

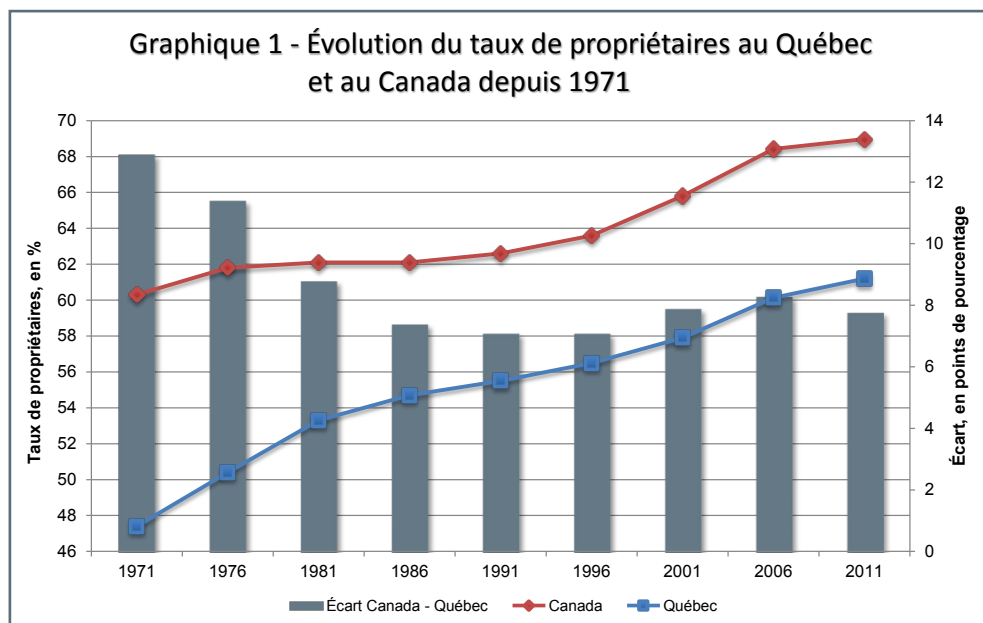
## Le taux de propriétaires augmente au Québec, mais demeure nettement inférieur au reste du Canada

Récemment, Statistique Canada a diffusé les résultats de l'Enquête nationale auprès des ménages de 2011 qui contient notamment de l'information sur le taux de propriétaires. Ce taux mesure la part des ménages propriétaires-occupants dans le total des ménages privés. Nous examinons ici son évolution au Québec de 1971 à 2011. Cette évolution est cohérente avec celle des principaux déterminants de l'accession à la propriété.

### Un taux de propriétaires en progression au Québec, mais qui demeure le plus faible au pays

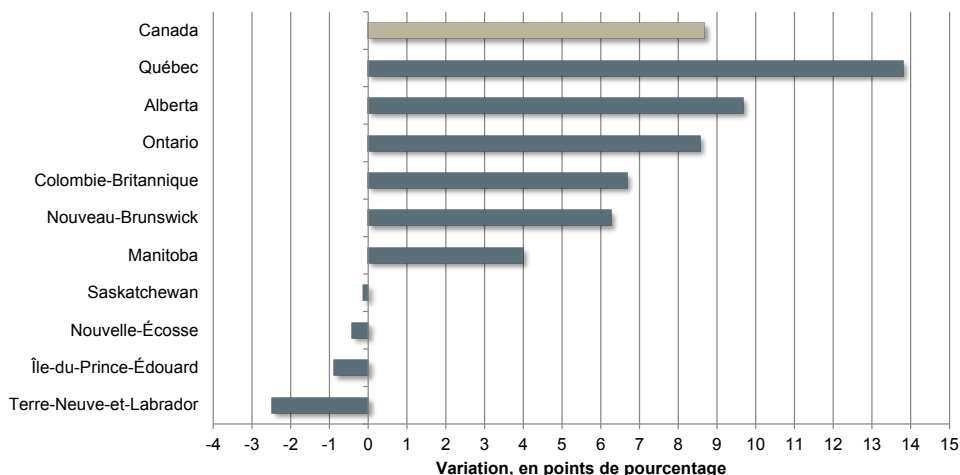
À l'instar des habitants de la plupart des autres provinces canadiennes, une proportion croissante de Québécois est devenue propriétaire entre 1971 et 2011. Ainsi, pendant que le nombre de ménages locataires au Québec est passé de 840 000 en 1971 à plus de 1,3 million en 2011, ce qui représente une hausse de 55 %, le nombre de ménages propriétaires est passé de 760 000 en 1971 à près de 2,1 millions en 2011, soit une augmentation de 173 %. Par conséquent, le taux de propriétaires a crû au Québec, et ce, de manière continue depuis le début des années 1970, pour passer de 47,4 % en 1971 à 61,2 % en 2011 (voir graphique 1). Il s'agit d'une hausse de près de 14 points de pourcentage, soit la plus forte progression parmi les dix provinces du Canada (voir graphique 2).

