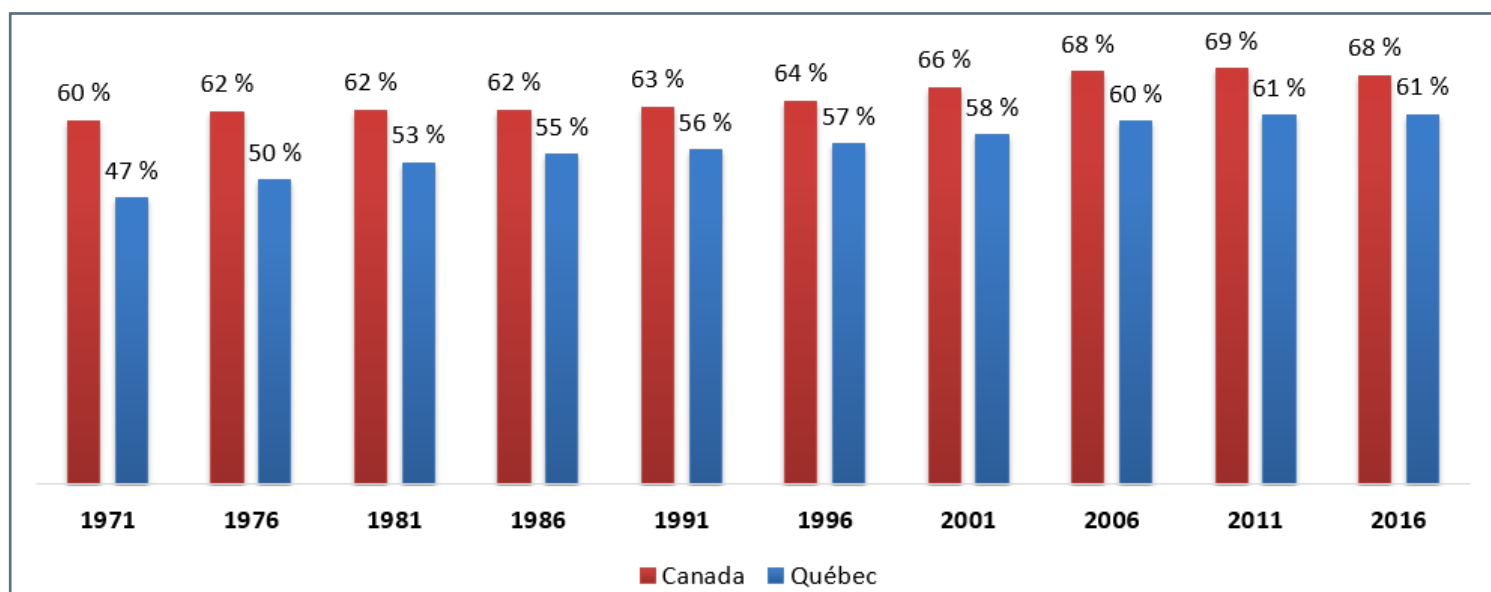




Selon les dernières données du Recensement de 2016, publiées par Statistique Canada en octobre dernier, 61,3 % des ménages québécois étaient propriétaires de leur logement en 2016. Ce taux de propriété représente une légère hausse de 0,1 point de pourcentage (pdp) par rapport à 2011 ainsi qu'une hausse de 1,2 pdp par rapport à 2006. Malgré cette croissance du taux de propriété, le Québec se situe encore aujourd'hui bien en deçà de la moyenne nationale (67,8 %).

Le Québec se situe encore aujourd'hui bien en deçà de la moyenne nationale.

Graphique 1 : Taux de propriété



Le graphique 1 présente les taux de propriété historiques de la province de Québec comparés à ceux du Canada. On remarque que, depuis 1971, le taux de propriété au Québec a toujours été plus faible que la moyenne nationale. Toutefois, l'écart entre les taux de propriété national et provincial a diminué de moitié depuis 1971 (voir tableau 1, ci-dessous). L'écart en 1971 était de 12,9 pdp, comparativement à 6,5 pdp en 2016. Cette diminution de l'écart entre le Québec et le Canada témoigne d'un certain rattrapage des Québécois.

