

11 septembre 2025



PERSPECTIVES

ÉDUCATION ET MAIN-D'ŒUVRE : POUR UNE SOCIÉTÉ PLUS PRODUCTIVE ET ÉQUITABLE

L'écart de richesse se creuse entre les Québécois et les Ontariens et le facteur critique c'est l'immobilier

RAQUEL FONSECA

Professeur titulaire, Département des sciences économiques, ESG-UQAM
Cotitulaire, Chaire de recherche sur les enjeux économiques intergénérationnels
Chercheuse et Fellow CIRANO

SIMON LORD

Chercheur, Chaire de recherche sur les enjeux économiques intergénérationnels

Sur le plan de la richesse, le Québec est à la traîne de son voisin ontarien, un phénomène qui s'est accentué au cours des 25 dernières années. Une étude CIRANO (Fonseca, Poschke et Lord, 2025) offre un portrait de la richesse de différents groupes socioéconomiques qui composent les sociétés québécoise et ontarienne à partir d'un examen détaillé de l'évolution de la richesse totale, et aussi des différentes composantes de la richesse totale des ménages. Les auteurs montrent que c'est le patrimoine immobilier qui serait le principal facteur expliquant les différences de richesse entre le Québec et l'Ontario.

MARKUS POSCHKE

Professeur titulaire, Département de sciences économiques, Université McGill
Chercheur et Fellow CIRANO

Constatant un écart persistant de produit intérieur brut par habitant entre le Québec et l'Ontario au cours des deux dernières décennies, le gouvernement québécois s'est engagé en 2021 à réduire cet écart au cours des 15 prochaines années (Finances Québec, 2021). Depuis, la question des inégalités de richesse a connu un regain d'intérêt non seulement dans les médias, mais également au sein du milieu de la recherche scientifique.

La littérature portant sur ces questions est relativement limitée, surtout au Canada et encore davantage au Québec. Peu d'études ont tenté de déterminer si les différences observées entre les provinces sont attribuables à certaines composantes de portefeuille plus qu'à d'autres.

Quatre hypothèses à écarter pour expliquer l'écart de richesse

Depuis 25 ans, le niveau moyen de richesse au Québec est inférieur à celui de l'Ontario et à celui du Canada dans son ensemble. Pourquoi ? Quatre hypothèses pourraient expliquer cet écart, mais nos analyses révèlent qu'elles doivent être réfutées.

L'écart ne peut pas être attribué à une évolution différenciée de la richesse selon les niveaux d'éducation. À l'exception du groupe des personnes sans aucun diplôme d'études secondaires, tous les groupes, des moins scolarisés aux plus scolarisés, présentent une croissance cumulative de leur richesse moyenne d'environ 25 points de pourcentage inférieure au Québec par rapport à l'Ontario.

L'écart de richesse ne semble pas non plus résulter d'une évolution différenciée de la composition démographique sur le plan de l'âge puisque la composition démographique au Québec et en Ontario diffère peu. En quelque sorte, les deux provinces « ont vieilli » à un rythme comparable.

On pourrait penser que des transformations sur le plan de la composition des ménages au sein de la population pourraient être à l'œuvre ici, mais ce n'est pas le cas. Par exemple, le nombre de couples et de célibataires a crû à un rythme comparable dans les deux provinces. L'écart des avoirs nets des familles monoparentales par rapport à la moyenne est similaire dans les deux provinces.

L'écart ne semble pas non plus découler de changements dans la concentration de richesse : la part de la richesse détenue par les 10 % les plus riches a diminué très légèrement au Québec, alors qu'elle est demeurée inchangée en Ontario. Par contre, la faible croissance de la richesse chez les plus fortunés compte pour assez peu dans l'explication des trajectoires divergentes de la richesse entre le Québec et l'Ontario.

