



LE MARCHÉ  
DE L'HABITATION

# LE MARCHÉ SOUS LA LOUPE

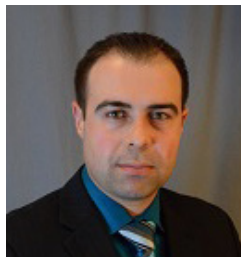
**MONTRÉAL, QUÉBEC  
ET GATINEAU**

Accession à la propriété des  
ménages locataires québécois :  
un autre angle d'analyse

DATE DE PUBLICATION :  
DÉCEMBRE 2021

## Table des matières

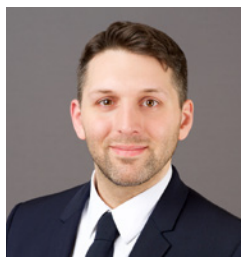
- 3** **Faits saillants**
- 3** Objectif, principaux résultats et implications
- 3** Aller au-delà des statistiques moyennes
- 4** RMR de Montréal
- 6** RMR de Québec
- 8** RMR de Gatineau
- 10** **Conclusion**
- 11** Brève comparaison avec la région de Vancouver
- 12** **Annexe**



**Francis Cortellino**  
Économiste



**Nathan R. Lea**  
Économiste



**Lukas Jasmin-Tucci**  
Économiste

---

« Les ménages locataires à plus faible revenu n'ont généralement pas accès aux propriétés abordables, même lorsque celles-ci sont dans les gammes de prix inférieures. Le marché locatif semble ainsi représenter leur unique option pour se loger. Dans certaines RMR québécoises, même les ménages locataires à plus haut revenu faisaient face à un choix limité de propriétés abordables. Cette situation vient appuyer les différentes mesures visant à fournir une offre suffisante de logements locatifs sur le marché. »

**Francis Cortellino, Nathan R. Lea  
et Lukas Jasmin-Tucci,  
Économistes**

## Faits saillants

- L'objectif de ce rapport est d'évaluer si les ménages locataires des régions de Montréal, de Québec et de Gatineau étaient en mesure d'acquérir une propriété abordable en fonction de leur revenu en 2020. Le cas échéant, nous examinons dans quelles gammes de prix il était possible pour eux d'accéder à la propriété.
- Sans surprise, les données montrent que les ménages locataires à plus faible revenu n'avaient généralement pas accès aux propriétés abordables, même lorsque celles-ci sont dans les gammes de prix inférieures. Le marché locatif semble ainsi représenter une option essentielle pour ces ménages.
- Par contre, dans les régions de Montréal et de Gatineau, même les ménages locataires à plus haut revenu pouvaient faire face à un choix limité de propriétés abordables, surtout dans le segment de la maison unifamiliale. Ce difficile accès à la propriété vient restreindre encore davantage la disponibilité de logements locatifs sur le marché, ce qui peut exercer une pression à la hausse sur les loyers et détériorer du même coup l'abordabilité des logements sur le marché locatif.
- Ces résultats illustrent clairement comment l'achat d'une propriété abordable représente un défi de taille pour les ménages locataires dans le contexte actuel. Ils viennent aussi appuyer les différentes mesures visant à fournir une offre suffisante de logements locatifs sur le marché.

## Objectif, principaux résultats et implications

En 2020, le prix des habitations a atteint des niveaux très élevés dans plusieurs régions métropolitaines de recensement (RMR) du Québec. Le principal objectif de ce rapport est d'évaluer si les ménages locataires des trois RMR où se concentre la majorité de l'activité immobilière de la province (soit Montréal, Québec et Gatineau<sup>1</sup>) étaient en mesure d'acheter une propriété abordable en 2020 en fonction de leur revenu. Le cas échéant, nous examinons dans quelles gammes de prix il était possible pour eux de réaliser cet achat.

Les résultats de notre analyse montrent que les ménages locataires à plus faible revenu n'ont généralement pas accès aux propriétés abordables, même lorsque celles-ci sont dans les gammes de prix inférieures. Le marché locatif semble ainsi représenter une option essentielle pour ces ménages.