La diminution de l'écart des taux de propriété entre le Québec et le Canada témoigne un certain rattrapage des Québécois.

Tableau 1 : Tableau comparatif des taux de propriété

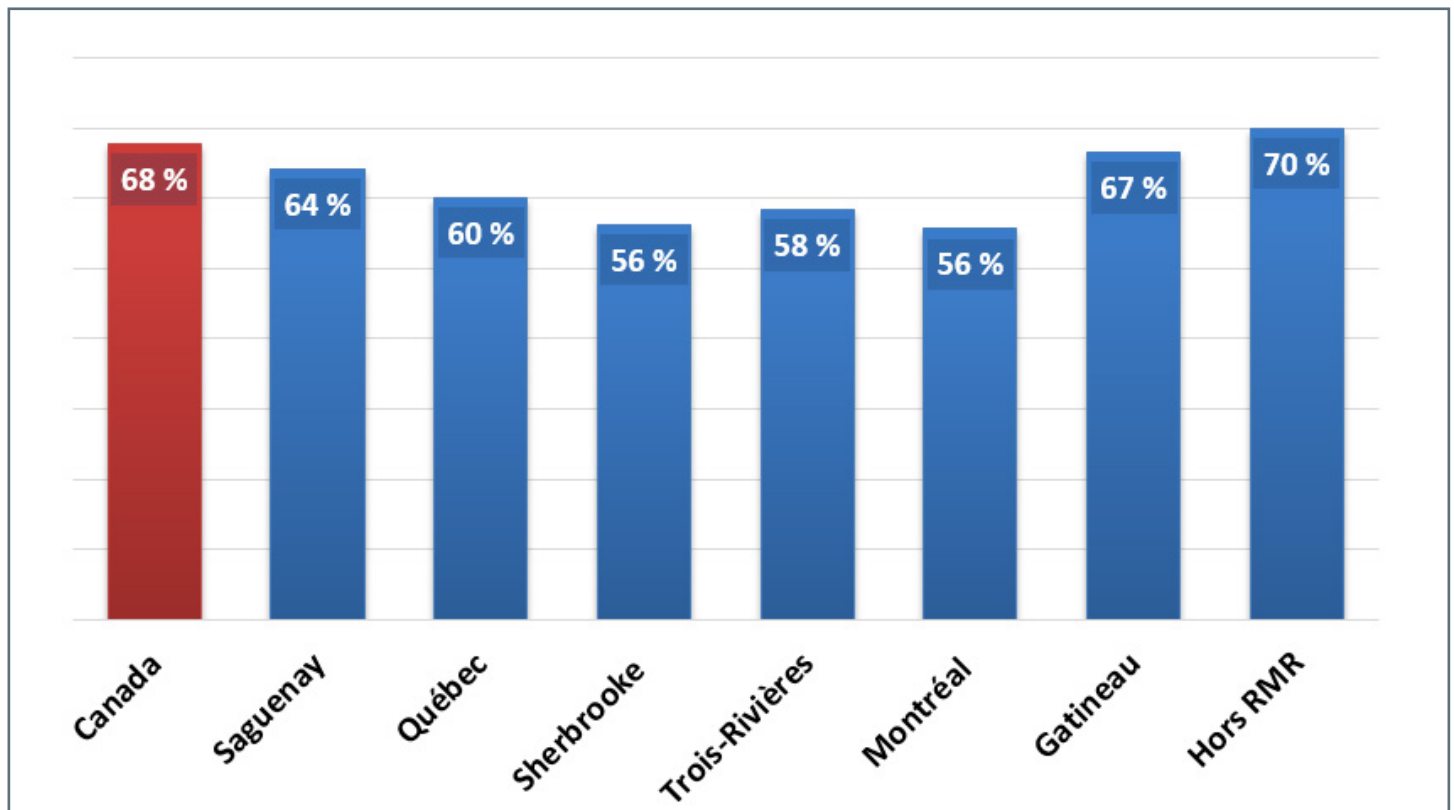
	Canada	Québec	Écart en pdp
1971	60 %	47 %	12,90
1976	62 %	50 %	11,40
1981	62 %	53 %	8,80
1986	62 %	55 %	7,40
1991	63 %	56 %	7,10
1996	64 %	57 %	7,10
2001	66 %	58 %	7,90
2006	68 %	60 %	8,29
2011	69 %	61 %	7,80
2016	68 %	61 %	6,50

