

Abordabilité : les propriétés au Québec sont-elles vraiment devenues inaccessibles?

Pour plusieurs, la hausse spectaculaire du prix des propriétés au Québec depuis quelques années (le prix moyen d'une maison unifamiliale est passé de 110 849 \$ en 2000 à 247 054 \$ en 2011, soit une augmentation de 123 %), donne l'impression que l'immobilier résidentiel est devenu inaccessible pour un premier acheteur. D'un autre côté, les revenus des ménages ont augmenté au fil des années¹ et les coûts d'emprunt historiquement bas viennent certes réduire considérablement l'effort financier nécessaire à l'achat d'une propriété. En fin de compte, où se situe l'abordabilité des propriétés aujourd'hui si on la compare avec celle des décennies précédentes? Le calcul de l'évolution du taux d'effort, c'est-à-dire de la proportion du revenu que l'on doit consacrer à la mensualité hypothécaire afin d'acquérir une propriété, nous aidera à répondre de manière précise à cette question.

Puisque les données les plus anciennes dont nous disposons sur le prix des propriétés au Québec remontent à 1980, notre démonstration débute à cette période. Pour le calcul du taux d'effort, nous devons bien sûr poser certaines hypothèses qui doivent demeurer les mêmes sur l'ensemble de la période examinée. Celles que nous avons utilisées sont énoncées dans l'encadré ci-dessous. Par la suite, les calculs qui en découlent sont purement de la mathématique financière.

Le taux d'effort est la proportion du revenu que l'on doit consacrer à la mensualité hypothécaire afin d'acquérir une propriété.

Hypothèses des calculs du taux d'effort

Supposons des acheteurs qui acquièrent une propriété au prix moyen provincial et que, pour le calcul des charges hypothécaires, ils fournissent une mise de fonds initiale de 10 %². Le reste du prix d'acquisition est financé par un prêt hypothécaire ordinaire amorti sur 25 ans³ au taux d'intérêt du marché⁴ pour un terme de cinq ans. Les autres charges liées à la possession d'une propriété comme les taxes foncières et scolaires, les assurances, les services publics, etc., ne sont pas considérées. Finalement, pour le revenu, prenons le cas d'une famille économique qui gagne le revenu moyen⁵.

Les colonnes A à C du tableau qui se trouve à l'annexe 1 montrent l'ensemble des données utilisées sur l'évolution du prix des propriétés, des taux hypothécaires et du revenu. Les colonnes D et E du même tableau montrent les résultats obtenus au chapitre de la mensualité hypothécaire et du taux d'effort. La figure 1 illustre la progression du taux d'effort sur l'ensemble de la période allant de 1980 à 2011 qui s'est établi, en moyenne, à 21 % du revenu.

¹ L'augmentation des revenus des ménages reflète l'amélioration des salaires et de la qualité des emplois, mais aussi l'augmentation du taux de participation des femmes au marché du travail.

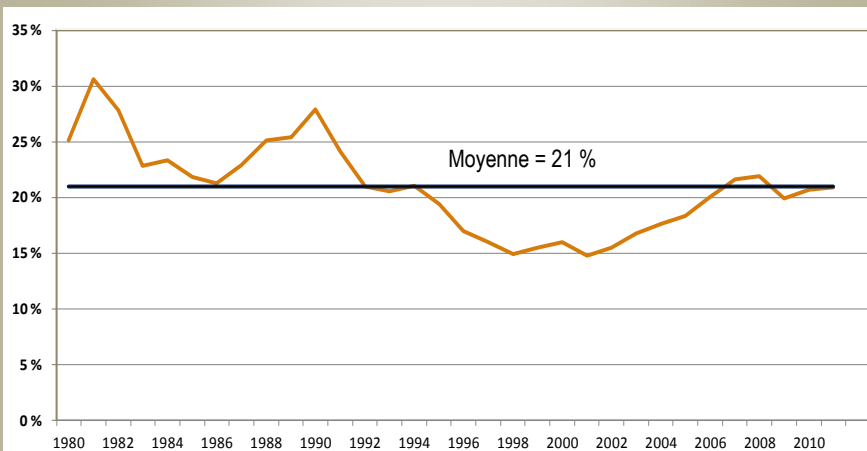
² Il s'agissait de la mise de fonds minimale dans les années 1980. Celle-ci est passée de 10 % à 5 % en 1992 pour les premiers acheteurs uniquement (Source : Gouvernement du Canada). En 1998, la mise de fonds minimale est passée à 5 % pour tous les acheteurs.