Comme nous le verrons, dans certaines RMR, les ménages locataires à plus haut revenu peuvent aussi faire face à un choix limité de propriétés abordables, surtout dans le segment de la maison unifamiliale. Ce difficile accès à la propriété vient restreindre encore davantage la disponibilité de logements locatifs, ce qui peut exercer une pression à la hausse sur les loyers et détériorer du même coup l'abordabilité des logements sur le marché locatif.

Ces résultats illustrent clairement comment l'achat d'une propriété abordable représente un défi de taille pour les ménages locataires dans le contexte actuel. Ils viennent aussi appuyer les différentes mesures visant à fournir une offre suffisante de logements locatifs sur le marché.

Enfin, vous trouverez à la fin du présent rapport un encadré qui vient aussi démontrer comment les défis d'abordabilité dans un autre grand marché canadien, soit celui de la région de Vancouver<sup>2</sup>, sont encore plus importants que ceux observés dans les trois RMR québécoises à l'étude, dont Montréal.

## Aller au-delà des statistiques moyennes

Le ratio entre le prix moyen (ou médian) des propriétés et le revenu moyen (ou médian) des ménages est un indicateur souvent utilisé afin d'évaluer l'abordabilité des logements pour les ménages. Quoique facile à calculer, ce ratio peut toutefois masquer des informations pertinentes quant au véritable défi que représente l'accession à la propriété pour les ménages locataires.

<sup>1</sup> Partie québécoise de la RMR d'Ottawa-Gatineau.

<sup>2</sup> Aucune donnée publique sur les prix par décile dans la région de Toronto n'est disponible.

- D'une part, le ratio entre le prix moyen et le revenu moyen ne fournit aucune indication sur la répartition des prix sur le marché immobilier et la capacité des ménages locataires d'acheter une propriété abordable étant donné leurs différents niveaux de revenu. Par exemple, est-ce que les ménages locataires à faible revenu, pour lesquels une propriété au prix moyen est inabordable, peuvent tout de même acquérir une propriété dans les gammes de prix inférieures?
- D'autre part, le revenu moyen vient fausser la lecture du véritable défi que représente l'accession à la propriété pour les ménages locataires étant donné que cette mesure peut aussi inclure les revenus plus élevés des ménages propriétaires.

Il est par conséquent important d'aller au-delà des statistiques moyennes pour bien évaluer la capacité des ménages locataires d'acheter une propriété abordable.

Comme nous le verrons dans ce rapport, l'utilisation du prix des propriétés et du revenu des ménages locataires par décile nous permet d'obtenir un portrait plus granulaire de la situation et d'améliorer notre compréhension du véritable défi que représente l'accession à la propriété pour les ménages locataires.

Une annexe à la fin de ce rapport traite des différentes sources de données utilisées.

## RMR de Montréal

### Peu d'options d'achat de propriétés abordables pour les ménages locataires, même dans les gammes de prix inférieures

Le tableau 1 indique le prix des maisons unifamiliales, des copropriétés et des petits immeubles à revenus (2 à 5 unités)<sup>3</sup> par décile en 2020 dans la RMR de Montréal. L'une des caractéristiques pouvant expliquer la différence de prix entre les différents déciles est la superficie des habitations.

Par exemple, la superficie médiane d'une maison unifamiliale au 9<sup>e</sup> décile était environ deux fois plus grande qu'une maison de ce type au 1<sup>er</sup> décile. Les habitations dans les déciles de prix inférieurs pourraient donc moins bien répondre aux besoins de ménages de grande taille.

Fait intéressant, de 2019 à 2020, les hausses de prix ont été plus fortes dans les gammes de prix supérieures. Par contre, cela ne signifie pas nécessairement qu'un ménage locataire pouvait facilement faire l'acquisition d'une habitation abordable.

Afin de mieux illustrer le tout, le tableau 2 ci-dessous montre le revenu minimal nécessaire que devait avoir un ménage locataire pour que le paiement hypothécaire établi lors de l'achat d'une propriété en 2020 soit considéré comme abordable.

Dans ce rapport, l'achat d'une habitation est considéré comme abordable pour un ménage locataire lorsque celui-ci ne consacre pas plus de 30 % de son revenu brut au paiement hypothécaire<sup>4</sup>. Pour le calcul de ce paiement, nous supposons une période d'amortissement de 25 ans, une mise de fonds de 5 % et un taux d'intérêt hypothécaire fixe de 3,7 %<sup>5</sup>.