L'Enquête sur la sécurité financière de Statistique Canada

L'étude s'appuie sur une série de statistiques descriptives réalisées à partir des données des six cycles de l'Enquête sur la sécurité financière de Statistique Canada (ESF) s'échelonnant de 1999 à 2023. L'ESF contient des informations sur le revenu, les avoirs, les dettes, la valeur nette (patrimoine), ainsi que les attitudes et les comportements financiers des familles canadiennes.

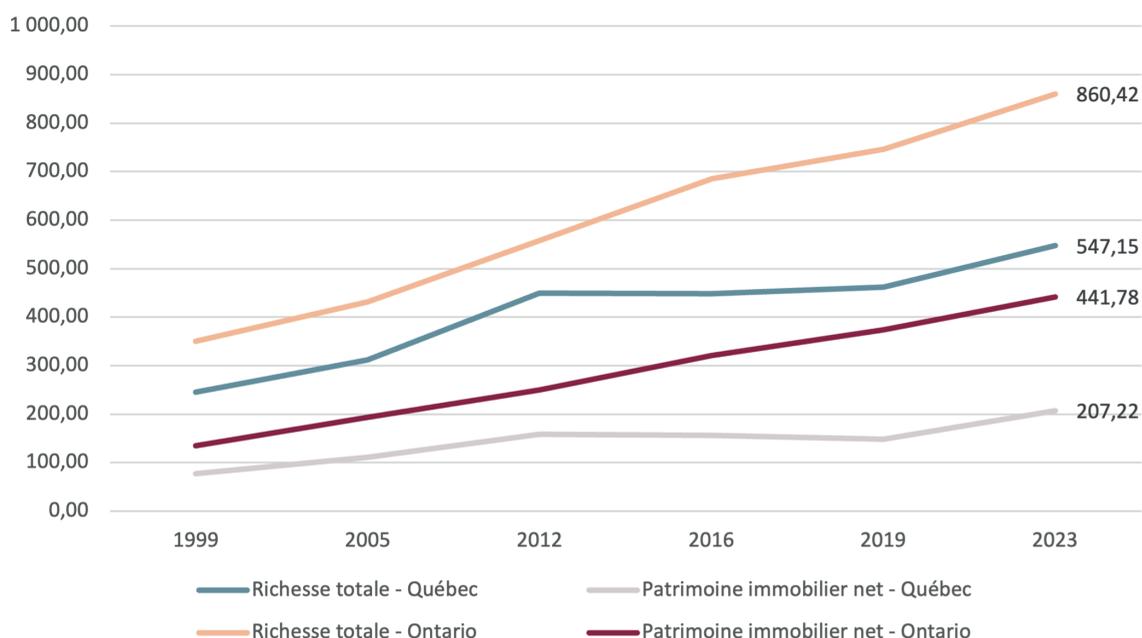
Les données sur les avoirs incluent l'ensemble des principaux avoirs financiers et non financiers de même que les sommes dues à l'égard des prêts hypothécaires, des véhicules, des cartes de crédit, des prêts étudiants et d'autres dettes. Les données sur le revenu sont obtenues à partir du Fichier administratif principal du revenu personnel (FAPRP), lequel est créé à partir des feuillets fiscaux tels que les T1 et T4.

L'immobilier est le principal facteur contribuant à l'écart de richesse Québec-Ontario

Ayant écarté les quatre hypothèses énoncées plus haut, nous avons regardé du côté des différents éléments qui entrent dans la composition des avoirs des ménages. On a cherché à savoir si, et dans quelle mesure, les

différentes composantes individuelles des portefeuilles pourraient avoir contribué à la croissance de l'écart de richesse.

De façon générale, la composition moyenne des portefeuilles diffère peu en Ontario et au Québec, du moins, qualitativement. L'immobilier y est prépondérant, alors que la part des pensions et des actifs financiers est plus petite. Cette composition de portefeuille a peu changé dans le temps.



