



Une société d'Equifax

PUBLICATION **JLR**

Évolution de l'accès à la propriété au Québec et tendances régionales (Indice AP)

www.jlr.ca

FAITS SAILLANTS

- Le ratio d'accessibilité (ratio salaire hebdomadaire médian /paiement hypothécaire type) de la région administrative de la Gaspésie-Île-de-la-Madeleine s'est élevé à 1,43 en 2018. C'est le plus haut ratio parmi l'ensemble des RA de la province.
- En 2018, l'indice AP a atteint une moyenne annuelle de 93,8, une chute de 6,4 % par rapport à la moyenne annuelle de 2017.
- La région administrative de l'Outaouais a enregistré la plus forte baisse sur un an avec une diminution de 10 % de son ratio d'accessibilité de 2017 à 2018.
- Le plus faible ratio d'accessibilité recensé en 2018 a été dans la région administrative de Montréal. Celui-ci s'est établi à 0,35.

Au Canada, un logement (locatif ou pour propriétaire-occupant) est considéré comme étant abordable si un ménage consacre moins de 30 % de ses revenus avant impôt au paiement de celui-ci¹. Selon les données du dernier recensement de 2016 de Statistiques Canada², 13 % des ménages propriétaires de la province allouaient 30 % ou plus de leurs revenus en frais de logement, soit moins qu'en Ontario (20 %) et qu'au pays (17 %)³. En 2016, plus de ménages propriétaires québécois semblaient donc vivre dans une habitation abordable comparativement à leurs voisins ontariens et à l'ensemble des Canadiens. Pourtant, le taux de propriétaires dans la province (61 %) était plus faible qu'en Ontario (70 %) et qu'au Canada (68 %). À la lumière de ces statistiques, nous pouvons donc nous questionner sur l'état de l'accès à la propriété au Québec. En attendant d'avoir les statistiques sur le logement du prochain recensement de 2021, JLR, une société d'Equifax, présente dans ce rapport l'état de l'accès à la propriété dans la province et les régions administratives ainsi que son évolution au cours des dernières années, et ce, par le biais de l'indice d'accès à la propriété (indice AP) de JLR.

L'accès à la propriété est influencé par trois facteurs principaux : le prix des maisons, les salaires et les taux d'intérêt. Les règles et mesures fiscales nationales et provinciales en place peuvent aussi avoir une incidence sur l'accessibilité (pensons aux resserrements des règles hypothécaires des dernières années qui ont pu contribuer à exclure certains ménages du marché). Toutefois, pour calculer notre indice, nous considérons des règles constantes. Enfin, les régions possèdent bien souvent des conjonctures qui leur sont propres et qui, ultimement, font en sorte que l'accès à la propriété diffère d'un endroit à l'autre.

L'INDICE D'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ DE JLR

De façon générale, un indice d'accès à la propriété (indice AP) permet de suivre l'évolution de l'accessibilité sur le territoire pour lequel il a été construit. L'indice AP de JLR, est basé sur le ratio du salaire médian provincial (ou régional) et du paiement hypothécaire mensuel «type». Le paiement hypothécaire mensuel «type» est calculé en considérant le taux d'intérêt fixe 5 ans sur les prêts hypothécaires ordinaires, tel que publié par la Banque du Canada (BdC), le prix médian provincial des unifamiliales, obtenu grâce aux données colligées par JLR à partir des transactions publiées au Registre foncier du Québec, une mise de fonds de 20 % et une période d'amortissement de 25 ans. Le tout est ensuite exprimé sous forme d'indice en base 100 en utilisant le mois de janvier 2010 comme période de référence (c.-à-d. janvier 2010 = 100).

