



ACHAT D'UNE PROPRIÉTÉ : COMBIEN FAUT-IL DE TEMPS À UN JEUNE COUPLE POUR ÉCONOMISER LA MISE DE FONDS MINIMALE AU QUÉBEC?

Dans quelle mesure un jeune couple peut-il accéder à la propriété au Québec : doit-il économiser pendant de nombreuses années et faire d'importants sacrifices? Les conditions sont-elles très différentes d'une région à l'autre? La situation a-t-elle beaucoup évolué durant la dernière décennie ou est-elle restée relativement stable? Pour répondre à ces questions, nous avons croisé les données relatives au revenu des jeunes couples, au prix médian des propriétés et aux habitudes d'épargne des Québécois.

Cette analyse s'inspire d'une étude¹ publiée récemment qui estime le temps nécessaire aux milléniaux pour économiser la mise de fonds requise pour l'achat d'une propriété au Canada. Nous y apprenons, sans surprise, que Montréal fait partie des 10 grandes villes les plus abordables au Canada. En outre, certaines villes québécoises telles que Trois-Rivières, Saguenay et Drummondville figurent aussi parmi les 40 villes les plus abordables au Canada.

Nous avons voulu ici effectuer un classement des régions métropolitaines de recensement (RMR) et des agglomérations de recensement québécoises quant au temps nécessaire à un jeune couple pour amasser une mise de fonds suffisante en vue de l'achat d'une propriété². Nous avons adopté des hypothèses légèrement différentes de celles de l'étude, notamment en ce qui a trait au taux d'épargne (voir encadré).

Nous avons voulu ici effectuer un classement des RMR et des agglomérations de recensement québécoises quant au temps nécessaire à un jeune couple pour amasser une mise de fonds suffisante en vue de l'achat d'une propriété.

¹ [Millenials Study: Down Payments Delay Homeownership by Up To 35 Years](#), Point2Homes, août 2018.

² Aux fins de simplification, seule la mise de fonds est considérée ici, mais il faut prévoir d'autres frais liés à l'achat d'une propriété, notamment les droits de mutation, les honoraires du notaire, les frais d'inspection préachat et la taxe sur la prime d'assurance prêt hypothécaire.

Méthodologie et hypothèses

Afin de calculer le temps nécessaire pour économiser la mise de fonds, nous utilisons les données et hypothèses suivantes.

D'abord, nous prenons le prix médian (et non le prix moyen) d'une propriété unifamiliale de 2000 à 2017 dans les différents centres urbains étudiés.

Ensuite, nous calculons la mise de fonds comme étant le minimum requis de 5 %³ de ce prix, car il s'agit du scénario le plus courant pour un premier acheteur.

De plus, nous utilisons les données sur le revenu total médian des familles comptant un couple entre 25 et 34 ans⁴. Ces données n'étant pas encore publiées pour 2017, nous avons supposé un taux de croissance du revenu médian disponible de 2,7 % en 2017, conformément à la prévision du Conference Board du Canada⁵.

Finalement, nous considérons que les ménages épargnent 5,8 % de leur revenu annuel disponible puisqu'il s'agit de la moyenne des taux d'épargne au Québec en 2016 et en 2017⁶. Or, puisque nous utilisons le revenu total plutôt que le revenu disponible, nous avons comptabilisé la valeur de cette épargne par rapport au revenu total des ménages, ce qui correspond à un taux d'épargne de 3,7 %.

Le tableau 1 présente les résultats pour l'année 2017.

TABLEAU 1 : Classement des régions québécoises selon le temps nécessaire à un jeune couple pour amasser une mise de fonds suffisante en vue de l'achat d'une propriété, en 2017

