert qu'au niveau individuel, l'accession à la propriété faisait augmenter de 1,46 point la note au General Health Questionnaire (échelle de 37 points), faisait augmenter de 0,19 point l'évaluation personnelle de l'état de santé (échelle de cinq points) et réduisait de 0,65 le nombre de problèmes de santé rapportés. Ces améliorations individuelles se traduisent par des retombées collectives. Les chercheurs ont aussi remarqué que dans un district donné, une augmentation de 10 points de pourcentage de la proportion de propriétaires réduisait d'environ deux points de pourcentage la proportion de personnes ayant des problèmes de santé de longue date⁷⁰.

Ce qu'il faut retenir ici, c'est que le logement en général et la propriété sont déterminants pour la santé. Les bienfaits de la propriété pour la santé s'expliquent principalement par la stabilité, la qualité et la sécurité du logement et la sécurité financière⁷¹. Si les bienfaits pour la santé se font sentir en majeure partie chez les propriétaires et leur famille, ils profitent aussi aux quartiers et aux collectivités.

EFFETS SUR LA VIE CITOYENNE

Les retombées positives de la propriété peuvent rejaillir sur toute la collectivité et ne se limitent pas à la santé physique et mentale des résidents. L'orientation communautaire et le sentiment d'appartenance qu'encourage la propriété se manifestent aussi par une hausse de l'implication citoyenne, laquelle renforce le tissu social. Il importe de préciser que les avantages ne valent pas que pour les propriétaires et s'étendent en fait à tous ceux qui vivent autour.

Nous tenons à souligner que d'après les recherches, la propriété n'est pas le seul vecteur de santé et de vitalité communautaires. L'intention est d'en décrire les divers effets, et non de porter un jugement moral sur une option de logement ou une autre. Il faudrait plutôt voir la propriété comme l'un des leviers permettant d'améliorer la vitalité et la stabilité des milieux, d'autant plus qu'à l'heure actuelle, beaucoup de Canadiens disent se sentir seuls et isolés⁷².

- Dans une analyse documentaire effectuée en 1996, des chercheurs de l'Université de la Caroline du Nord ont observé qu'un taux de propriété élevé contribuait positivement à la stabilité des quartiers, mesurée d'après l'état des biens immobiliers et les durées d'occupation. Ils ont attribué l'effet à l'investissement à long terme dans le quartier qu'encourage la propriété⁷³.
- En 1999, des chercheurs de Boston City Research et de l'Université Harvard ont analysé des données américaines et allemandes sur la propriété et la participation civique et ont établi des liens entre la propriété et les activités prosociales (p. ex., rénovation, entretien extérieur, implication politique, bénévolat)⁷⁴.
- Parue en 2012 dans l'*American Journal of Community Psychology*, une étude américaine sur les données de la Community Advantage Panel Survey, une enquête panaméricaine auprès de ménages à revenu faible ou modeste, a fait état de la forte incidence des taux de propriété sur les taux locaux de criminalité; des taux élevés de propriété faisaient reculer à la fois les crimes violents et les crimes contre les biens dans les environs⁷⁵.
- En 2009, des chercheurs de l'Université du Nebraska à Omaha se sont intéressés à la criminalité et aux taux de propriété aux États-Unis, à l'échelle des comtés, de 1990 à 2000. Ils ont découvert qu'en moyenne, une augmentation de 1 % de la proportion de propriétaires réduisait de 222,9 millions de dollars américains le coût des crimes contre les biens et de 959,8 millions le coût des crimes violents⁷⁶.
- Selon une étude menée en 2009 par le Centre canadien de politiques alternatives sur des ménages à faible revenu ayant participé à un programme de comptes individuels de développement à Winnipeg, il y avait eu une multitude de bénéfices à l'achat d'une habitation. Par exemple, les participants sont restés au centre-ville alors qu'autrement, ils auraient peut-être déménagé, ce qui donne à penser que la propriété peut aider les villes à freiner l'exode et créer des quartiers plus soudés⁷⁷.
- Une analyse d'articles savants américains parue en 2003 dans le *Journal of Housing Research* a permis de recueillir des données probantes et abondantes sur une association positive entre la propriété et des bénéfices sociaux nets, comme une hausse de l'implication bénévole dans les secteurs présentant un taux de propriété élevé⁷⁸. Elle semblait indiquer que l'incidence positive d'une hausse du taux était particulièrement grande aux endroits où les propriétaires étaient auparavant peu nombreux.
- Des universitaires de l'Allemagne et des États-Unis se sont penchés sur les données du Panel socioéconomique allemand publiées en 2009 et ont découvert que chez les immigrants allemands, l'accession à la propriété avait renforcé l'appartenance nationale et communautaire ainsi que le sentiment de connexion et d'intégration vis-à-vis de leur nouveau pays⁷⁹.
- En 2011, Matthew J. Holian, professeur d'économie à l'Université San José, a étudié la relation entre la propriété et le vote au moyen d'un sondage auprès de 294 propriétaires et