³ Jusqu'en 2006, la période maximale d'amortissement des prêts hypothécaires au Canada était de 25 ans (Source : Ministère des Finances du Canada).

⁴ Nous utilisons ici les taux hypothécaires administrés des principales banques à charte canadiennes. Les taux effectifs sont normalement plus bas.

⁵ Revenu moyen des familles économiques autres que les personnes âgées. Une personne seule n'est pas une famille économique.

Évolution du taux d'effort de 1980 à 2011, province de Québec



Sources : ACI, FCIQ, Statistique Canada et Banque du Canada, calculs FCIQ.

De 1980 à 1991

C'est entre les années 1980 et 1991 que l'accèsion à la propriété était la plus difficile au Québec en raison des taux hypothécaires qui s'élevaient, en moyenne, à 13,4 %. Durant cette période, le taux d'effort a connu deux pointes importantes. En 1981, les taux hypothécaires à cinq ans ont augmenté à un sommet historique de 18,4 %⁶, ce qui a fait bondir le taux d'effort à 31 % du revenu. L'autre pointe se situe en 1990. Le niveau des taux hypothécaires se situait, à l'époque, à 13,4 %, ce qui constituait néanmoins une remontée par rapport à la fin des années 1980. Le taux d'effort avait alors atteint 28 %.

Notons, par ailleurs, que ces pointes dans le taux d'effort, qui correspondaient aussi à des périodes de récession, ont précédé les deux seuls épisodes de baisse du prix des propriétés au Québec. En 1982, le prix moyen d'une maison unifamiliale a perdu 2,7 %. Puis, sur la période 1991 à 1996, il a perdu 4,2 %. Rappelons-nous que la reprise de l'emploi qui a suivi la récession de 1990-1991 avait été particulièrement lente. Ce n'est qu'en 1997 que l'emploi a retrouvé son niveau d'avant récession. Dans l'intervalle, soit de 1991 à 1997, le taux de chômage provincial s'était élevé à plus de 12 % en moyenne.

De 1992 à 1997

De 1992 à 1997, l'abordabilité s'est considérablement accrue. Bien que marquée par une très faible progression du revenu, cette période a vu le prix moyen des maisons unifamiliales au Québec reculer légèrement. Toutefois, c'est essentiellement la baisse graduelle des taux hypothécaires (de 9,5 % en 1992 à 7,1 % en 1997) qui a permis une amélioration de l'abordabilité.

De 1998 à 2002

De 1998 à 2002, des taux hypothécaires faibles, une forte croissance des revenus et des hausses modérées du prix des propriétés ont fait diminuer le taux d'effort à un creux, ce qui, inversement, correspond à un sommet en termes d'abordabilité des propriétés.

C'est entre les années 1980 et 1991 que l'accèsion à la propriété était la plus difficile au Québec.

En 1981, les taux hypothécaires à cinq ans ont augmenté à un sommet historique de 18,4 %, ce qui a fait bondir le taux d'effort à 31 % du revenu.

Ces pointes dans le taux d'effort ont précédé les deux seuls épisodes de baisse du prix des propriétés au Québec.

En 2011, le taux d'effort était de 21 %, ce qui correspond précisément à sa moyenne historique.

De manière générale, il est vrai que les propriétés sont aujourd'hui moins accessibles que durant les années 1990, mais elles le sont beaucoup plus que durant les années 1980.

⁶ Sur une base mensuelle, le sommet a été atteint en août et en septembre 1981, avec des taux hypothécaires affichés à 21,75 %.

De 2003 à 2011

À compter de 2003, la hausse rapide du prix des propriétés n'a pas totalement été compensée par la hausse des revenus et la baisse des taux hypothécaires, de sorte que l'abordabilité s'est détériorée. Toutefois, en 2011, le taux d'effort était de 21 %, ce qui correspond précisément à sa moyenne historique. En somme, les propriétés n'étaient ni plus, ni moins abordables qu'au cours des trois dernières décennies. De manière générale, il est vrai que les propriétés sont aujourd'hui moins accessibles que durant les années 1990, mais elles le sont beaucoup plus que durant les années 1980.