Un déclin de l'indice signifie que les résidences deviennent moins abordables, alors qu'une hausse de l'indice indique qu'il devient plus abordable de se loger. Toutes choses étant égales par ailleurs, l'indice AP s'apprécie (c.-à-d. l'accessibilité s'améliore) lorsque les salaires augmentent et se détériore lorsque les taux d'intérêt ou le prix médian des unifamiliales grimpent. À cause de la nature saisonnière du marché immobilier, l'indice d'un mois donné ne peut être comparé à celui du mois suivant. Il doit plutôt être comparé au même mois à une année antérieure. Par exemple, nous pouvons comparer l'indice AP du mois d'avril 2019 à celui d'avril 2018, mais pas à l'indice de mars 2019.

[Des informations supplémentaires quant à la méthodologie employée se trouvent à la toute fin de ce rapport.](#)

TENDANCES PROVINCIALES

D'un point de vue historique, l'indice AP annuel moyen de 2018 (93,8) a atteint un creux et s'est retrouvé sous la moyenne des 13 dernières années (97,3). De 2017 à 2018, seulement, celui-ci a chuté de 6,4 %.

Il faut dire que de la mi-2017 à la fin de l'année 2018, la BdC a procédé à cinq hausses de son taux directeur. De plus, malgré un marché du travail affichant une pénurie de main-d'œuvre et de faibles taux de chômage au cours de l'année 2018, le salaire médian provincial est resté pratiquement inchangé tout au long de l'année. Enfin, le prix médian des maisons unifamiliales a crû de 3,5 % dans la province de 2017 à 2018, lui qui avait déjà augmenté de 4,4 % l'année avant. La combinaison de ces trois facteurs a contribué à alourdir le fardeau hypothécaire des ménages, ce qui a affecté de façon négative l'indice AP provincial.

En 13 ans, l'indice AP annuel moyen le plus faible a été enregistré en 2008. À l'époque, la moyenne annuelle s'était établie à 89,4. En 2006 et 2007, l'accessibilité dans la province s'est détériorée, car le prix des maisons et le taux d'intérêt augmentaient.

Puis, à la fin de l'année 2008, le Canada est entré en récession et c'est à ce moment que la pire période en matière d'accessibilité a été enregistrée (pour la période couvrant les années 2006 à 2018 seulement). Ensuite, les taux d'intérêt ont commencé à diminuer et l'accessibilité s'est améliorée jusqu'à atteindre un sommet en 2015 et 2016 (103,3).