locataires vivant à San José. Il a constaté un plus haut taux de participation aux élections chez les propriétaires, même après avoir tenu compte de la durée de résidence⁸⁰.

- Des chercheurs de l'Université de la Caroline du Nord à Chapel Hill ont appliqué en 2009 un nouveau modèle théorique à des données recueillies dans le cadre du Community Advantage Program aux États-Unis. Leur étude a établi que la propriété avait un effet indépendant et positif sur l'implication politique dans les élections locales, y compris en milieu défavorisé⁸¹.

L'appartenance au milieu explique possiblement en partie ces retombées positives pour la vie citoyenne : habitant plus longtemps au même endroit et ayant une situation financière plus stable, les propriétaires

sont peut-être plus portés à s'investir dans leur quartier. Ce sont tous là des facteurs importants qui contribuent au dividende généré non seulement pour les propriétaires, mais aussi pour la société.

Tous les travaux de recherche évoqués plus haut, qui portaient sur de multiples pays et périodes, démontrent que les avantages de la propriété ne sont pas purement financiers et ne se limitent pas aux propriétaires. Ses retombées d'ordre civique, scolaire, sanitaire et socioculturel constituent un dividende pour les quartiers, les collectivités et le pays dans son ensemble.



CONCLUSION

Le regain du débat sur la question de savoir si le fédéral devrait continuer de faciliter l'accès à la propriété témoigne de préoccupations légitimes sur l'abordabilité du logement, le risque associé à la marchandisation du logement, les formes d'encouragement à la propriété et la nécessité de garantir une pluralité d'options de logement, qu'il s'agisse de logements abordables, de logements locatifs axés sur le marché, etc.

L'ACI est active dans chacun de ces domaines depuis plusieurs années. L'ACI et ses membres entendent se consacrer à l'enjeu de l'abordabilité du logement en s'assurant que les politiques en matière d'accès à la propriété sont efficaces et que les gouvernements, le secteur privé et les organismes à but non lucratif font progrès dans le continuum des besoins en matière de logement.

Ce serait toutefois une erreur d'ignorer les nombreux avantages qui découlent d'une culture de propriété. Ces avantages sont à la fois financiers et non financiers. Ils s'étendent du propriétaire individuel à l'ensemble de la société. Et ils ne font pas de distinction en fonction des niveaux de revenus, des groupes d'âge et des régions. En fait, les données et les études montrent que bon nombre de ces avantages sont plus marqués pour les ménages à revenu faible et moyen.

Ce double dividende, y compris les avantages financiers, non financiers, individuels et sociétaux, a été soigneusement cultivé et soutenu par la politique fédérale depuis plus de 85 ans. Il s'agit maintenant de renforcer cet héritage tout en répondant à l'ensemble des besoins en matière de logement au Canada.