<sup>3</sup> Plus précisément, pour chacune des années à l'étude, chaque transaction de propriété a été placée en ordre croissant selon le prix de vente. Cette série a par la suite été divisée en 10 parts égales. Cela a permis de savoir le prix des propriétés au 1<sup>er</sup> décile (plus cher que 10 % des autres propriétés transigées), suivi de prix des propriétés au 2<sup>e</sup> décile (plus cher que 20 % des autres propriétés transigées), jusqu'au prix des propriétés au 9<sup>e</sup> décile (plus cher que 90 % des autres propriétés transigées).

<sup>4</sup> La dernière édition du rapport sur le marché locatif de la SCHL examinait aussi l'abordabilité des logements locatifs. Dans ce dernier, un logement locatif était considéré comme abordable si un ménage ne consacrait pas plus de 30 % de son revenu brut au loyer, et l'analyse était aussi effectuée pour différentes gammes de revenus et de loyers. Dans le cadre de cette étude, nous avons généralement conservé les mêmes mesures d'abordabilité. Nous sommes par contre conscients que plusieurs autres mesures peuvent être utilisées. Par exemple, des seuils différents de 30 %, le revenu net (après impôt) plutôt que le revenu brut, l'inclusion des frais liés à la possession d'une propriété (taxes, assurance, électricité, etc.). La conclusion de ce rapport indique d'ailleurs de futures pistes de recherches intéressantes à ce sujet.

<sup>5</sup> Source : SCHL (moyenne mensuelle en 2020 des taux des prêts hypothécaires ordinaires, terme de 5 ans).

**Tableau 1 : Le prix des maisons unifamiliales, des copropriétés et des petits immeubles à revenus (2 à 5 unités) par décile en 2020 dans la RMR de Montréal**

Décile	Prix (\$) des maisons unifamiliales par décile en 2020 - RMR de Montréal	Prix (\$) des copropriétés par décile en 2020 - RMR de Montréal	Prix (\$) des plex de 2 à 5 unités par décile en 2020 - RMR de Montréal
1 <sup>er</sup>	244 000	182 000	295 000
2 <sup>e</sup>	285 000	215 000	375 800
3 <sup>e</sup>	320 000	242 000	432 800
4 <sup>e</sup>	350 000	271 000	479 000
5 <sup>e</sup>	385 000	305 000	530 000
6 <sup>e</sup>	425 000	341 000	580 000
7 <sup>e</sup>	480 000	387 500	625 000
8 <sup>e</sup>	565 000	449 900	694 200
9 <sup>e</sup>	729 000	570 000	778 000

Sources : JLR (société d'Équifax); Calculs de la SCHL

**Tableau 2 : Le revenu minimal nécessaire que devait avoir un ménage locataire pour que le paiement hypothécaire établi lors de l'achat d'une propriété en 2020 soit considéré comme abordable**

Décile	Revenu (\$) des ménages locataires* par décile en 2020 - RMR de Montréal	Revenu (\$) minimal nécessaire pour que le paiement hypothécaire soit abordable** selon le prix des maisons unifamiliales par décile en 2020 - RMR de Montréal	Revenu (\$) minimal nécessaire pour que le paiement hypothécaire soit abordable** selon le prix des copropriétés par décile en 2020 - RMR de Montréal	Revenu (\$) minimal nécessaire pour que le paiement hypothécaire soit abordable** selon le prix des plex de 2 à 5 unités par décile en 2020 - RMR de Montréal
1 <sup>er</sup>	n.d.	50 100	37 400	60 600
2 <sup>e</sup>	25 000	58 600	44 200	77 200
3 <sup>e</sup>	n.d.	65 700	49 700	88 900
4 <sup>e</sup>	41 000	71 900	55 700	98 400
5 <sup>e</sup>	n.d.	79 100	62 700	108 900
6 <sup>e</sup>	58 000	87 300	70 100	119 200
7 <sup>e</sup>	n.d.	98 600	79 600	128 500
8 <sup>e</sup>	80 000	116 100	92 500	142 700
9 <sup>e</sup>	n.d.	149 800	117 200	159 900

\* Ménages locataires non subventionnés et non étudiants, peu importe leur taille.

