



SOLUTIONS FONCIÈRES



ÉTUDE **JLR**

L'accessibilité des unifamiliales en fonction du revenu médian

FAITS SAILLANTS

- Avec 5 % de mise de fonds, un ménage gagnant le revenu médian en 2015 pouvait acquérir une unifamiliale de 277 172 \$ avec les conditions de crédit de 2016.
- Avec la nouvelle réglementation concernant le test de simulation des crises des taux d'intérêt et les taux d'intérêt sur les prêts hypothécaires ordinaires actuels, le même ménage peut maintenant acquérir une propriété à un prix maximum de 229 087 \$.
- Avec les nouvelles règles, un ménage gagnant le revenu médian de 2015 et un bon dossier de crédit aurait pu obtenir un prêt pour acquérir l'équivalent de 49 % des unifamiliales vendues en 2016.
- Dans la ville de Côte-Saint-Luc, aucune unifamiliale vendue en 2016 n'aurait pu être acquise avec le revenu médian des ménages de la municipalité, une mise de fonds de 5 % et les conditions d'obtention d'un prêt hypothécaire actuelles.

Les discussions concernant l'accès à la propriété sont nombreuses. Avec les resserrements hypothécaires des dernières années et les deux dernières hausses du taux directeur, est-ce que le citoyen gagnant le revenu médian au Québec peut toujours s'acheter une résidence unifamiliale? La question est simple, mais la réponse l'est moins. Celle-ci réside principalement dans l'emplacement de la propriété convoitée.

Le 13 septembre dernier Statistique Canada a publié les données concernant le revenu médian des ménages en 2015. En croisant cette information avec celles des prix de vente de propriétés obtenues par JLR à partir du Registre foncier du Québec, il est possible de déterminer la proportion des unifamiliales qui auraient pu être achetées par un ménage gagnant le revenu médian.

QUÉBEC

Durant la majeure partie de 2016, un ménage voulant contracter une hypothèque pour l'achat de sa propriété pouvait se qualifier avec le taux consenti par le créancier s'il optait pour une hypothèque à taux fixe avec un terme de 5 ans. Le taux d'intérêt, dépendamment de la cote de crédit de l'emprunteur, pouvait s'approcher du taux préférentiel de 2,7 %.

En considérant une mise de fonds de 5 %, un rapport d'amortissement brut de la dette (ABD) de 32 % avant la prime d'assurance hypothécaire et une bonne cote de crédit, le ménage gagnant le revenu médian du Québec en 2015 (59 822 \$) pouvait obtenir un prêt hypothécaire de 263 314 \$.

Un tel emprunt leur permettait d'acquérir une propriété au coût de 277 172 \$. Or, 66 % des ventes d'unifamiliales ont été effectuées à un prix égal ou inférieur à celui-ci en 2016. C'est donc dire que le ménage médian aurait pu financièrement acquérir 66 % des propriétés vendues sur le territoire québécois en 2016.

Depuis la fin octobre, de nouvelles règles ont été créées afin de simuler une crise des taux d'intérêt hypothécaires pour toutes les hypothèques assurées. Ainsi, le taux utilisé pour calculer l'ABD et le ratio d'amortissement total de la dette (ATD) est maintenant le plus élevé entre le taux consenti par le prêteur et le taux des prêts hypothécaires ordinaires avec un terme de 5 ans publié par la Banque du Canada. Ce dernier est généralement plus élevé. Avec les dernières hausses du taux directeur, le taux sur les prêts hypothécaires ordinaires a légèrement augmenté de telle sorte qu'il se situe à 4,84 % depuis la mi-juillet. Ces derniers changements aux conditions de crédits ont donc limité le montant maximal du prêt.

Si de telles circonstances avaient été présentes en 2016, le ménage médian aurait pu acquérir une maison à un prix maximum de 229 087 \$. Ainsi, le même ménage aurait été en mesure d'acheter seulement 49 % des unifamiliales vendues en 2016 dans ces conditions.