- 1 J. David Hulchanski, « The 1935 Dominion Housing Act: Setting the Stage for a Permanent Federal Presence in Canada's Housing Sector », *Urban History Review* 15:1, (juin 1986) : pp. 19 à 39.
- 2 Barbara Wake Carroll, « Post-War Trends in Canadian Housing Policy », *Revue d'histoire urbaine* volume 18, numéro 1, (1989), <https://www.erudit.org/fr/revues/uhr/1989-v18-n1-uhr0771/1017825ar.pdf>
- 3 J. V. Poapst, « The National Housing Act, 1954 », *Canadian Journal of Economics and Political Science* volume 22, numéro 2 (mai 1956).
- 4 J. David Hulchanski, « What Factors Shape Canada's Housing Policy? The Intergovernmental Role in Canada's Housing System », dans *Municipal-Federal-Provincial Relations in Canada* éd. par Robert Young & Christian Leuprecht, (2006), https://shapingfutures.gla.ac.uk/wp-content/uploads/2016/06/14.6_2006-Hulchanski-What-Factors-Shape-Cdn-Housing-Policy-Book-chap.pdf
- 5 J. V. Poapst, « The National Housing Act, 1954 », *Canadian Journal of Economics and Political Science* volume 22, numéro 2 (mai 1956).
- 6 Débat de la Chambre des communes du Canada, M. Lionel Bertrand, 22e Parlement 1re Session, (28 janvier 1954), <https://www.lipad.ca/full/permalink/1746203/>
- 7 Débat de la Chambre des communes du Canada, M. James Elisha Brown, 22e Parlement 1re Session, (21 janvier 1954), <https://www.lipad.ca/full/permalink/1745084/>
- 8 Débat de la Chambre des communes du Canada, M. Russell Earl Reinke, 22e Parlement 3e Session, (26 avril 1956), <https://www.lipad.ca/full/permalink/1842368/>
- 9 Débat de la Chambre des communes du Canada, M. Donald Methuen Fleming, 22e Parlement 1re Session, (21 janvier 1954), <https://www.lipad.ca/full/permalink/1745062/>
- 10 Carroll, « Post-War Trends in Canadian Housing Policy », (1989).
- 11 Hulchanski, « What Factors Shape Canada's Housing Policy », (2006).
- 12 Carroll, « Post-War Trends in Canadian Housing Policy », (1989).
- 13 Hulchanski, « What Factors Shape Canada's Housing Policy », (2006).
- 14 Hubert Frenken, « The RRSP Home Buyers' Plan », *Statistics Canada Perspectives* (été 1998), <https://www150.statcan.gc.ca/n1/en/pub/75-001-x/1998002/article/3827-eng.pdf?st=TaxC7IfU>
- 15 Gouvernement du Canada, « Chapitre 1 – Investir dans la classe moyenne », *Budget 2019* (2019), <https://www.budget.gc.ca/2019/docs/plan/chap-01-fr.html>
- 16 Ces données proviennent des Statistiques finales T1 de l'Agence de revenu du Canada. Voir ici pour les données entre 2010 et 2017. <https://www.canada.ca/fr/agence-revenu/programmes/a-propos-agence-revenu-canada-arc/statistiques-revenu-statistiques-tps-tvh/statistiques-finales-t1.html>
- 17 Ce chiffre a été calculé en combinant la valeur des exonérations des gains en capital sur les résidences principales, des remboursements de TPS sur les nouvelles habitations et des crédits d'impôt pour l'achat d'une première habitation en 2017. Voir Ministère des Finances Canada, « Estimations et projections des dépenses fiscales », *Rapport sur les dépenses fiscales fédérales : Concepts, estimations et évaluations 2020*, (2020), <https://www.canada.ca/fr/ministere-finances/services/publications/depenses-fiscales/2020/partie-2.html>