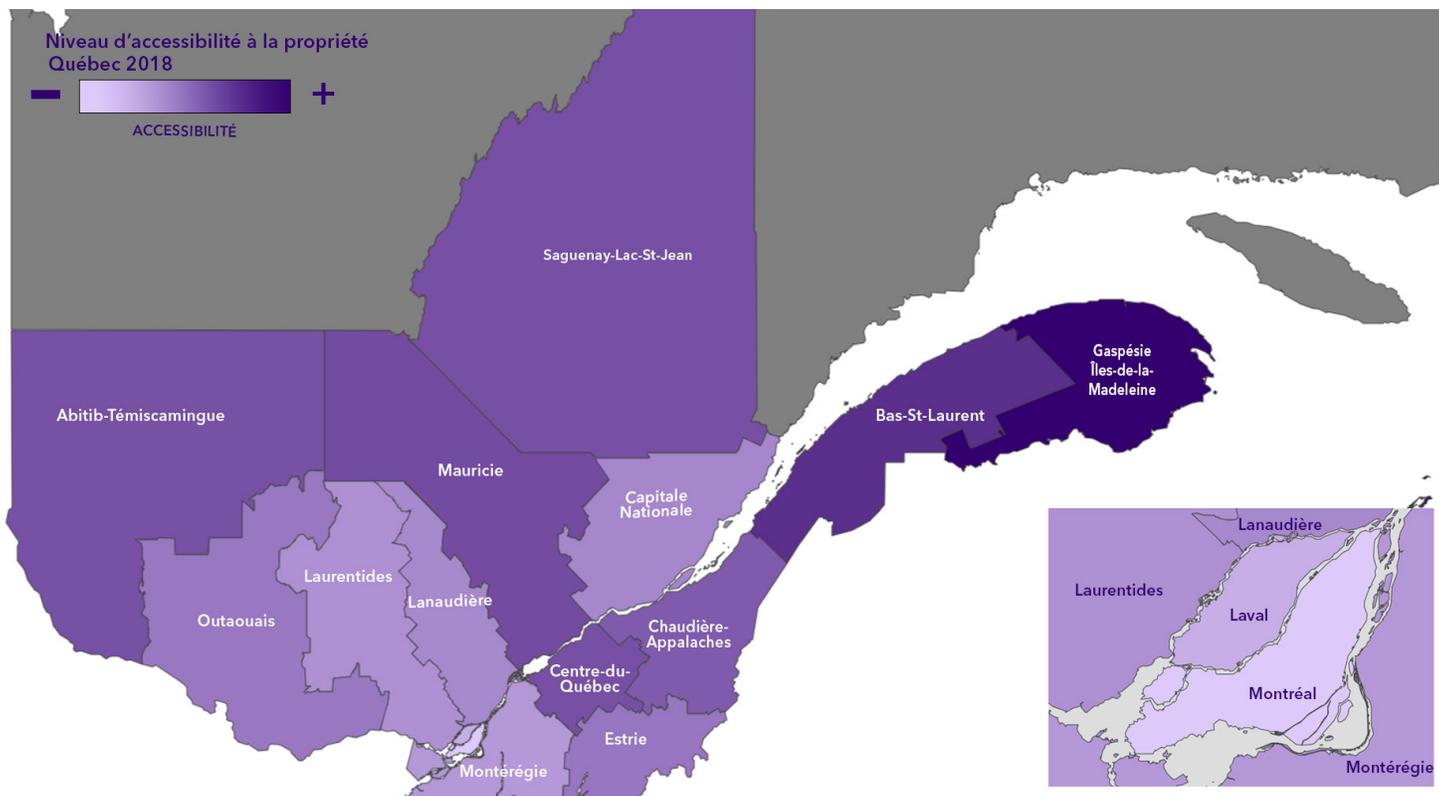
Graphique 1 : Indice AP provincial (moyenne annuelle) de 2006 à 2018



Plus récemment, en mai 2019, l'indice AP provincial a augmenté de 4,5 % comparativement à mai 2018 pour s'établir à 96,4. Les indices de mars et avril 2019 avaient déjà enregistré des gains par rapport à leurs mois comparables respectifs en 2018 et la récente appréciation du mois de mai est la troisième à être enregistrée depuis juin 2016. Cela dit, il est encore tôt pour parler d'un revirement de situation, puisque ce sont seulement les résultats de trois mois. Il faudra attendre encore quelques périodes pour voir comment l'accès à la propriété évoluera.

Toutes choses étant égales par ailleurs, l'amélioration de l'accessibilité en mars, avril et mai 2019 vient du fait que le salaire hebdomadaire médian a augmenté davantage que le prix médian des unifamiliales en comparant de façon respective les mois de mars à mai 2019 à leur période semblable en 2018.

TENDANCES RÉGIONALES



Le ratio entre le salaire hebdomadaire médian et le paiement hypothécaire mensuel type (ci-après ratio d'accessibilité ou ratio d'accès à la propriété - ratio AP) est utilisé dans cette section afin d'analyser l'état de l'accès à la propriété dans chacune des régions administratives de la province. L'utilisation du ratio AP permet de comparer les régions ; un exercice qui ne pourrait être fait avec un indice AP régional. Par exemple, un ratio de 0,5 signifie qu'un ménage aurait besoin de l'équivalent de deux semaines de salaire au taux de salaire hebdomadaire médian régional pour payer intégralement le paiement hypothécaire mensuel type de sa région. Plus le ratio d'accessibilité d'un secteur est élevé, meilleur est l'accès à la propriété sur son territoire.

De 2017 à 2018, l'accès à la propriété s'est détérioré dans l'ensemble des régions administratives (RA) de la province, à l'exception des régions du Bas-Saint-Laurent et du Centre-du-Québec, où le ratio d'accessibilité s'est apprécié de 1 %.