\*\* L'achat d'une propriété est considéré comme abordable lorsqu'un maximum de 30 % du revenu d'un ménage est consacré au paiement hypothécaire. Hypothèque avec une mise de fonds de 5 %, amortissement de 25 ans et un taux d'intérêt fixe de 3,7 %. Les taxes et les frais sont exclus.

Sources : JLR (société d'Équifax) et Recensement de 2016 de Statistique Canada; Calculs de la SCHL

Par exemple, en 2020, le prix d'une maison unifamiliale au 2<sup>e</sup> décile était de 285 000 \$ (voir le tableau 1). Afin qu'un ménage ne consacre pas plus de 30 % de son revenu au paiement hypothécaire associé à cette maison, son revenu devait être d'au moins 58 600 \$.

Le tableau 2 indique le revenu des ménages locataires aux 2<sup>e</sup>, 4<sup>e</sup>, 6<sup>e</sup> et 8<sup>e</sup> déciles en 2020. Les ménages locataires dont le revenu se situait au 2<sup>e</sup> décile, ce qui en d'autres mots signifie que 80 % des ménages locataires étaient plus fortunés qu'eux, gagnaient 25 000 \$. Dans le cas des ménages locataires dont le revenu se situait au 8<sup>e</sup> décile (dans les 20 % les plus fortunés), ils gagnaient 80 000 \$.

Sans surprise, les résultats du tableau 2 montrent que pour les ménages locataires faisant partie des 40 % moins fortunés, presque aucune propriété ne pouvait être considérée comme abordable pour eux, même dans les déciles de prix inférieurs.

Autrement dit, un ménage locataire dont le revenu se situe sous le 4<sup>e</sup> décile ne pouvait pas se permettre d'acheter un logement sans consacrer plus de 30 % de son revenu au paiement hypothécaire. Le marché locatif semble ainsi représenter la seule option pour ces ménages à plus faible revenu de se loger.

Pour les ménages locataires avec un revenu de 58 000 \$ (au 6<sup>e</sup> décile, plus fortunés que 60 % des autres locataires), seulement 20 % des maisons unifamiliales étaient abordables pour eux, c'est-à-dire celles dans les déciles de prix inférieurs. Ces ménages avaient toutefois droit à un peu plus de choix du côté des copropriétés.

Rappelons que les habitations dans les gammes de prix moins élevées sont souvent de plus petite superficie et ne conviennent pas nécessairement à toutes les tailles de ménages.

Enfin, pour les ménages locataires avec un revenu de 80 000 \$ (au 8<sup>e</sup> décile, plus fortunés que 80 % des autres locataires), 70 % des copropriétés pouvaient être considérées comme abordables pour eux. Dans les segments des maisons unifamiliales et des plex de 2 à 5 unités, cette proportion tombait à seulement 50 % et 20 % respectivement.

Ces résultats illustrent clairement comment l'achat d'une propriété abordable représente un défi de taille pour les ménages locataires dans le contexte actuel. Même les ménages locataires dont les moyens financiers sont plus importants font face à une offre limitée de propriétés abordables, surtout du côté des maisons unifamiliales et des petits immeubles à revenus.

## RMR de Québec

### Des options d'achat de propriétés abordables pour les ménages locataires dans la RMR de Québec, mais des défis d'accès à la propriété pour les moins fortunés

Le tableau 3 indique le prix des maisons unifamiliales, des copropriétés et des petits immeubles à revenus (2 à 5 unités)<sup>6</sup> par décile en 2020 dans la RMR de Québec. Comme dans les autres RMR, la superficie des habitations est l'une des caractéristiques qui peuvent expliquer la différence de prix entre les différents déciles, les logements plus spacieux étant généralement plus chers.