Source : Statistique Canada, Recensement et Enquête nationale auprès des ménages (ENM) 2016

Cette progression des taux de propriété a également été observée dans les régions métropolitaines de recensement (RMR) du Québec. Cependant en 2016, les taux de propriété des six RMR du Québec se trouvaient en deçà de la moyenne nationale. Quant aux RMR de Montréal (55,7 %) et de Sherbrooke (56,3 %), elles présentaient les taux de propriété les plus faibles de toutes les RMR du Canada en 2016.

Les RMR de Montréal (55,7 %) et de Sherbrooke (56,3 %), affichaient les taux de propriété les plus faibles de toutes les RMR du Canada en 2016.

Graphique 2 : Taux de propriété pour 2016 par RMR



Source : Statistique Canada, Recensement et Enquête nationale auprès des ménages (ENM) 2016

Sur une note plus positive, le désir de devenir propriétaire des Québécois est également perceptible à travers l'augmentation des taux de propriété dans les RMR. Saguenay (1 pdp), Québec (1,6 pdp), Sherbrooke (2,8 pdp), Trois-Rivières (0,8 pdp) et Montréal (2,3 pdp) affichent toutes une hausse en 2016 par rapport à 2011, tandis que Gatineau (-0,9 pdp) affiche une baisse. Il est à noter que le taux de propriété hors RMR (70 %) est plus élevé que tous ceux des RMR du Québec. Cela nous permet de constater que les taux de propriété sont plus élevés dans les régions rurales, comparativement aux régions urbanisées telles les RMR.

Les taux de propriété
sont plus élevés dans les
régions rurales.

Des tableaux présentant les taux de propriété par région administrative ([tableau A](#)) et pour les plus grandes RMR ([tableau B](#)) se trouvent également en annexe.

Plusieurs facteurs contribuent aux tendances relatives à la propriété. Aux fins de cette étude, les cinq facteurs suivants retiennent plus particulièrement notre attention :

- les caractéristiques démographiques;
- le coût d'opportunité lié à la propriété;
- les taux d'intérêt et l'accès au financement;
- les préférences;
- la composition des ménages.

Les caractéristiques démographiques ne semblent pas pouvoir expliquer le retard du Québec

Les taux de propriété sont fortement liés à l'âge de la population. Habituellement, la décision d'être locataire ou propriétaire est prise au moment de la création d'un ménage. Ceci étant dit, l'âge des ménages est très fortement lié au revenu et aux préférences de ceux-ci. En général, plus un ménage est jeune, plus sa capacité à faire des paiements mensuels est faible, et moins il aura eu le temps d'économiser la mise de fonds requise à l'achat d'une propriété.

Les taux de propriété sont fortement liés à l'âge de la population.