Au cours de cette période, le ratio AP de la RA de l'Outaouais a diminué de 10 %, pour atteindre 0,79. De 2017 à 2018, selon l'Institut de la statistique du Québec (ISQ), le salaire médian de la région a chuté de 3 %, mais le paiement hypothécaire mensuel type a, quant à lui, augmenté de 8 %, et ce, en raison des hausses du prix des maisons et du taux d'intérêt. De façon générale, la hausse des taux d'intérêt a affecté négativement l'accès à la propriété dans la majorité des RA de la province.

La région de la Gaspésie-Île-de-la-Madeleine, sort grande gagnante du palmarès 2018 de l'accès à la propriété parmi les RA de la province. Son ratio AP s'est élevé à 1,43 au cours de cette période. Ce résultat est en grande partie expliqué par le bas prix des maisons en comparaison au salaire gagné par les résidents. En effet, en 2018, le salaire hebdomadaire médian régional dans ce secteur était égal à celui de la province (800 \$). De plus, de décembre à janvier 2018, le prix médian des maisons unifamiliales a atteint 117 250 \$ sur le territoire, loin derrière la médiane provinciale de 248 500 \$.

Sans grande surprise, la RA de Montréal affiche le plus faible ratio d'accessibilité de la dernière année (0,35). Cela signifie qu'il fallait l'équivalent d'environ trois semaines de salaire au ménage gagnant le taux de salaire hebdomadaire médian afin de pouvoir payer complètement le paiement hypothécaire mensuel type d'une maison unifamiliale à prix médian. Sur un an, l'accès à la propriété sur l'île (RA) s'est détérioré de 9 %. En 2018, les prix ont grimpé à Montréal. La métropole fait face à une très forte demande de maisons unifamiliales. Cependant, le nombre de maisons à vendre sur le marché est faible et le nombre de terrains disponibles pour la construction de nouvelles maisons est très limité sur l'île, ce qui exerce une pression à la hausse sur les prix. Cela dit, la construction de copropriétés permet tout de même d'augmenter l'offre de logements. Ces dernières sont populaires auprès des jeunes, qui sont souvent de premiers acheteurs, ainsi qu'une proportion de plus en plus importante de baby-boomers à la recherche d'un logement plus facile d'entretien. En 2018, la croissance des prix dans le secteur des copropriétés a été inférieure à celle des maisons unifamiliales. Étant donné que les ventes de copropriétés représentent une proportion importante des ventes résidentielles à Montréal, de nombreux acheteurs de l'île n'ont pas fait face à de fortes augmentations de prix.

De 2013 à 2018, six des quinze régions administratives étudiées ont vu leur indice d'accès à la propriété augmenté (deux régions ont eu une variation nulle sur cinq ans).

Les régions qui ont connu une baisse d'accessibilité sur cinq ans ont toutes un point en commun : de 2013 à 2018, le prix médian des unifamiliales dans ces régions a augmenté dans des proportions plus importantes que le salaire hebdomadaire médian régional. La différence de taux d'intérêt entre les deux périodes est trop faible pour compenser le déséquilibre entre la croissance des prix et celle des salaires.

Enfin, la RA du Bas-Saint-Laurent est celle dont le ratio d'accessibilité s'est le plus amélioré en cinq ans, affichant une hausse de 19 % pour atteindre 1,19 en 2018 (2e au classement de 2018). De 2013 à 2018, le salaire hebdomadaire médian a augmenté beaucoup plus (+24 %) que le paiement hypothécaire mensuel type (+4 %). Cela est principalement attribuable au fait que le prix médian des maisons unifamiliales n'a augmenté que de 4 % au cours de la période. La baisse de population est un facteur qui pourrait expliquer la faible augmentation du prix de ce type de propriété au Bas-Saint-Laurent. Selon l'ISQ, la région a perdu 2 709 habitants de 2013 à 2018. Le déclin du bassin de population a pu contribuer à diminuer la demande en logements, ce qui a exercé une pression à la baisse sur le prix des maisons.