**Tableau 3 : Le prix des maisons unifamiliales, des copropriétés et des petits immeubles à revenus (2 à 5 unités) par décile en 2020 dans la RMR de Québec**

Décile	Prix (\$) des maisons unifamiliales par décile en 2020 - RMR de Québec	Prix (\$) des copropriétés par décile en 2020 - RMR de Québec	Prix (\$) des plex de 2 à 5 unités par décile en 2020 - RMR de Québec
1 <sup>er</sup>	195 000	137 580	214 000
2 <sup>e</sup>	220 000	159 000	247 000
3 <sup>e</sup>	239 000	175 000	275 000
4 <sup>e</sup>	257 000	193 000	300 000
5 <sup>e</sup>	276 200	211 000	325 000
6 <sup>e</sup>	300 000	230 000	355 000
7 <sup>e</sup>	330 000	256 500	390 000
8 <sup>e</sup>	372 000	291 000	430 000
9 <sup>e</sup>	448 800	363 800	500 000

Sources : JLR (société d'Équifax); Calculs de la SCHL

<sup>6</sup> Voir la note de bas de page 3 pour obtenir une explication sur la définition des déciles.

Dans le tableau 4, on y trouve le revenu minimal nécessaire par décile de prix pour que le paiement hypothécaire soit abordable. Par exemple, en 2020, le prix d'une maison unifamiliale au 2<sup>e</sup> décile était de 220 000 \$.

Afin qu'un ménage ne consacre pas plus de 30 % de son revenu brut au paiement hypothécaire associé à l'acquisition de cette maison, son revenu devait être d'au moins 42 900 \$<sup>7</sup>. Le tableau 4 indique aussi le revenu des ménages locataires aux 2<sup>e</sup>, 4<sup>e</sup>, 6<sup>e</sup> et 8<sup>e</sup> déciles.

**Tableau 4 : Le revenu minimal nécessaire que devait avoir un ménage locataire pour que le paiement hypothécaire établi lors de l'achat d'une propriété en 2020 soit considéré comme abordable**

Décile	Revenu (\$) des ménages locataires* par décile en 2020 - RMR de Québec	Revenu (\$) minimal nécessaire pour que le paiement hypothécaire soit abordable** selon le prix des maisons unifamiliales par décile en 2020 - RMR de Québec	Revenu (\$) minimal nécessaire pour que le paiement hypothécaire soit abordable** selon le prix des copropriétés par décile en 2020 - RMR de Québec	Revenu (\$) minimal nécessaire pour que le paiement hypothécaire soit abordable** selon le prix des plex de 2 à 5 unités par décile en 2020 - RMR de Québec
1 <sup>er</sup>	n.d.	38 000	26 800	41 800
2 <sup>e</sup>	25 000	42 900	31 000	48 200
3 <sup>e</sup>	n.d.	46 600	34 100	53 700
4 <sup>e</sup>	41 000	50 200	37 700	58 600
5 <sup>e</sup>	n.d.	53 900	41 200	63 400
6 <sup>e</sup>	52 000	58 600	44 900	69 300
7 <sup>e</sup>	n.d.	64 400	50 100	76 100
8 <sup>e</sup>	80 000	72 600	56 800	83 900
9 <sup>e</sup>	n.d.	87 600	71 000	97 600

\* Ménages locataires non subventionnés et non étudiants, peu importe leur taille.

\*\* L'achat d'une propriété est considéré comme abordable lorsqu'un maximum de 30 % du revenu d'un ménage est consacré au paiement hypothécaire. Hypothèque avec une mise de fonds de 5 %, amortissement de 25 ans et un taux d'intérêt fixe de 3,7 %. Les taxes et les frais sont exclus.

Sources : JLR (société d'Équifax) et Recensement de 2016 de Statistique Canada; Calculs de la SCHL

Les résultats du tableau 4 montrent que quasiment aucune maison unifamiliale ne pouvait être considérée comme abordable pour les ménages locataires faisant partie des 40 % les moins fortunés.

Plus précisément, seulement environ 10 % des maisons unifamiliales étaient abordables pour les ménages dont le revenu se situait au 4<sup>e</sup> décile (plus fortunés que 40 % des autres locataires). Du côté des copropriétés, les propriétés abordables pour ces mêmes ménages étaient plus nombreuses; leur proportion grimpeait à approximativement 50 %.

Bien que les ménages locataires les moins fortunés de la région de Québec aient un plus grand choix de propriétés abordables qu'à Montréal, il n'en demeure pas moins que le marché locatif représente une option importante pour eux.