Le taux de propriétaires a crû au Québec, et ce, de manière continue depuis le début des années 1970, pour passer de 47,4 % en 1971 à 61,2 % en 2011.



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

Graphique 2 - Variation du taux de propriétaires pour les provinces canadiennes entre 1971 et 2011

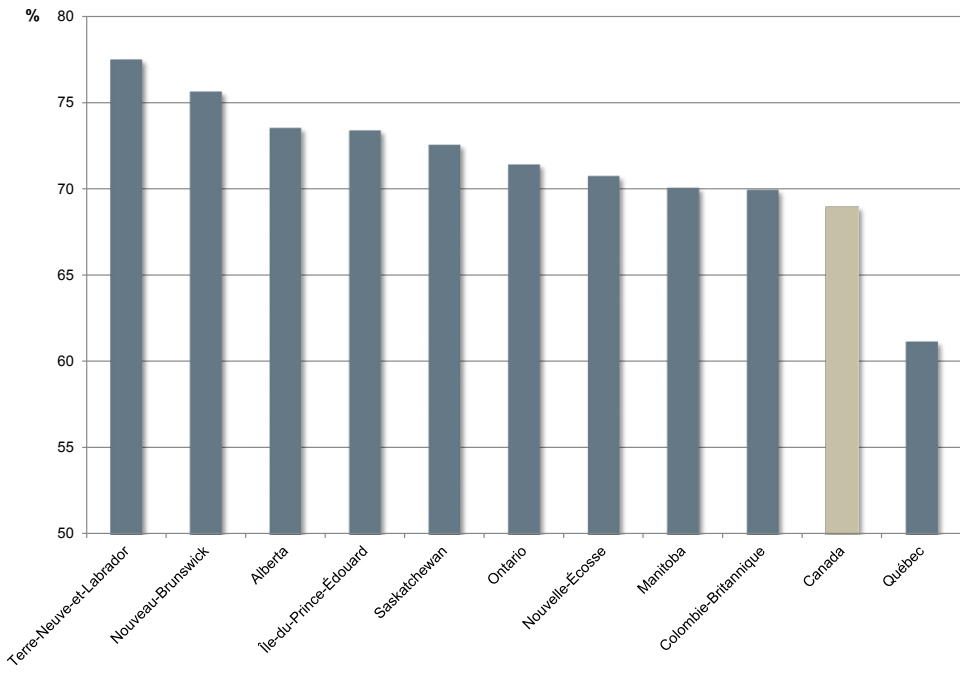


Source : Statistique Canada, ENM 2011

Conséquence de cette forte augmentation du nombre de ménages propriétaires, l'écart entre le taux de propriétaires au Canada et celui au Québec s'est considérablement réduit passant de près de 13 points de pourcentage à moins de 8 points de pourcentage (voir graphique 1). Malgré cela, le taux de propriétaires du Québec demeure le plus faible parmi les dix provinces canadiennes : alors que toutes les autres provinces affichaient un taux de propriétaires supérieur à 70 % en 2011, la part des ménages propriétaires était de seulement 61,2 % au Québec (voir graphique 3).

L'écart entre le taux de propriétaires au Canada et celui au Québec s'est considérablement réduit passant de près de 13 points de pourcentage à moins de 8 points de pourcentage.