Table 1 : Ratio d'accessibilité par région pour l'année 2018

Région administrative	Ratio AP 2018	Variation 1 an	Variation 5 ans
Bas-Saint-Laurent	1,19	+1 %	+19 %
Saguenay–Lac-Saint-Jean	1,01	-5 %	+9 %
Capitale-Nationale	0,70	-4 %	+5 %
Mauricie	1,03	-8 %	+1 %
Estrie	0,79	-4 %	+1 %
Montréal	0,35	-9 %	-8 %
Outaouais	0,79	-10 %	0 %
Abitibi-Témiscamingue	1,00	-1 %	+4 %
Gaspésie–Îles-de-la-Madeleine	1,43	-8 %	+1 %
Chaudière-Appalaches	0,95	-5 %	0 %
Laval	0,50	-2 %	-7 %
Lanaudière	0,70	-6 %	-7 %
Laurentides	0,65	-3 %	-7 %
Montérégie	0,61	-9 %	-2 %
Centre-du-Québec	1,01	+1 %	-3 %

*Nous excluons les régions de la Côte-Nord et du Nord-du-Québec de l'analyse comme les données sur le salaire médian ne sont pas disponibles de façon distincte pour celles-ci.

CONCLUSION

L'accès à la propriété est un sujet qui préoccupe non seulement les acheteurs potentiels, mais aussi les preneurs de décisions publiques. À ce sujet, le ministre fédéral des finances, Bill Morneau, a annoncé dans son récent budget de 2019 que le gouvernement du Canada prendrait des mesures afin de faciliter l'accès à la propriété des Canadiens par le biais de « l'incitatif à l'achat d'une première propriété », qui se veut une forme de prêt avec participation et qui sera administré par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

L'accès à la propriété n'est pas seulement un problème touchant les propriétaires puisque beaucoup de locataires souffrent aussi du manque de logements abordables. Des centres urbains comme Montréal et des villes éloignées comme celles de Val-D'Or et Rouyn-Noranda souffrent d'une pénurie de logements et particulièrement de logements abordables. La SCHL a d'ailleurs lancé, en novembre 2017, sa Stratégie nationale sur le logement, un plan de plus de 55 milliards de dollars sur dix ans ayant comme objectif d'offrir un logement abordable au plus grand nombre de Canadiens possibles.

En conclusion, en 2018, l'accès à la propriété en termes de moyenne annuelle s'est détérioré dans la province par rapport à 2017. À l'heure actuelle, la province semble être dans la partie creuse du cycle d'accessibilité. Malgré les remontées des derniers mois, il serait précipité de parler d'un revirement de tendances et il faudra attendre plusieurs périodes avant de déduire quoi que ce soit.

BIBLIOGRAPHIE

[1] Statistiques Canada définit les « frais de logement » des ménages propriétaires comme le montant total moyen des frais suivant, s'il y a lieu : paiement hypothécaire, impôt foncier, charges de copropriétés (frais de condominium), frais d'électricité, de chauffage, d'eau et des autres services municipaux.

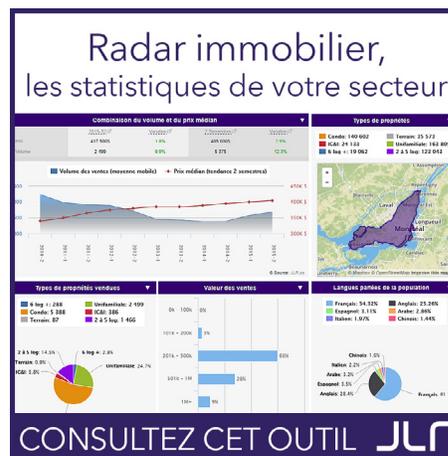
[2] Les statistiques présentées dans ce paragraphe sont adaptées de Statistique Canada et tirées des données du recensement de 2016 pour les provinces du Québec et de l'Ontario respectivement.