- 18 Gouvernement du Canada, « Stratégie nationale sur le logement du Canada : un chez-soi d'abord », (2017), http://publications.gc.ca/collections/collection_2018/edsc-esdc/Em12-54-2018-fra.pdf
- 19 Gouvernement du Canada, « Stratégie nationale sur le logement du Canada », (2017).
- 20 Bureau du Premier ministre du Canada, « Un nouveau programme pour aider 100 000 familles canadiennes à acheter leur première propriété », (20 mars 2019), <https://pm.gc.ca/fr/nouvelles/communiqués/2019/03/20/nouveau-programme-aider-100-000-familles-canadiennes-acheter-leur>
- 21 SCHL, « Fonds d'aide aux fournisseurs de prêts hypothécaires avec participation », *Stratégie nationale sur le logement*, (2019), <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/nhs/shared-equity-mortgage-providers-fund>
- 22 Statistique Canada, « Le logement au Canada : faits saillants du Recensement de 2016 », *Le Quotidien*, (25 octobre 2017), <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/171025/dq171025c-fra.htm>
- 23 Les chiffres ont été obtenus en combinant la propriété pleine et entière et la propriété hypothéquée par ménage et par pays. Voir : OCDE, « Comparez votre pays : Logement abordable », (2018), <https://www1.compareyourcountry.org/housing/fr/0/300+301/default/all/CAN+GBR+USA+DEU+ITA+FRA+AUS>
- 24 Statistique Canada, « Le logement au Canada : Faits saillants du Recensement de 2016 », (25 octobre 2017).
- 25 Statistique Canada, « Enquête sur la sécurité financière, 2019 », *Le Quotidien*, (22 décembre 2020), <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/201222/dq201222b-fra.htm?HPA=1>
- 26 « Valeur médiane » fait ici référence à la valeur médiane de l'actif des familles canadiennes. Statistique Canada, « Enquête sur la sécurité financière, 2019 », (22 décembre 2020).
- 27 La notion de « famille » fait ici référence aux membres de familles économiques comptant deux personnes ou plus et aux personnes ne faisant pas partie d'une famille économique. Pour consulter la source de ces données, voir : Guy Gellatly et Elizabeth Richards, « Indebtedness and Wealth Among Canadian Households », *Statistique Canada*, (26 mars 2019), <https://www150.statcan.gc.ca/n1/en/pub/11-626-x/11-626-x2019003-eng.pdf?st=HITI5dxf>
- 28 L'intervalle est basé sur les données tirées de l'Enquête sur la sécurité financière, les plus anciennes données disponibles datant de 1999. Voir : Statistique Canada, « Enquête sur la sécurité financière, Actifs et dettes détenus selon le type de famille économique, par groupe d'âge, Canada, provinces et certaines régions métropolitaines de recensement », (2020), https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=1110001601&request_locale=fr
- 29 Les ménages appartenant au quintile du plus faible revenu comprennent des propriétaires et des non-propriétaires. Les « actifs immobiliers » comprennent, sans s'y limiter, les résidences principales. Seulement 18,2 % des Canadiens ont des actifs immobiliers autres leur résidence principale (voir, plus haut, le tableau tiré de l'Enquête sur la sécurité financière de 2016) et même si les