Graphique 3 - Taux de propriétaires dans les différentes provinces canadiennes en 2011



Source : Statistique Canada, ENM 2011

Finalement, si le taux de propriétaires a été en constante évolution aussi bien au Québec qu'au Canada depuis le début des années 1970, certaines périodes intercensitaires ont été marquées par des hausses plus prononcées. Au Québec, la progression la plus importante du taux de propriétaires a eu lieu lors des deux périodes intercensitaires qui couvrent les années 1970 avec une croissance de 3 points de pourcentage entre 1971 et 1976 et une augmentation de 2,9 points de pourcentage entre 1976 et 1981. Au Canada, le taux de propriétaires a connu sa plus forte augmentation à la fin des années 1990 et dans la première moitié des années 2000, avec une hausse de 2,2 points de pourcentage entre 1996 et 2001 et de 2,6 points de pourcentage entre 2001 et 2006. Notons que le Québec a également connu une progression particulièrement rapide du taux de propriétaires entre 2001 et 2006 avec une hausse de 2,2 points de pourcentage. Lors de la dernière période intercensitaire, soit de 2006 à 2011, le taux de propriétaires a connu une croissance plus modérée au Canada et au Québec avec des hausses respectives de 0,5 point de pourcentage et 1,1 point de pourcentage.

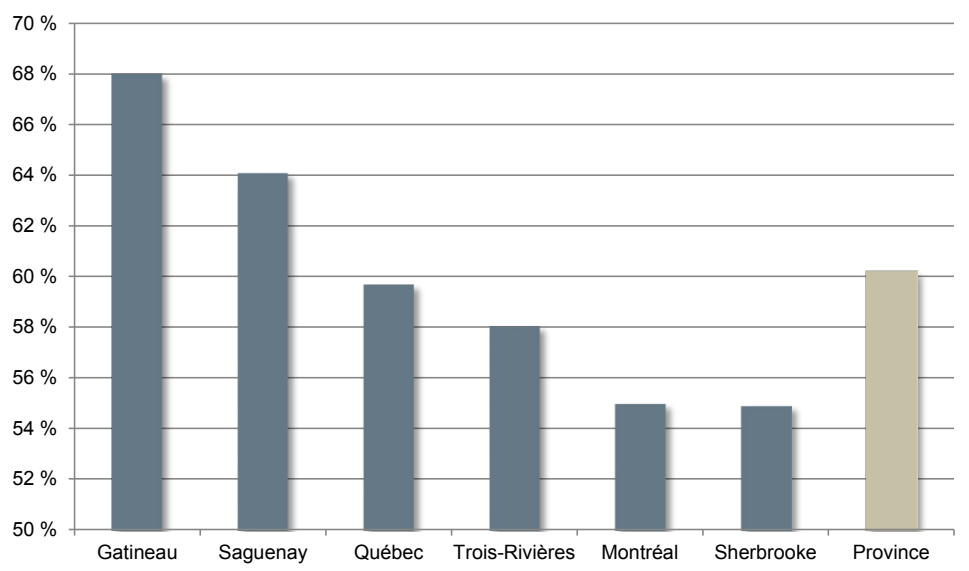
### Le taux de propriétaires dans les régions métropolitaines de recensement du Québec en 2011

En 2011, parmi les six régions métropolitaines de recensement (RMR) québécoises, Gatineau était celle qui affichait le taux de propriétaires le plus élevé avec 68 % de ménages propriétaires de leur logement. Gatineau était également la seule RMR de la province, avec celle de Saguenay (64,1 %), à afficher un taux supérieur à la moyenne provinciale (61,2 %). À l'opposé, la région de Sherbrooke présentait le taux de propriétaires le plus faible de la province avec seulement 54,9 % de ménages propriétaires, suivi de près par la région de Montréal qui affichait un taux similaire de 55 % en 2011.

Notons finalement que le taux de propriétaires pour l'ensemble des RMR du Québec s'élevait à 56,8 % en 2011, soit un niveau moins élevé que pour l'ensemble de la province confirmant, comme on l'observe dans le reste du Canada, que les régions urbaines présentent habituellement un taux de propriétaires plus faible que les régions rurales.

En 2011, parmi les six régions métropolitaines de recensement (RMR) québécoises, Gatineau était celle qui affichait le taux de propriétaires le plus élevé.

Graphique 4 - Taux de propriétaires dans les RMR du Québec en 2011



## Les principaux déterminants de l'accession à la propriété

Afin de comprendre l'évolution du taux de propriétaires ainsi que les divergences à travers les différentes provinces canadiennes, il est important d'identifier les principaux facteurs déterminants de l'accession à la propriété. Les principaux facteurs sociodémographiques ayant une influence sur l'évolution du taux de propriétaires sont au nombre de quatre<sup>1</sup>.