[3] La période de référence utilisée dans le cas des données sur les frais de logement est l'année 2016 et celle dans le cas des données sur le revenu total du ménage est 2015 (source : Statistiques Canada).

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/grands-dossiers>



MÉTHODOLOGIE

Les données utilisées ont été colligées par JLR, une société d'Equifax, à partir des transactions publiées au Registre foncier du Québec (incluant les ventes par courtier, entre particuliers et les constructions neuves).

Afin d'obtenir des statistiques représentatives du marché immobilier, certaines données sont éliminées des calculs, telles que les ventes dont le montant de la transaction est inférieur ou égal à 5 000 \$, les ventes liées, les ventes de reprise hypothécaire, les ventes indivises et les ventes multiples.

L'indice d'accessibilité JLR est inspiré de l'indice d'accessibilité du National Association of Realtors®. Il mesure le changement dans l'accès à la propriété pour l'acheteur médian qui effectue des paiements mensuels sur la maison unifamiliale type.

L'acheteur médian est défini comme celui travaillant au salaire hebdomadaire médian. Une maison type est décrite comme la maison unifamiliale au prix médian provincial tel que calculé par JLR, une société d'Equifax. Enfin, le paiement hypothécaire mensuel type est calculé en considérant le taux d'intérêt fixe 5 ans sur les hypothèques conventionnelles, le prix médian provincial de la maison unifamiliale type, une mise de fonds de 20 % et une période d'amortissement de 25 ans.

L'indice d'accès à la propriété représente le ratio entre le salaire hebdomadaire médian et le paiement hypothécaire type, le tout rapporté à un indice de base 100 (Janvier 2010 = 100). Une hausse de l'indice signifie que l'accès à la propriété s'améliore, alors qu'une baisse de l'indice montre plutôt une détérioration de l'accès à la propriété. Compte tenu de sa nature saisonnière, l'indice ne peut être comparé à l'indice du mois précédent, mais plutôt à l'indice d'un mois similaire à une année antérieure.

Le ratio d'accessibilité est, quant à lui, utile pour comparer l'accès à la propriété entre les régions. Aucun calcul n'a été effectué pour les régions de la Côte-Nord et du Nord-du-Québec puisqu'aucune statistique à propos du salaire hebdomadaire médian n'était disponible de façon distincte.

Calculs :

Variables:

i_t^* = taux d'intérêt composé à la période t

Source: adapté du taux fixe d'intérêt 5 ans sur les hypothèques conventionnelles, Banque du Canada, taux d'intérêt canadien et variables clés relatives à la politique monétaire.

P_t = prix médian d'une maison unifamiliale dans la province de Québec à la période t

Source: base de données JLR, qui inclut toutes les ventes publiées au Registre foncier du Québec.

S_t = salaire hebdomadaire médian provincial à la période t

Source: Statistiques Canada, Table 14-10-0065-01, Salaires des employés selon la permanence de l'emploi et la couverture syndicale, données mensuelles non désaisonnalisées

Pour les régions administratives, les données ont été prises de l'Enquête sur la population active de Statistiques Canada et adaptées par l'Institut de la statistique du Québec.

M_t = paiement hypothécaire mensuel type à la période t.

Le paiement mensuel prend en compte le taux d'intérêt du marché avec une période d'amortissement de 25 ans et une mise de fonds de 20 %.

R_t = ratio à la période t

Une période correspond à un mois donné

Paiement mensuel type:

$$M_t = 0,8 * P_t * \left(\frac{i_t^*}{1 - \frac{1}{(1 + i_t^*)^{300}}} \right)$$

Ratio AP

$$R_t = \frac{S_t}{M_t}$$

Indice AP (janvier 2010 = 100)

$$Indice AP_t = \frac{R_t * 100}{R_{jan10}}$$



Une société d'Equifax

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 ».

© 2019, JLR, Société d'Equifax. Tous droits réservés.