Depuis 2017, les prix des unifamiliales ont augmenté plus rapidement que les salaires dans l'ensemble du Québec. On peut donc supposer que la proportion de propriétés qui pourraient être achetées par un ménage au revenu médian cette année est encore plus faible que celle calculée pour 2016 avec les conditions de crédit actuel.

50 VILLES DU QUÉBEC

Force est de constater que certaines villes sont beaucoup moins accessibles que d'autres. Dans certaines régions du Québec, il peut être ardu pour un citoyen gagnant le revenu médian de sa municipalité de contracter une hypothèque avec une mise de fonds de 5 % permettant d'acquérir une propriété dans sa ville. Différents facteurs peuvent expliquer pourquoi le revenu médian dans une ville est parfois très bas relativement au prix des unifamiliales. D'une part, les endroits moins accessibles avec un revenu médian comptent souvent une grande proportion de multilogements et/ou de copropriétés. D'autre part, dans certaines municipalités, plusieurs habitants sont des rentiers qui ont déjà payé leur propriété, mais qui ont aujourd'hui des revenus beaucoup plus faibles.

Tableau 1 : Pourcentage des unifamiliales vendues en 2016 qui étaient financièrement accessibles avec une mise de fonds de 5 % pour un ménage gagnant le revenu médian de la ville.

Ville	Pourcentage des unifamiliales accessibles pour un ménage au revenu médian	
	Taux d'intérêt à 4,84 %	Taux d'intérêt à 2,7 %
Alma	76 %	85 %
Baie-Comeau	92 %	97 %
Blainville	62 %	74 %
Boisbriand	52 %	80 %
Boucherville	59 %	76 %
Brossard	30 %	47 %
Chambly	65 %	83 %
Châteauguay	63 %	82 %
Côte-Saint-Luc	0 %	1 %
Dollard-des-Ormeaux	12 %	42 %
Drummondville	59 %	79 %
Gatineau	57 %	76 %
Granby	40 %	68 %
Kirkland	46 %	68 %
La Prairie	14 %	32 %
Laval	34 %	59 %
Lévis	75 %	88 %
Longueuil	17 %	40 %
Magog	36 %	58 %
Mascouche	64 %	80 %
Mirabel	56 %	76 %
Montréal	3 %	7 %
Pointe-Claire	22 %	54 %
Quebec	25 %	56 %
Repentigny	69 %	86 %
Rimouski	67 %	85 %

	Pourcentage des unifamiliales accessibles pour un ménage au revenu médian	
Ville	Taux d'intérêt à 4,84 %	Taux d'intérêt à 2,7 %
Rouyn-Noranda	63 %	86 %
Saguenay	70 %	86 %
Saint-Bruno-de-Montarville	59 %	72 %
Saint-Constant	74 %	90 %
Sainte-Julie	78 %	92 %
Sainte-Thérèse	12 %	37 %
Saint-Eustache	54 %	82 %
Saint-Georges	79 %	91 %
Saint-Hyacinthe	24 %	51 %
Saint-Jean-sur-Richelieu	41 %	68 %
Saint-Jérôme	25 %	51 %
Saint-Lambert	3 %	7 %
Salaberry-de-Valleyfield	48 %	71 %
Sept-Îles	74 %	92 %
Shawinigan	69 %	85 %
Sherbrooke	45 %	70 %
Sorel-Tracy	65 %	80 %
Terrebonne	61 %	82 %
Thetford-Mines	83 %	90 %
Trois-Rivières	58 %	76 %
Val-d'Or	69 %	85 %
Varennnes	87 %	96 %
Vaudreuil-Dorion	60 %	80 %
Victoriaville	72 %	83 %

Sans grand étonnement, c'est dans la région de Montréal que les unifamiliales sont les moins accessibles. À Côte-Saint-Luc, un ménage gagnant le revenu médian de 2015 ne pouvait acquérir aucune des propriétés vendues dans sa ville avec un taux d'intérêt de 4,84 % utilisé pour calculer l'ABD. Cela n'était guère mieux avec un taux de 2,7 % puisqu'alors seulement 1 % des propriétés étaient accessibles. Ce quartier comporte toutefois plusieurs copropriétés qui elles se vendent en moyenne à des prix plus bas. Il faut aussi mentionner que 29,2 % des habitants de cette ville avaient plus de 65 ans en 2016, ce qui est largement supérieur au 16,7 % de l'ensemble de l'île selon les données du profil de recensement publiées par Statistique Canada. Ainsi, plusieurs sont susceptibles d'avoir payé complètement leur hypothèque et d'avoir vu leurs revenus diminuer suite à leur retraite.