Ce dernier constat est d'autant plus vrai que d'autres mesures qui facilitent aujourd'hui l'accession à la propriété n'existaient pas dans les années 1980 (voir annexe 2 pour une chronologie de ces mesures). D'abord, depuis 1992, la mise de fonds minimale requise pour acheter est de 5 % plutôt que de 10 %. Ensuite, la même année, le gouvernement fédéral a instauré le Régime d'accession à la propriété (RAP), permettant ainsi à des acheteurs de retirer des sommes de leur REER pour constituer leur mise de fonds initiale pour l'achat d'une propriété. Le RAP, initialement un programme pilote, est devenu permanent en 1994. Finalement, les acheteurs ont aujourd'hui la possibilité d'amortir leur prêt hypothécaire sur une période de 30 ans plutôt que de 25 ans⁷.

Pour toutes ces raisons, on peut affirmer, hors de tout doute, que les propriétés sont malgré tout plus accessibles aujourd'hui qu'elles ne l'étaient pendant les années 1980. Il serait donc faux de prétendre que la génération d'acheteurs ayant récemment accédé à la propriété ou qui est sur le point de le faire, pour la plupart les enfants des baby-boomers, consacrent une plus grande part de leur revenu pour devenir propriétaire que leurs parents.

La situation en 2012

Pour 2012, nous anticipons une très faible croissance des revenus, combinée à une progression du prix des propriétés de quelque 3 % et à un léger relèvement des taux hypothécaires (voir : « [Perspectives 2012 du marché résidentiel au Québec : encore de l'élan](#) »). L'abordabilité devrait donc se détériorer un peu, faisant passer le taux d'effort à 22 %, toujours selon nos mêmes hypothèses concernant la mise de fonds et la période d'amortissement⁸.

Conclusion

En définitive, contrairement à ce que l'on pourrait croire en ce moment, la propriété résidentielle n'est pas devenue inaccessible pour un premier acheteur si l'on se fie aux taux d'effort que les Québécois étaient prêts à consentir dans le passé pour devenir propriétaires. En 2011, le taux d'effort était de 21 %, ce qui correspond précisément à sa moyenne historique.

Pour 2012, l'abordabilité devrait se détériorer un peu, faisant passer le taux d'effort à 22 %.

⁷ Avec une mise de fonds de seulement 5 % et une période d'amortissement de 30 ans au prix du marché et au taux d'intérêt en vigueur en 2011, les paiements mensuels s'établissent à 1 307 \$, pour un taux d'effort de 20 %. Toutefois, cela implique bien sûr de contracter une dette plus élevée et des remboursements durant cinq années de plus.

⁸ Nous avons aussi simulé l'impact qu'aurait une augmentation plus importante des taux hypothécaires si ceux-ci augmentaient de 1 % (100 points de base) en moyenne pour 2012. Le taux d'effort passerait alors à 23 %.

ANNEXE 1

Évolution des prix, du revenu, des taux hypothécaires et du taux d'effort. Province de Québec, 1980 à 2011

	[A] Prix moyen d'une unifamiliale ⁽¹⁾	[B] Revenu moyen d'une famille économique ⁽²⁾	[C] Taux hypothécaires à 5 ans ⁽³⁾	[D] Mensualité hypothécaire ⁽⁴⁾	[E] Taux d'effort en % du revenu ⁽⁵⁾
1980	48 519 \$	25 267 \$	15 %	529 \$	25 %
1981	53 372 \$	28 154 \$	18 %	718 \$	31 %
1982	51 923 \$	29 630 \$	18 %	687 \$	28 %
1983	58 123 \$	30 697 \$	13 %	585 \$	23 %
1984	61 191 \$	32 431 \$	14 %	630 \$	23 %
1985	66 988 \$	34 478 \$	12 %	627 \$	22 %
1986	74 207 \$	36 795 \$	11 %	652 \$	21 %
1987	85 658 \$	39 371 \$	11 %	751 \$	23 %
1988	94 984 \$	41 086 \$	12 %	861 \$	25 %
1989	100 113 \$	44 108 \$	12 %	934 \$	25 %
1990	100 406 \$	43 790 \$	13 %	1 019 \$	28 %
1991	102 382 \$	44 524 \$	11 %	895 \$	24 %
1992	101 900 \$	45 133 \$	10 %	790 \$	21 %
1993	102 036 \$	43 618 \$	9 %	747 \$	21 %
1994	101 771 \$	44 980 \$	10 %	791 \$	21 %
1995	98 289 \$	45 759 \$	9 %	742 \$	19 %
1996	98 040 \$	47 354 \$	8 %	669 \$	17 %
1997	101 307 \$	48 202 \$	7 %	643 \$	16 %
1998	103 530 \$	52 141 \$	7 %	649 \$	15 %
1999	107 069 \$	54 748 \$	8 %	708 \$	16 %
2000	110 849 \$	58 882 \$	8 %	784 \$	16 %
2001	114 643 \$	60 667 \$	7 %	749 \$	15 %
2002	127 388 \$	62 346 \$	7 %	804 \$	15 %
2003	147 066 \$	62 910 \$	6 %	878 \$	17 %
2004	165 611 \$	66 349 \$	6 %	974 \$	18 %
2005	178 253 \$	67 119 \$	6 %	1 026 \$	18 %
2006	189 589 \$	69 495 \$	7 %	1 160 \$	20 %
2007	202 429 \$	71 166 \$	7 %	1 284 \$	22 %
2008	210 870 \$	73 245 \$	7 %	1 336 \$	22 %
2009	221 073 \$	74 000 \$	6 %	1 230 \$	20 %
2010	235 439 \$	75 850 \$	6 %	1 307 \$	21 %
2011	247 054 \$	76 988 \$	5 %	1 342 \$	21 %