	Région	Revenu total médian, familles comptant un couple, 25–34 ans	Prix médian, propriété unifamiliale	Montant de la mise de fonds minimale (5 % du prix médian)	Nombre d'années nécessaires (3,7 % du revenu)	Nombre de mois nécessaires (3,7 % du revenu)
1	Région métropolitaine de Montréal	78 268 \$	310 000 \$	15 500 \$	5,4	64,2
2	Province de Québec	81 492 \$	242 500 \$	12 125 \$	4,0	48,3
3	Agglomération de Saint-Hyacinthe	76 388 \$	225 000 \$	11 250 \$	4,0	47,8
4	Région métropolitaine de Québec	89 462 \$	250 000 \$	12 500 \$	3,8	45,3
5	Agglomération de Granby	78 791 \$	214 900 \$	10 745 \$	3,7	44,2
6	Région métropolitaine de Gatineau	89 257 \$	242 000 \$	12 100 \$	3,7	44,0
7	Région métropolitaine de Sherbrooke	76 861 \$	206 000 \$	10 300 \$	3,6	43,5
8	Agglomération de Joliette	79 705 \$	204 000 \$	10 200 \$	3,5	41,5
9	Agglomération de Salaberry-de-Valleyfield	79 325 \$	180 000 \$	9 000 \$	3,1	36,8
10	Agglomération de Val-d'Or	101 519 \$	219 500 \$	10 975 \$	2,9	35,1
11	Agglomération de Drummondville	78 278 \$	166 500 \$	8 325 \$	2,9	34,5
12	Agglomération de Rimouski	84 306 \$	178 750 \$	8 938 \$	2,9	34,4
13	Agglomération de Rivière-du-Loup	84 728 \$	175 750 \$	8 788 \$	2,8	33,6
14	Agglomération de Rouyn-Noranda	102 145 \$	205 000 \$	10 250 \$	2,7	32,5
15	Région métropolitaine de Saguenay	86 011 \$	172 000 \$	8 600 \$	2,7	32,4
16	Région métropolitaine de Trois-Rivières	78 925 \$	150 000 \$	7 500 \$	2,6	30,8
17	Agglomération de Sept-Îles	100 256 \$	190 000 \$	9 500 \$	2,6	30,7
18	Agglomération de Victoriaville	82 612 \$	152 500 \$	7 625 \$	2,5	29,9
19	Agglomération de Sorel-Tracy	92 122 \$	152 000 \$	7 600 \$	2,2	26,8
20	Agglomération de Shawinigan	76 748 \$	120 000 \$	6 000 \$	2,1	25,4
21	Agglomération de Dolbeau-Mistassini	86 607 \$	120 750 \$	6 038 \$	1,9	22,6
22	Agglomération de Baie-Comeau	101 005 \$	130 500 \$	6 525 \$	1,7	21,0
23	Agglomération de Thetford Mines	79 593 \$	100 000 \$	5 000 \$	1,7	20,4

Sources: CANSIM Statistique Canada et FCIQ par le système Centris.

³ Entre 2006 et 2008, il était possible d'obtenir un prêt hypothécaire avec une mise de fonds de 0 %. Nous n'avons toutefois pas tenu compte de ce scénario aux fins de comparaison dans le temps.

⁴ [Statistique Canada](#). Tableau 11-10-0012-01 : Distribution du revenu total selon le type de famille de recensement et l'âge du partenaire, du parent ou de l'individu le plus âgé.

⁵ [Québec International](#) (à partir des données du Conference Board du Canada), 2017.

⁶ [Banque de données des statistiques officielles sur le Québec](#). Compte des ménages, données trimestrielles désaisonnalisées au taux annuel.

Dans quelles régions est-il possible d'amasser rapidement sa mise de fonds?

Les agglomérations où la mise de fonds est normalement la plus rapide à économiser sont Thetford Mines, Baie-Comeau, Dolbeau-Mistassini, Shawinigan et Sorel-Tracy. Ces régions sont caractérisées par des salaires aussi élevés que dans le reste de la province et des propriétés à des prix nettement plus bas qu'ailleurs. Ces deux éléments conjugués permettent donc d'obtenir une mise de fonds en à peine 21 à 27 mois d'épargne.

À l'inverse, les agglomérations où il faut le plus de temps pour économiser la mise de fonds sont les plus urbanisées. Ainsi, la région métropolitaine de Montréal se trouve en tête de liste : il faut 5,4 années d'épargne pour pouvoir y acheter une propriété. Cela résulte du fait que le prix des propriétés y est le plus élevé de la province, alors que le revenu médian est parmi les plus bas. Les RMR de Québec, de Gatineau et de Sherbrooke sont plus abordables, puisqu'elles nécessitent entre 3,6 et 3,8 années d'épargne. Il faut toutefois souligner que même si ces régions se situent dans le haut de notre classement, une simple comparaison avec le reste du Canada suffit à nous convaincre que la situation québécoise est en réalité beaucoup plus avantageuse que celle de la quasi-totalité du pays.