données ne sont pas disponibles, il est peu probable que la propriété de ces actifs soit concentrée dans le quintile inférieur. Nous pouvons donc être raisonnablement certains que les résidences principales représentent la vaste majorité des actifs immobiliers représentés ici.

- 30 Statistique Canada, « Comptes économiques répartis pour le secteur des ménages, indicateurs du patrimoine, par caractéristique, Canada, annuel », (2020), https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=3610058901&request_locale=fr
- 31 Les données ont été obtenues en se basant sur limite supérieure du revenu après impôt pour le deuxième décile de revenu. Statistique Canada, « Limite supérieure du revenu, part du revenu et revenu moyen du revenu ajusté du marché, total et après impôt, selon le décile de revenu », (2020), https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/cv.action?pid=1110019301&request_locale=fr
- 32 Statistique Canada, « Comptes économiques répartis pour le secteur des ménages, indicateurs du patrimoine », (2020).
- 33 Jumana Al-Tawil, « Propriété, revenu et valeurs des propriétés résidentielles », Statistique Canada, (5 décembre 2019), <https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/46-28-0001/2019001/article/00002-fra.htm>
- 34 Will Dunning, « Owning versus Renting a Home in Canada », Professionnels hypothécaires du Canada, (septembre 2018), <https://mortgageproscan.ca/docs/default-source/government-relations/owning-vs-renting-2018.pdf>
- 35 Statistique Canada, « Enquête sur la sécurité financière, 2019 », Le Quotidien, (22 décembre 2020), <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/201222/dq201222b-fra.htm?HPA=1>
- 36 Tracy M. Turner et Heather Luea, « Homeownership, wealth accumulation and income status », Journal of Housing Economics 18, (2009) : pp. 104 à 114.
- 37 Christopher E. Herbert et Eric S. Belsky, « The Homeownership Experience of Low-Income and Minority Families », préparé par Abt Associates Inc. pour le département du Logement et de l'Urbanisme des États-Unis, (février 2006), https://www.huduser.gov/publications/pdf/hisp_homeown9.pdf
- 38 Paul Mattessich et Madelaine Hansen, « Impacts of Habitat for Humanity Homeownership », préparé par Wilder Research pour Habitat for Humanity Minnesota, (février 2015), https://www.wilder.org/sites/default/files/imports/HFHMN_HomeownerImpact-Study_2-15.pdf
- 39 Christopher E. Herbert, Daniel T. McCue et Rocio Sanchez-Moyano, « Is Homeownership Still an Effective Means of Building Wealth for Low-Income and Minority Households? (Was it Ever?) », Harvard Joint Center for Housing Studies, (septembre 2013), <https://www.jchs.harvard.edu/sites/default/files/hbti-06.pdf>
- 40 Michal Grinstein-Weiss et coll., « Homeownership and Wealth among Low- and Moderate-Income Households », Housing Policy Debate vol. 23, no 2, (2013).
- 41 Brian DePratto, « Home is Where the Wealth Is », TD Economics, (24 novembre 2015), <https://www.td.com/document/PDF/economics/special/HousingWealth2015.pdf>
- 42 KPMG s.r.l./S.E.N.C.R.L. « Pour de nombreux milléniaux, l'accès à la propriété est un rêve impossible » (5 décembre 2019). <https://home.kpmg/ca/fr/home/media/press-releases/2019/12/owning-a-home-is-a-pipedream-for-many-millennials.html>