Tableau 2 : Taux de propriété selon le groupe d'âge du principal soutien du ménage

Groupes d'âge	Canada	Québec	Écart (pdp)
moins de 25 ans	20 %	17 %	-3,1
25 à 34 ans	48 %	44 %	-4,2
35 à 44 ans	67 %	62 %	-4,9
45 à 54 ans	73 %	68 %	-5,2
55 à 64 ans	76 %	70 %	-6,7
65 à 74 ans	76 %	67 %	-8,9
75 ans et plus	72 %	60 %	-12,2

Source : Statistique Canada, Recensement et Enquête nationale auprès des ménages (ENM) 2016

Le tableau 2 présente les taux de propriété en 2016 selon le groupe d'âge du principal soutien du ménage. Au Canada comme au Québec, nous pouvons constater que les taux de propriété sont beaucoup plus élevés pour les 45 à 54 ans que pour les 25 à 34 ans. Ceci nous pousse à croire que l'importance relative des groupes d'âge au sein de la population (que nous appelons leur « poids démographique ») pourrait avoir un effet considérable sur le taux de propriété. Il serait donc raisonnable de croire qu'il existe des écarts importants entre les poids démographiques canadiens et québécois. Toutefois, si nous examinons cette hypothèse, nous nous apercevons rapidement qu'elle ne se vérifie pas puisque les différents poids démographiques sont relativement semblables entre le Québec et le Canada (voir le [tableau C](#) en Annexe).

Le tableau 2 offre une autre piste de réflexion intéressante. Nous y remarquons que l'écart de taux de propriété entre le Canada et le Québec tend à augmenter plus le groupe d'âge vieillit. Cela montre que la différence entre les comportements des jeunes consommateurs québécois et canadiens tend à s'agrandir à mesure que les groupes d'âge vieillissent.

L'écart de taux de propriété entre le Canada et le Québec tend à augmenter plus le groupe d'âge vieillit.

L'écart entre les coûts associés à la propriété et ceux associés à la location est plus grand au Québec

Le coût d'opportunité lié à la propriété est un autre facteur qui permet d'expliquer les taux de propriété. Ce coût correspond à la somme mensuelle supplémentaire qu'un ménage locataire doit s'attendre à déboursier pour devenir propriétaire. Pour chiffrer ce coût d'opportunité, nous avons évalué la mensualité hypothécaire moyenne d'un propriétaire d'une copropriété et soustrait le loyer moyen d'un locataire d'un logement de deux chambres à coucher. Le [tableau D](#) en annexe présente le coût d'opportunité de plusieurs villes canadiennes ainsi que le taux de propriété associé. D'emblée, nous observons une relation inverse : de façon générale, plus le coût d'opportunité lié à la propriété est élevé, plus le taux de propriété est faible. En ce qui concerne Montréal et Sherbrooke, les deux RMR du Canada présentant le plus faible taux de propriété, le coût d'opportunité s'élève à 355 \$ et à 282 \$ respectivement. Cela signifie que les Montréalais et les Sherbrookoïses locataires doivent s'attendre à déboursier en moyenne environ 300 \$ de plus que leur loyer actuel pour pouvoir être propriétaire d'un logement de taille comparable au leur.

Les Montréalais et les Sherbrookoïses locataires doivent s'attendre à déboursier en moyenne environ 300 \$ de plus que leur loyer actuel pour pouvoir être propriétaire d'un logement de taille comparable au leur.

Les taux hypothécaires offerts n'expliquent pas le retard du Québec

Les taux hypothécaires sont essentiellement les mêmes dans tout le pays. Qu'ils soient variables ou fixes, les taux offerts sont influencés par les mêmes facteurs d'une province à l'autre. Ainsi, l'écart entre les taux de propriété canadien et québécois ne peut être expliqué par ce facteur.

Les préférences des Québécois pourraient expliquer en partie l'écart avec le reste du pays

Il est raisonnable de penser que la plus forte propension des Québécois pour la location, comparativement aux Canadiens, soit en partie un reflet de leur bagage culturel et historique. En effet, il est possible, par exemple, que le statut de propriétaire soit plus valorisé dans la culture anglo-saxonne.