En effet, si nous reprenons telles quelles les données présentées dans l'étude⁷, il faut 3 fois plus de temps pour économiser une mise de fonds à Toronto qu'à Montréal, et presque 13 fois plus de temps à Vancouver qu'à Montréal. Notons toutefois qu'à Toronto, où le prix moyen des propriétés se situe entre 500 000 \$ et 999 999 \$, la mise de fonds minimale correspond à 5 % de la première tranche de 500 000 \$ du prix d'achat, plus 10 % du reste du prix d'achat qui dépasse la première tranche de 500 000 \$. De plus, à Vancouver, la mise de fonds minimale est de 20 % puisque le prix moyen des propriétés est supérieur à un million de dollars. Nous constatons donc que le marché montréalais reste très abordable comparativement à ceux des autres grandes villes canadiennes.

Une tendance à la hausse, mais tout de même mesurée

Le tableau 2 présente la variation, entre 2000 et 2017, du temps requis pour économiser la mise de fonds minimale dans les RMR de la province. Pour la province de Québec, il faut 4,0 ans pour économiser la mise de fonds permettant d'acheter une propriété unifamiliale, alors qu'en 2000, il ne fallait que 2,6 ans. Les données indiquent que le revenu médian a augmenté proportionnellement moins rapidement que le prix médian des propriétés unifamiliales dans la province, ce qui a fait augmenter de 54 % le temps nécessaire pour épargner une mise de fonds.

Les RMR de Montréal (86 %), de Gatineau (70 %) et de Québec (67 %) sont celles qui ont connu le plus important allongement de ce temps d'épargne entre 2000 et 2017. À l'autre extrême, les RMR de Saguenay (28 %) et de Trois-Rivières (20 %) sont les dernières du classement, autant en 2000 qu'en 2017, puisqu'elles ont connu une variation relativement limitée du nombre d'années nécessaires pour réunir la somme équivalant à une mise de fonds. Cela est possible grâce à un rythme de croissance du prix médian des propriétés comparable à celui des salaires.

Les agglomérations où la mise de fonds est normalement la plus rapide à économiser sont Thetford Mines, Baie-Comeau, Dolbeau-Mistassini, Shawinigan et Sorel-Tracy.

Le revenu médian a augmenté proportionnellement moins rapidement que le prix médian des propriétés unifamiliales dans la province, ce qui a fait augmenter de 54 % le temps nécessaire pour épargner une mise de fonds.

⁷ Point2Homes, ibid.

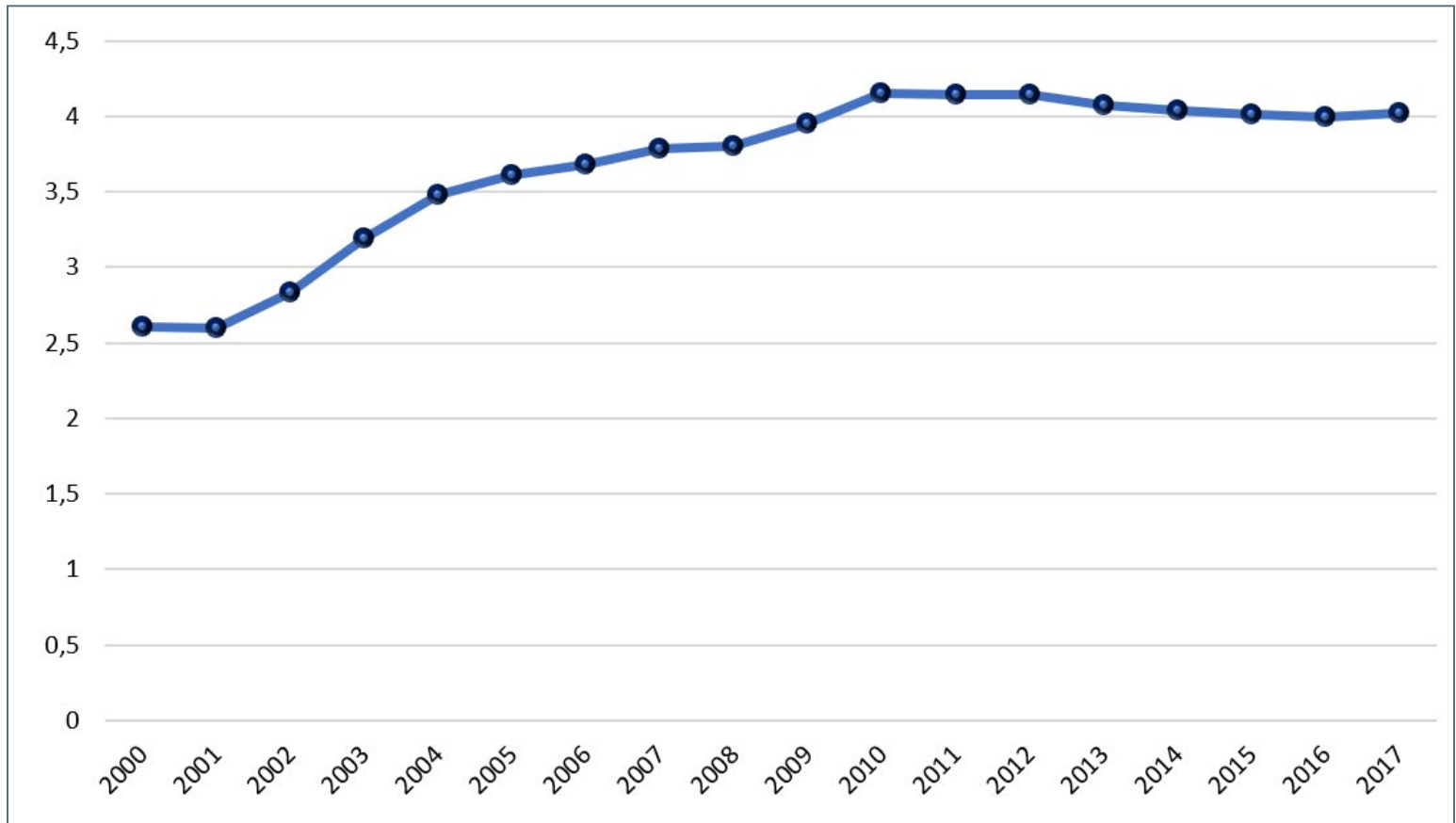
TABLEAU 2 : Variation du temps requis pour économiser la mise de fonds minimale dans les RMR de la province, entre 2000 et 2017