- 43 H. R. Varian. « Intermediate Microeconomics: A Modern Approach », 8e éd., publié par W. W. Norton & Company (2010). <https://fac.ksu.edu.sa/sites/default/files/microeco-varian.pdf>
- 44 William R. Rohe et Mark Lindblad. « Reexamining the Social Benefits of Homeownership after the Housing Crisis », Joint Center for Housing Studies at Harvard University (août 2013).
- 45 Chris Foye, David Clapham et Tommaso Gabrieli. « Home-ownership as a social norm and positional good: Subjective wellbeing evidence from panel data », Urban Studies, vol. 55, no 6 (2018), p. 1290-1312.
- 46 Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). « Offrir aux familles un avenir et des occasions grâce au modèle d'accès à la propriété d'Habitat pour l'humanité », Point en recherche, Série socioéconomique (mai 2013). <https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sf/project/archive/publications/rhse-penrse/67848.pdf>
- 47 William M. Rohe et Michael A. Stegman. « The Effects of Homeownership on Self Esteem, Perceived Control, and Life Satisfaction of Low-Income People », Journal of the American Planning Association, vol. 60, no 2 (1994), p. 173-184.
- 48 Marja Elsinga et Joris Hoekstra. « Homeownership & housing Satisfaction », Journal of Housing and the Built Environment, vol. 20 (2005), p. 401-424.
- 49 Luis Diaz-Serrano. « Disentangling the housing satisfaction puzzle: Does homeownership really matter? », Journal of Economic Psychology, vol. 30 (2009), p. 745-755.
- 50 Daniël J. Herbers et Clara H. Mulder. « Housing and subjective well-being of older adults in Europe », Journal of Housing and the Built Environment, vol. 32 (2017), p. 533-558.
- 51 Timo Zumbro. « The Relationship between Homeownership and Life Satisfaction in Germany », Housing Studies, vol. 29, no 3 (2014), p. 319-338.
- 52 Feng Hu. « Homeownership and Subjective Wellbeing in Urban China: Does Owning a House Make You Happier? », Social Indicators Research, vol. 110 (2013), p. 951-971.
- 53 Wenjie Wu et coll. « Homeownership, family composition and subjective wellbeing », Cities, vol. 84 (2019), p. 46-55.
- 54 Diaz-Serrano. « Disentangling the housing satisfaction puzzle » (2009).
- 55 Habitat for Humanity Toronto. « The Social Impact of Habitat for Humanity Homes in Toronto » (2012). http://habitatgta.ca/wp-content/uploads/2017/03/building_a_better_city_web.pdf
- 56 Donald R. Haurin, Toby L. Parcel et R. Jean Haurin. « Does Homeownership Affect Child Outcomes? », Real Estate Economics, vol. 30, no 4, p. 635-666. https://www.researchgate.net/publication/23523770_Does_Home_Ownership_Affect_Child_Outcomes
- 57 Joseph M. Harkness et Sandra J. Newman. « Effects of Homeownership on Children: The role of neighborhood characteristics and family income », FRBNY Economic Policy Review (juin 2003), p. 87-107. <https://www.newyorkfed.org/medialibrary/media/research/epr/03v09n2/0306hark.pdf>
- 58 Daniel Aaronson. « A Note on the Benefits of Homeownership », Journal of Urban Economics, vol. 47 (2000), p. 356-369.
- 59 Michael H. Boyle. « Home Ownership and the Emotional and Behavioral Problems of Children and Youth », Child Development,