Valeurs moyennes des avoirs (en '000 \$ constants de 2016)

Source : Fonseca, Poschke et Lord (2025)

Sur le plan quantitatif, toutefois, il existe des différences importantes. Au Québec, l'immobilier représentait entre 43 % et 49 % de la valeur totale des actifs des portefeuilles des ménages québécois en 1999 et 2023, respectivement. Pour l'Ontario, ces chiffres sont nettement plus élevés soit 51 % en 1999 et 65 % en 2023. En revanche, les pensions représentaient 43 % des portefeuilles québécois en 1999 et 37 % en 2023, alors que ces chiffres sont respectivement de 37 % et 26 % pour les portefeuilles des ménages ontariens.

Les ménages québécois disposaient d'un patrimoine immobilier presque deux fois moindre que celui des Ontariens en 1999. Il existe des écarts en ce qui concerne l'accession à la propriété, mais seulement parmi les moins nantis. En 2023, la proportion de propriétaires parmi les 10 % les mieux rémunérés était de 93,2 % en Ontario et 93,7 % au Québec. En revanche, la proportion de propriétaires chez les 10 % les moins bien rémunérés était seulement de 28 % au Québec comparativement à 34 % en Ontario.

Entre 1999 et 2023, la valeur moyenne du patrimoine immobilier net (actifs immobiliers moins dettes hypothécaires) a augmenté 228 % en Ontario contre 168 % au Québec. La croissance de l'immobilier en Ontario a été plus rapide que la croissance de toutes les autres composantes du portefeuille des ménages. En fait, la croissance de l'immobilier en Ontario a été plus forte que celle de n'importe quelle composante dans les deux provinces, et de loin.

En somme, ce que ces analyses révèlent c'est que l'immobilier représentait plus de la moitié de l'écart de richesse moyenne des ménages entre le Québec et l'Ontario en 1999 et cette proportion a augmenté à presque 75 % en 2023.

Il est essentiel d'évaluer l'ampleur des écarts avec l'Ontario et de mettre en lumière les facteurs qui les sous-tendent

Dans un contexte où le Québec est vieillissant, où les finances publiques sont sous pression et où les inégalités socioéconomiques sont à risque de se creuser davantage, une meilleure compréhension des disparités de richesse avec nos voisins est plus importante que jamais. Elle permettra de concevoir des interventions

plus efficaces, qu'il s'agisse de mesures fiscales, de programmes d'éducation financière, ou de politiques favorisant l'épargne et l'investissement, afin de réduire durablement les inégalités économiques et de soutenir la prospérité des ménages québécois à long terme.

Références

Finances Québec. (2021). Le point sur la situation économique et financière du Québec – Automne 2021.

Fonseca, R., Poschke, M., & Lord, S. (2025). Inégalités de richesse Québec-Ontario : une comparaison par cohortes (2025RP-17, Rapports de projets, CIRANO.) <https://doi.org/10.54932/BIVE3561>

Pour citer cet article:

Fonseca, R., Lord, S., & Poschke, M. (2025). L'écart de richesse se creuse entre les Québécois et les Ontariens et le facteur critique c'est l'immobilier (2025PJ-14, Revue PERSPECTIVES, CIRANO.) <https://doi.org/10.54932/AGEN9341>

PERSPECTIVES est la revue de diffusion et de valorisation de la recherche au CIRANO. Rédigés dans une forme accessible à un auditoire élargi, les articles de la revue PERSPECTIVES assurent une visibilité aux travaux et à l'expertise de la communauté de recherche du CIRANO. Comme toute publication CIRANO, les articles sont fondés sur une analyse rigoureusement documentée, réalisée par des chercheuses, chercheurs et Fellows CIRANO.

Les articles publiés dans PERSPECTIVES n'engagent que la seule responsabilité de leurs auteurs.

ISSN 2563-7258 (version en ligne)

Directrice de la publication :
Nathalie de Marcellis-Warín, Présidente-directrice générale
Rédactrice en chef :
Carole Vincent, Directrice de la mobilisation des connaissances

www.cirano.qc.ca