- ¹ Les prix de 1980 à 1999 sont des estimations basées sur les données de l'ACI.
- ² Revenu moyen du marché, familles autres que les personnes âgées. Estimations FCIQ pour 2010 et 2011.
- ³ Taux affichés des principales banques à charte canadiennes.
- ⁴ Basée sur une mise de fonds initiale de 10 % et sur une période d'amortissement de 25 ans.
- ⁵ Hypothèque seulement.

ANNEXE 2

Chronologie de certaines mesures facilitant l'accès à la propriété au Canada

1954	Instauration, par l'entremise de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, de <u>l'assurance prêt hypothécaire</u> ⁹ (APH).
1971	La Loi de l'impôt sur le revenu est modifiée afin de mettre la résidence principale à l'abri de l'impôt sur les gains en capital.
1992	En février, le gouvernement fédéral annonce la création d'un régime spécial d'accès à la propriété (RAP) permettant aux acquéreurs de retirer, sans impôt, jusqu'à 20 000 \$ de leur Régime enregistré d'épargne-retraite (REER) comme mise de fonds pour acheter ou construire une propriété.
1992	Toujours en février, un programme pilote appelé Programme d'assurance-prêt hypothécaire pour accédants à la propriété (PAPAP) est lancé par le gouvernement fédéral et réduit de 10 % à 5 % la mise de fonds pour l'achat d'une première propriété.
1994	En février, le gouvernement fédéral annonce que le RAP devient un programme permanent.
1998	En mars, le PAPAP est remplacé par un programme permettant une mise de fonds de 5 % (au lieu de 10 %) pour tous les acheteurs.
2006	En novembre, la SCHL lance <i>Flex 100 SCHL</i> , un produit d'APH pour propriétaires-occupants qui permet, sous certaines conditions, d'acheter une habitation en contractant un prêt pouvant atteindre la valeur totale de la propriété (aucune mise de fonds requise). On autorise la prolongation de la période d'amortissement des prêts pour propriétaires-occupants jusqu'à 40 ans sous certaines conditions.
2008	Le 15 octobre, la période maximale d'amortissement des nouveaux prêts hypothécaires est réduite à 35 ans et la mise de fonds minimale est relevée de 0 % à 5 %.
2009	Le 27 janvier, la limite maximale de retrait dans le cadre du RAP est haussée à 25 000 \$.
2011	Le 18 mars, la période maximale d'amortissement des nouveaux prêts hypothécaires est réduite à 30 ans.

Sources : Gouvernement du Canada, SCHL, Industrie Canada et Ministère des Finances du Canada.

¹ L'APH protège les prêteurs contre les pertes relatives aux prêts hypothécaires qu'ils accordent à leurs clients.

Cette publication est produite par le service Analyse du marché de la FCIQ

Paul Cardinal, Directeur

Mathieu Fort, Analyste

Paola Rodriguez, Analyste

Écrivez-nous à stats@fcig.ca

© 2011 Fédération des chambres immobilières du Québec. Tous droits réservés.