Classement	Région	Nombre d'années nécessaires (3,7 % du revenu)		Variation du nombre d'années nécessaires
		2000	2017	2000-2017
1	Région métropolitaine de Montréal	2,9	5,4	86 %
2	Région métropolitaine de Gatineau	2,2	3,7	70 %
3	Région métropolitaine de Québec	2,3	3,8	67 %
4	Région métropolitaine de Sherbrooke	2,3	3,6	56 %
5	Province de Québec	2,6	4,0	54 %
6	Région métropolitaine de Saguenay	2,1	2,7	28 %
7	Région métropolitaine de Trois-Rivières	2,1	2,6	20 %

Sources : CANSIM Statistique Canada et FCIQ par le système Centris.

Le graphique suivant témoigne de l'allongement du temps requis pour réunir la somme équivalant à la mise de fonds minimale depuis 2000, allongement qui résulte de l'écart grandissant entre le prix des propriétés et le revenu des jeunes familles dans la province.

Graphique 1 : Évolution du nombre d'années nécessaires pour économiser la mise de fonds minimale à l'achat d'une propriété unifamiliale au Québec



Sources: CANSIM Statistique Canada et FCIQ par le système Centris.

De plus, la majorité des agglomérations présente aussi une augmentation du nombre d'années d'épargne nécessaires entre 2008 et 2017⁸, ce qui suggère que l'accélération de la hausse du prix des propriétés par rapport à celle du revenu médian est une tendance assez généralisée à travers le Québec.

Finalement, tout est relatif

Au-delà de la tendance à l'allongement du temps nécessaire à l'épargne de la mise de fonds pour l'achat d'une propriété au Québec, il est important de mettre ces résultats en perspective avec le reste du marché canadien.

En fait, malgré un allongement équivalant à environ un an et demi de la période d'épargne requise sur le marché québécois, la situation reste tout à fait abordable comparativement à la situation qui règne sur le marché canadien. Nous en concluons que les Québécois sont privilégiés de bénéficier d'un marché où il suffit de deux à six années pour amasser une mise de fonds.

Cependant, les jeunes couples québécois doivent tout de même épargner de plus en plus longtemps pour pouvoir réunir une mise de fonds, ce qui va à l'encontre d'un objectif d'amélioration de l'accès à la propriété. N'oublions pas que les Québécois accusent depuis toujours un retard important par rapport au reste du Canada au chapitre du [taux de propriété](#).

Les jeunes couples québécois doivent tout de même épargner de plus en plus longtemps pour pouvoir réunir une mise de fonds, ce qui va à l'encontre d'un objectif d'amélioration de l'accès à la propriété.

⁸ Les données ne sont pas disponibles pour certaines agglomérations entre 2000 et 2007.