Tout d'abord, le taux de propriétaires est directement influencé par le niveau de revenus des ménages. Bien sûr, les ménages ayant un revenu disponible plus élevé sont plus à même d'épargner pour une mise de fonds initiale et par la suite de supporter les coûts d'habitation qui sont généralement plus élevés pour les propriétaires que pour les locataires. Ainsi, le revenu médian après impôts<sup>2</sup> a fortement augmenté au Québec et au Canada avec des hausses respectives de 16 % et 26 % entre 1976 et 2011. Cette hausse du revenu réel des ménages semble donc avoir été un facteur qui a contribué à l'augmentation du taux de propriétaires.

Deuxièmement, la décision de devenir propriétaire dépend de la comparaison entre les coûts d'habitation d'être propriétaire<sup>3</sup> et les coûts d'habitation d'être locataire<sup>4</sup>. Cet arbitrage auquel fait face un ménage peut donc se mesurer par le ratio entre le coût de propriété et le coût de location. Plus ce ratio sera élevé, plus les ménages auront un incitatif à demeurer locataires et inversement, plus il sera faible, plus l'incitatif à devenir propriétaire sera grand. Ainsi, le ratio entre le coût d'habitation mensuel moyen pour les ménages propriétaires et pour les ménages locataires s'élevait à environ 137 % en 2011 au Québec alors qu'il était plus faible (133 %) dans le reste du Canada<sup>5</sup>, ce qui contribue à expliquer un taux de propriétaires plus faible dans la Belle Province. Notons que le niveau élevé de ce ratio au Québec, et ce malgré un niveau plus bas du prix des propriétés résidentielles s'explique principalement par le fait que l'évolution des loyers y est contrôlée par la Régie du logement qui en limite la progression. Les ménages québécois, lorsque vient la décision de devenir propriétaires, ont donc, toutes choses étant égales par ailleurs, plus d'incitatifs à demeurer locataires du fait du prix relativement faible des loyers dans leur province.

Mais, la décision d'accéder à la propriété dépend également largement des conditions d'emprunt puisque, dans la très grande majorité des cas, l'achat d'une propriété nécessite d'avoir recours au financement hypothécaire. La faiblesse des taux hypothécaires au Canada au cours des dernières décennies<sup>6</sup> a contribué à réduire considérablement les contraintes d'emprunt qui pèsent sur les ménages canadiens et ainsi à favoriser l'accession à la propriété. L'accès à la propriété a également été facilité par la mise en place de divers programmes gouvernementaux. Par exemple, le programme d'assurance prêt hypothécaire de la Société canadienne d'hypothèque et de logement a permis à une proportion plus grande de Canadiens d'accéder à un financement hypothécaire grâce notamment à la réduction des exigences

Les ménages québécois, lorsque vient la décision de devenir propriétaires, ont, toutes choses étant égales par ailleurs, plus d'incitatifs à demeurer locataires du fait du prix relativement faible des loyers dans leur province.

<sup>1</sup> Notons qu'il existe d'autres déterminants à l'accession à la propriété, notamment certains sont liés à l'offre de logement, mais nous nous concentrons ici sur les principaux déterminants liés à la demande.

<sup>2</sup> Il s'agit ici plus précisément du revenu médian après impôts des familles économiques autres que personnes âgées, en dollars constants de 2011.

<sup>3</sup> Ceux-ci comprennent les paiements hypothécaires, les coûts pour l'énergie, les assurances, l'eau et les autres services municipaux, l'impôt foncier et les frais de copropriété s'il y a lieu.

<sup>4</sup> Ceux-ci comprennent le loyer mensuel et les coûts pour l'énergie, les assurances, l'eau et les autres services municipaux s'il y a lieu.

<sup>5</sup> Source : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages 2011, calculs FCIQ.

<sup>6</sup> Pour plus de détails à ce sujet, consultez notre étude sur « [Les facteurs structurels et conjoncturels qui expliquent la faiblesse des taux d'intérêt hypothécaires au Canada \(Mai 2012\)](#) »

liées à la mise de fonds initiale. De manière similaire, l'adoption de mesures fiscales visant à favoriser l'accèsion à la propriété (comme le Régime d'accèsion à la propriété en février 1992) a également contribué à accroître le taux de propriétaires au pays. Les conditions d'emprunts étant les mêmes partout au pays, elles ne peuvent expliquer les divergences de taux de propriétaires entre les différentes provinces ou régions. En revanche, elles peuvent expliquer la croissance du taux de propriétaires au pays au cours des dernières décennies.