Les ménages composés d'une seule personne sont plus présents au Québec qu'ailleurs au Canada

Par ailleurs, si l'on tient compte de la composition des ménages (voir [tableau 3](#)), 28 % des ménages canadiens sont composés d'une seule personne, tandis qu'au Québec, ce pourcentage s'élève à 33 %. Comme il est plus difficile d'économiser la mise de fonds requise à l'achat d'une propriété pour une personne célibataire que pour un couple, il n'est pas surprenant qu'on observe un taux de propriété plus faible au Québec qu'au Canada.

28 % des ménages canadiens sont composés d'une seule personne, tandis qu'au Québec, ce pourcentage s'élève à 33 %.

Tableau 3 : Composition des ménages

	2016	2011	2016	2011
	Canada	Canada	Québec	Québec
Total des ménages	14 072 080	13 320 615	3 531 665	3 395 340
Personne seule	3 969 790	3 673 305	1 175 230	1 094 410
Deux personnes et plus	10 102 290	9 647 310	2 356 435	2 300 930
Proportion des ménages composés d'une seule personne	28 %	28 %	33 %	32 %

Source : Statistique Canada, Recensement et Enquête nationale auprès des ménages (ENM) 2016 et 2011

Le taux de propriété recule chez les jeunes Québécois

En conclusion, soulignons que les jeunes Québécois tendent de moins en moins à avoir le statut de propriétaire. Selon les dernières données du recensement, on observe un recul du taux de propriété chez les moins de 25 ans (-2,5 pdp), chez les 25 à 34 ans (2,8 pdp), chez les 35 à 44 ans (-2 pdp) et chez les 45 à 54 ans (-0,4 pdp) entre 2011 et 2016. En ce qui concerne les 55 ans et plus, ceux-ci affichent une hausse du taux de propriété. Le recul du taux de propriété observé chez les jeunes Québécois nous permet d'affirmer que le niveau de l'accessibilité à la propriété au Québec présente un enjeu important. C'est pourquoi la FCIQ milite, entre autres solutions, pour une réforme du [Régime d'accession à la propriété \(RAP\)](#) et pour une exonération des [droits de mutation](#) pour les premiers acheteurs. Nous espérons, par ces deux réformes, que les jeunes ménages québécois puissent trouver un meilleur accès à la propriété.

Les jeunes Québécois tendent de moins en moins à avoir le statut de propriétaire.

Tableau 4 : Taux de propriété selon le groupe d'âge du principal soutien du ménage au Québec

Groupes d'âge	2011	2016	Variation (pdp)
moins de 25 ans	19,0 %	16,5 %	-2,5
25 à 34 ans	47,0 %	44,2 %	-2,8
35 à 44 ans	63,6 %	61,6 %	-2,0
45 à 54 ans	68,6 %	68,2 %	-0,4
55 à 64 ans	69,1 %	69,5 %	0,4
65 à 74 ans	66,0 %	67,2 %	1,2
75 ans et plus	55,7 %	59,9 %	4,2

Source : Statistique Canada, Recensement et Enquête nationale auprès des ménages (ENM) 2016, ACI, SCHL

⬆️ **Tableau A : Taux de propriété selon les régions administratives du Québec, 2011-2016**

Régions administratives	Taux de propriété		
	2011	2016	Variation (pdp)
Nord-du-Québec	37,8 %	37,1 %	- 0,7
Montréal	39,3 %	40,0 %	+ 0,7
Capitale-Nationale	59,5 %	60,1 %	+ 0,6
Province de Québec	61,2 %	61,3 %	+ 0,1
Mauricie	61,9 %	62,0 %	+ 0,1
Estrie	62,1 %	62,5 %	+ 0,4
Centre-du-Québec	67,5 %	67,3 %	- 0,2
Saguenay–Lac-Saint-Jean	67,5 %	67,9 %	+ 0,4
Outaouais	69,5 %	68,0 %	- 1,5
Abitibi-Témiscamingue	67,4 %	68,1 %	+ 0,7
Laval	69,3 %	69,4 %	+ 0,1
Montérégie	70,4 %	69,9 %	- 0,5
Côte-Nord	69,0 %	69,9 %	+ 0,9
Bas-Saint-Laurent	70,5 %	70,5 %	- 0,1
Laurentides	72,6 %	71,7 %	- 0,9
Chaudière-Appalaches	74,4 %	73,5 %	- 0,9
Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine	75,7 %	74,4 %	- 1,2
Lanaudière	75,8 %	74,8 %	- 1,0