vol. 73, no 3 (2002), p. 883-892.

- 60 Ling Hin Li. « Impacts of Homeownership and Residential Stability on Children's Academic Performance in Hong Kong », *Social Indicators Research*, vol. 126 (2016), p. 595-616.
- 61 Jie Chen. « Housing tenure, residential mobility, and adolescents' education achievement: evidence from Sweden », *The Annals of Regional Science*, vol. 50, no 1 (février 2011), p. 275-294.
- 62 Glen Bramley et Noah Kofi Karley. « Homeownership, Poverty and Educational Achievement: School Effects as Neighborhood Effects », *Housing Studies*, vol. 22, no 5 (septembre 2007), p. 693-721.
- 63 Nirupama Kulkarni et Ulrike Malmendier. « Homeownership and the American Dream – An Analysis of Intergenerational Mobility Effects », Haas School of Business, Berkeley (novembre 2015).
- 64 Michal Grinstein-Weiss et coll. « The Impact of Homeownership on Marriage and Divorce: Evidence from Propensity Score Matching », *Social Work Research*, vol. 38, no 2 (juin 2014), p. 73-90.
- 65 Habitat for Humanity Toronto. « The Social Impact of Habitat » (2012).
- 66 SCHL. « Offrir aux familles un avenir [...] » (2013).
- 67 Patricia Y. Miranda et coll. « Reports of self-rated health by citizenship & homeownership, United States 2000-2010 », *Preventive Medicine*, vol. 100 (2017), p. 3-9.
- 68 Lynn McIntyre et coll. « Homeowner versus non-homeowner differences in household food insecurity in Canada », *Journal of Housing and the Built Environment*, vol. 31, no 2 (2016), p. 349-366.
- 69 Jan Rouwendal et Fleur Thomese. « Homeownership and Long-Term Care », *Housing Studies*, vol. 28, no 5 (2013), p. 746-763.
- 70 Luke A. Mumford, Eleonora Fichera et Matt Sutton. « Is owning your home good for your health? Evidence from exogenous variations in subsidies in England », *Economics & Human Biology*, vol. 39 (décembre 2020). <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S1570677X20301738>
- 71 Lauren Taylor. « Housing and health: An overview of the literature », *Health Affairs* (7 juin 2018). <https://www.healthaffairs.org/doi/10.1377/hpb20180313.396577/full/>
- 72 Darrell Bricker, « Majority (54%) of Canadians Say Physical Distancing has Left them Feeling Lonely or Isolated », communiqué, Ipsos (10 avril 2020). <https://www.ipsos.com/en-ca/news-and-polls/Majority-Of-Canadians-Say-Physical-Distancing-Has-Left-Them-Feeling-Lonely-Or-Isolated>
- 73 William M. Rohe et Leslie S. Stewart. « Homeownership and Neighborhood Stability », *Housing Policy Debate*, vol. 7, no 1 (1996), p. 37-81.
- 74 Denise DiPasquale et Edward L. Glaeser. « Incentives and Social Capital: Are homeowners better citizens? », *Chicago Working Paper in Law and Economics* (1998). <https://www.nber.org/papers/w6363.pdf>
- 75 Mark R. Lindblad, Kim R. Maturak et Roberta G. Quercia. « Sense of Community and Informal Social Control Among Lower Income Households: The Role of Homeownership and Collective Efficacy in Reducing Subjective Neighborhood Crime and Disorder », *American Journal of Community Psychology*, vol. 51 (2013), p. 123-139.
- 76 Jinlan Ni et Christopher Decker. « The Impact of Homeownership on Criminal Activity: Empirical evidence from United States' county level data », *Economics & Business Journal: Inquiries & Perspectives*, vol. 2, no 1 (2009), p. 17-37. <https://nebeconand-bus.org/journal/EBJIP2009NiDecker.pdf>
- 77 Jesse Hajer. « Home-Ownership for Low-Income Households: Outcomes for Families and Communities », *Canadian Center for Policy Alternatives – Manitoba* (avril 2009). https://www.policyalternatives.ca/sites/default/files/uploads/publications/Manitoba_Pubs/2009/Home_ownership_for_Low_Income_Households_April2009.pdf
- 78 Donald R. Haurin, Robert D. Deitz et Bruce A. Weinburg. « The Impact of Homeownership Rates: A Review of the Theoretical and Empirical Literature », *Journal of Housing Research*, vol. 13, no 2 (2002), p. 119-151.
- 79 Amelie F. Constant, Rowan Roberts et Klaus F. Zimmerman. « Ethnic Identity and Immigrant Homeownership », *Urban Studies*, vol. 46, no 9 (2009), p. 1879-1898.
- 80 Matthew J. Holian. « Homeownership Dissatisfaction and Voting », *Journal of Housing Economics*, vol. 20, no 4 (2011), p. 267-275.
- 81 Kim Maturak, Mark Lindblad et Roberto G. Quercia. « Homeownership and Local Voting in Disadvantaged Urban Neighborhoods », *Cityscape*, vol. 11, no 3 (2009), p. 213-230.

Les marques de commerce MLS® et Multiple Listing Service® ainsi que les logos connexes sont la propriété de L'Association canadienne de l'immeuble (ACI) et ils mettent en valeur la qualité des services qu'offrent les courtiers et agents immobiliers exerçant la profession à titre de membres de l'ACI. Les marques de commerce REALTOR® et REALTORS®, de même que le logo REALTOR®, sont sous le contrôle de L'Association canadienne de l'immeuble (ACI) et désignent les professionnels de l'immobilier qui sont membres de l'ACI.



200, rue Catherine, 6^e étage
Ottawa (Ontario) K2P 2K9
Tél. : 613-237-7111
Télé. : 613-234-2567
crea.ca