Finalement, le taux de propriétaires est influencé par des facteurs démographiques. Plus précisément, le vieillissement de la population, qui a caractérisé l'évolution démographique de notre société au cours des quarante dernières années, a été un facteur qui a contribué à l'augmentation du taux de propriétaires au Canada et plus particulièrement au Québec. Pour plusieurs raisons qui concernent notamment le niveau de richesse, le taux de propriétaires est normalement plus bas chez les jeunes ménages que chez les ménages plus âgés. Ainsi, en 2011, 46,9 % des individus âgés de moins de 35 ans étaient propriétaires de leur logement au Canada alors que cette proportion était supérieure à 70 % pour chaque tranche d'âge supérieure à 45 ans. Avec un âge médian qui est passé de 25,6 ans à 41,5 ans entre 1971 et 2012 au Québec et de 26,2 ans à 40 ans sur la même période au Canada, le vieillissement de la population a engendré presque mécaniquement une croissance du taux de propriétaires. Notons que le vieillissement de la population a touché plus particulièrement le Québec, ce qui explique en partie la réduction de l'écart avec le taux de propriétaires au Canada.

## Conclusion

Le taux de propriétaires a fortement augmenté au cours des trente dernières années au Canada et au Québec. Cette évolution est cohérente avec l'évolution des principaux déterminants de l'accèsion à la propriété qui ont tous favorisé une augmentation relative du nombre de propriétaires au Canada et au Québec. Toutefois, malgré une augmentation du taux de propriétaires plus rapide au Québec que dans l'ensemble du Canada, ce dernier demeure encore bien inférieur comparativement aux taux observés dans les autres provinces canadiennes. Là encore, cette situation est cohérente avec les différences entre certains déterminants de l'accèsion à la propriété pour le Québec et pour le reste du Canada.

Avec un âge médian qui est passé de 25,6 ans à 41,5 ans entre 1971 et 2012 au Québec, le vieillissement de la population a engendré presque mécaniquement une croissance du taux de propriétaires.

Si vous avez des questions ou des commentaires à propos du contenu de cet article, n'hésitez pas à nous contacter à l'adresse courriel [stats@fciq.ca](mailto:stats@fciq.ca).

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

Paul Cardinal, Directeur

Camille Laberge, Économiste

Mathieu Fort, Analyste

Écrivez-nous à [stats@fciq.ca](mailto:stats@fciq.ca)

© 2013 Fédération des chambres immobilières du Québec. Tous droits réservés.

## ANNEXE Taux de propriétaires dans les provinces canadiennes depuis 1971 (en pourcentage)

	1971	1976	1981	1986	1991	1996	2001	2006	2011	Variation 1971-2011 (en points de pourcentage)
Terre-Neuve-et-Labrador	80,0	80,6	80,6	80,1	78,6	77,1	78,2	78,7	77,5	-2,5
Nouveau-Brunswick	69,4	71,8	73,4	74,2	74,1	73,8	74,5	75,5	75,7	6,3
Alberta	63,9	64,8	63,1	61,7	63,9	67,8	70,4	73,1	73,6	9,7
Île-du-Prince-Édouard	74,3	76,6	75,7	74,0	73,6	72,1	73,1	74,1	73,4	-0,9
Saskatchewan	72,7	75,5	72,9	70,1	69,9	68,8	70,8	71,8	72,6	-0,1
Ontario	62,9	63,6	63,3	63,6	63,7	64,3	67,8	71,0	71,4	8,5
Nouvelle-Écosse	71,2	72,4	71,5	71,6	70,6	70,4	70,8	72,0	70,8	-0,4
Manitoba	66,1	66,4	65,8	65,5	65,8	66,4	67,8	68,9	70,1	4,0
Colombie-Britannique	63,3	65,3	64,4	62,2	63,8	65,2	66,3	69,7	70,0	6,7
<b>Canada</b>	<b>60,3</b>	<b>61,8</b>	<b>62,1</b>	<b>62,1</b>	<b>62,6</b>	<b>63,6</b>	<b>65,8</b>	<b>68,4</b>	<b>69,0</b>	<b>8,7</b>
Québec	47,4	50,4	53,3	54,7	55,5	56,5	57,9	60,1	61,2	13,8
<b>Écart Canada - Québec (en points de pourcentage)</b>										
	12,9	11,4	8,8	7,4	7,1	7,1	7,9	8,3	7,8	
<b>Variation intercensitaire (en points de pourcentage)</b>										
Canada		1,5	0,3	0,0	0,5	1,0	2,2	2,6	0,5	
Québec		3,0	2,9	1,4	0,8	1,0	1,4	2,2	1,1	