Source : Statistique Canada, Recensement et Enquête nationale auprès des ménages (ENM) 2016

⬆️ **Tableau B : Taux de propriété des plus grandes RMR du Canada, 2006-2016**

	Montréal	Toronto	Calgary	Vancouver
2006	53 %	68 %	74 %	65 %
2011	55 %	68 %	74 %	66 %
2016	56 %	67 %	73 %	64 %

Source : Statistique Canada, Recensement et Enquête nationale auprès des ménages (ENM) 2016

⬆️ **Tableau C : Tableau des poids démographiques**

Groupe d'âge	Québec		Canada	
	2011	2016	2011	2016
moins de 25 ans	28 %	27 %	30 %	29 %
25 à 34 ans	14 %	13 %	14 %	14 %
35 à 44 ans	13 %	13 %	14 %	13 %
45 à 54 ans	16 %	14 %	16 %	14 %
55 à 64 ans	14 %	14 %	13 %	14 %
65 à 74 ans	9 %	10 %	8 %	9 %
75 ans et plus	7 %	8 %	7 %	7 %
Total	100 %	100 %	100 %	100 %

Source : Statistique Canada, Recensement et Enquête nationale auprès des ménages (ENM) 2016

⬆ Tableau D : Tableau comparatif du coût d'opportunité lié à la propriété de 2016

	Loyer moyen	Mensualité	Écart	Taux de propriété
London et St. Thomas	1002 \$	613 \$	-389 \$	64 %
Edmonton	1229 \$	967 \$	-262 \$	70 %
Saint John	720 \$	461 \$	-259 \$	70 %
Winnipeg	1068 \$	910 \$	-158 \$	67 %
Brantford	908 \$	761 \$	-147 \$	72 %
Regina	1109 \$	969 \$	-140 \$	70 %
Saskatoon	1100 \$	969 \$	-131 \$	70 %
Kitchener-Waterloo	1050 \$	926 \$	-124 \$	69 %
Gatineau	762 \$	686 \$	-76 \$	67 %
St. Catharines	958 \$	905 \$	-53 \$	73 %
Barrie	1150 \$	1129 \$	-21 \$	76 %
Ottawa et comté de Renfrew	1201 \$	1180 \$	-21 \$	66 %
Calgary	1258 \$	1240 \$	-18 \$	73 %
Trois-Rivières	587 \$	589 \$	2 \$	58 %
Guelph	1078 \$	1084 \$	6 \$	70 %
Sudbury	990 \$	1036 \$	46 \$	66 %
Saguenay	587 \$	644 \$	57 \$	64 %
Thunder Bay	940 \$	1016 \$	76 \$	72 %
Québec	808 \$	889 \$	81 \$	60 %
Hamilton-Burlington	1037 \$	1223 \$	186 \$	70 %
Victoria	1188 \$	1428 \$	240 \$	63 %
Sherbrooke	622 \$	904 \$	282 \$	56 %
Montréal	791 \$	1146 \$	355 \$	56 %
Toronto	1132 \$	1731 \$	599 \$	67 %
Vancouver métropolitain	1450 \$	2230 \$	780 \$	64 %

Source : Statistique Canada, Recensement et Enquête nationale auprès des ménages (ENM) 2016, CREA, SCHL

* Les mensualités ici présentées représentent les paiements hypothécaires moyens calculés selon l'achat d'une copropriété pour laquelle l'acheteur met une mise de fonds de 10 %.

** Les villes canadiennes ont été choisies en fonction de la disponibilité des données à leur sujet.