Les unifamiliales sont également difficiles d'accès pour le ménage gagnant le revenu médian dans les villes de Montréal et de Saint-Lambert. Dans les deux cas, seulement 7 % des unifamiliales vendues auraient pu être achetées par un ménage au revenu médian avec les conditions de crédit de 2016 et une mise de fonds de 5 %. En considérant les derniers resserrements hypothécaires, cette proportion tombe à 3 %. Dans le cas de Montréal, la proportion de locataires y est élevée et le nombre de copropriétés également. La propriété unifamiliale est un secteur réservé aux citoyens les mieux nantis de la ville surtout pour les arrondissements centraux. Pour Saint-Lambert, le profil est plutôt similaire à Côte-Saint-Luc en ce sens où une partie importante de la population est susceptible d'être à la retraite et d'avoir déjà terminé de payer sa propriété. La proportion de personnes âgées de 65 ans et plus atteint 28,1 % dans cette ville.

Les ménages au revenu médian des villes de Boucherville, de Saint-Bruno-de-Montarville et de Kirkland sont en mesure d'acquérir une bonne partie des propriétés dans leur ville malgré les prix élevés. Ces trois villes affichent les revenus médians par ménage les plus élevés des 50 municipalités analysées. Malgré que les propriétés y soient chères, le prix médian des unifamiliales dans ces villes demeure sous celui de Côte-Saint-Luc, le marché est donc plus accessible pour les citoyens.

Avec un taux d'intérêt de 2,7 %, le ménage médian peut se qualifier pour une hypothèque qui lui permettrait d'acheter plus de 95 % des propriétés vendues dans sa ville en 2016 dans deux municipalités, soit Baie-Comeau et Varennes. Dans le cas de Baie-Comeau, le bas prix des maisons rend le marché très accessible. Les faibles prix des unifamiliales par rapport aux salaires médians de cette ville sont conséquents avec les hauts taux de propriétaires dans cette municipalité. Dans l'ensemble du Québec, 61 % des ménages étaient propriétaires selon l'Enquête de ménages de 2011, ce taux grimpeait à 70 % à Baie-Comeau et à 81 % à Varennes.

Au final, la capacité de paiement des citoyens par rapport aux prix des unifamiliales diffère d'une ville à l'autre et cela s'observe dans la façon dont l'immobilier est composé. Lorsque peu de gens peuvent se permettre d'acquérir une résidence unifamiliale dans une ville, c'est souvent qu'une partie importante des citoyens habitent des copropriétés ou louent un logement. Les calculs dans ce rapport ont été effectués à partir d'une mise de fonds de 5 % et d'un ABD à 32 %. Or, dans ces conditions, même si l'institution financière peut accepter le prêt, cela ne veut pas dire que le ménage a réellement les moyens de payer celui-ci. Lors de l'achat d'une propriété, un ménage doit déterminer ce qu'il désire payer en fonction de son budget et non en fonction du montant maximal qu'une institution financière accepte de lui prêter.

NOTE MÉTHODOLOGIQUE

Pour le calcul du montant maximum pouvant être payé pour une résidence unifamiliale dans une ville, les variables suivantes ont été considérées :

- Revenu médian des ménages en 2016 selon les données du profil de recensement publiées par Statistiques Canada.
- Les frais municipaux fixes et le taux d'impôt foncier de chaque ville. Celui-ci a été appliqué sur le prix de vente puisque nous n'avions pas d'évaluation municipale pour une propriété fictive. En cas de taxation par arrondissement, une moyenne non pondérée a été utilisée.
- Le taux de taxation scolaire a été appliqué au prix de vente. Le taux utilisé était celui de la commission scolaire francophone qui englobait la plus grande partie de la ville.
- Les taux d'intérêt utilisés étaient de 2,7 % ou 4,84 % selon les conditions de crédit présenté.
- Les coûts de chauffage et d'électricité ont été établis à 158 \$ par mois.

Un ratio de l'amortissement brut de la dette (ABD) de 32 % avant la prime d'assurance hypothécaire a été utilisé. Ce ratio est utilisé par plusieurs institutions financières de la province pour le calcul du montant maximum prêté selon les calculatrices disponibles en ligne. Néanmoins, l'ABD maximal permis par la loi pour qu'un acheteur soit admissible à l'assurance hypothécaire est de 39 %. Si l'acheteur a déjà des dettes, son coefficient d'amortissement total de la dette (ATD) ne doit pas dépasser 44 %. Pour le bien de l'exercice, aucune dette n'a été considérée ici.

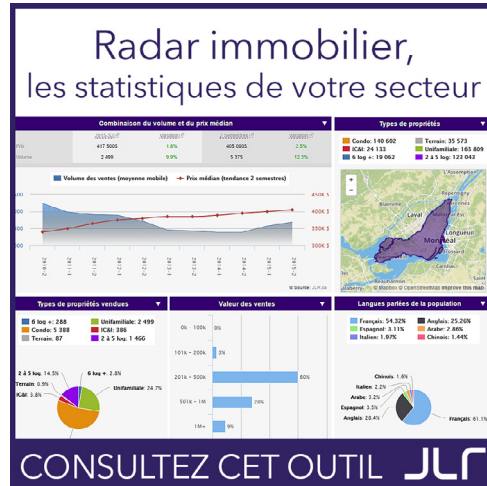
Pour le Québec, la somme des taux de taxation scolaire et municipale a été établie à 1 % du prix de vente.

Les ventes utilisées pour calculer la proportion du marché accessible proviennent des compilations de JLR à partir des données du Registre foncier du Québec. Les ventes liées, les ventes multiples, les ventes de reprises, les ventes indivises et les ventes de moins de 10 000 \$ ont été éliminées de l'analyse.

POUR PLUS DE DÉTAILS

Consultez le [Radar immobilier](#) pour obtenir plus d'information sur les ventes, les mauvaises créances et le profil sociodémographique de votre secteur.

Consultez l'étendue des publications JLR à cette adresse : <http://solutions.jlr.ca/publications>





SOLUTIONS FONCIÈRES

À PROPOS DE JLR

JLR a pour mission de fournir aux institutions financières, aux organismes gouvernementaux, aux entreprises privées et aux professionnels de l'immobilier toute l'information portant sur une propriété ou un secteur. JLR vous permet ainsi d'analyser le marché, d'évaluer une propriété, de gérer votre portefeuille immobilier, de prévenir le risque et de rejoindre votre clientèle cible.

AVIS LÉGAL

Bien que tous les efforts soient faits pour s'assurer que l'information fournie est exacte, actuelle et complète, JLR n'offre aucune garantie et ne s'engage aucunement à cet effet. JLR ne saurait être tenue responsable d'une perte ou d'une revendication quelconque pouvant éventuellement découler de la fiabilité accordée à cette information. Le contenu de ce document est présenté à titre informatif seulement.

RÈGLES D'UTILISATION

JLR autorise toute utilisation raisonnable du contenu du présent document. JLR conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation. Aucun usage du nom, du logo ou d'autres marques officielles de JLR n'est autorisé à moins d'avoir obtenu au préalable le consentement écrit de JLR. Chaque fois que le contenu d'un document de JLR est utilisé, reproduit ou transmis, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit : « Source : JLR.ca » ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de JLR.ca ».

© 2016, JLR. Tous droits réservés.



www.jlr.ca
info@jlr.ca