Rappelons aussi que les habitations dans les déciles de prix inférieurs étant moins spacieuses, elles pourraient moins bien répondre aux besoins de ménages de grande taille.

Pour les ménages locataires avec un revenu de 52 000 \$ (au 6<sup>e</sup> décile, plus fortunés que 60 % des autres locataires), environ 70 % des copropriétés étaient abordables pour eux. Quant à la proportion de maisons unifamiliales et de plex de 2 à 5 unités jugés abordables pour ces ménages, elle tombait à environ 50 % et 30 % respectivement.

<sup>7</sup> Voir la section de la RMR de Montréal pour connaître les hypothèses reliées à l'abordabilité et le calcul du paiement hypothécaire.

Enfin, les ménages locataires avec un revenu de 80 000 \$ (au 8<sup>e</sup> décile, plus fortunés que 80 % des autres ménages locataires) pouvaient se permettre d'acheter une copropriété dans toutes les gammes de prix sans consacrer plus de 30 % de leur revenu au paiement hypothécaire. Ils avaient toutefois un peu moins de choix du côté des maisons unifamiliales et des plex (environ 80 % dans les deux cas).

Ainsi, malgré la présence de certains défis d'abordabilité à Québec pour les ménages locataires les moins fortunés, les résultats montrent que le prix des propriétés y demeure tout de même relativement plus abordable pour les ménages locataires que dans les deux autres grandes RMR de la province.

## RMR de Gatineau

### Peu de choix pour l'achat de propriétés abordables pour la majorité des ménages locataires de la RMR d'Ottawa-Gatineau

Le tableau 5 indique le prix des maisons unifamiliales et des copropriétés par décile en 2020<sup>8</sup> dans la région de Gatineau. Contrairement à celui de Montréal et de Québec, le marché des plex de la région de Gatineau, étant donné sa petite taille, ne sera pas analysé dans cette section.

Comme dans les autres RMR, la superficie des habitations est l'une des caractéristiques qui peuvent expliquer la différence de prix entre les différents déciles, les logements plus grands étant généralement plus chers.

**Tableau 5 : Le prix des maisons unifamiliales et des copropriétés par décile en 2020 dans la région de Gatineau**

Décile	Prix (\$) des maisons unifamiliales par décile en 2020 - Région de Gatineau	Prix (\$) des copropriétés par décile en 2020 - Région de Gatineau
1 <sup>er</sup>	180 000	140 000
2 <sup>e</sup>	225 000	157 500
3 <sup>e</sup>	254 500	170 000
4 <sup>e</sup>	280 000	187 000
5 <sup>e</sup>	310 500	203 000
6 <sup>e</sup>	340 000	219 900
7 <sup>e</sup>	370 000	244 525
8 <sup>e</sup>	425 000	285 000
9 <sup>e</sup>	515 000	425 000

Sources : JLR (société d'Équifax); Calculs de la SCHL

En 2020, de fortes hausses de prix ont été enregistrées du côté des maisons unifamiliales dans les gammes de prix supérieures (+17 % pour le 9<sup>e</sup> décile). En supposant un revenu et un taux hypothécaire constants, ceci signifie que la part du revenu à consacrer à l'achat d'une maison unifamiliale est devenue plus importante en 2020 pour les propriétés situées dans des gammes de prix supérieures que pour celles dans des gammes inférieures.

Même si les plus fortes croissances de prix ont eu lieu dans les gammes de prix supérieures, cela ne signifie pas nécessairement qu'un ménage locataire pouvait facilement faire l'acquisition d'une habitation abordable.

Afin de mieux illustrer le tout, le tableau 6 ci-dessous indique le revenu minimal nécessaire que devait avoir un ménage locataire pour que le paiement hypothécaire établi lors de l'achat d'une propriété en 2020 soit considéré comme abordable.

<sup>8</sup> Voir la note de bas de page 3 pour obtenir une explication sur la définition des déciles.



Dans ce rapport, l'achat d'une habitation est considéré comme abordable pour un ménage locataire lorsque celui-ci ne consacre pas plus de 30 % de son revenu brut au paiement hypothécaire.

En 2020, le prix d'une maison unifamiliale au 2<sup>e</sup> décile était de 225 000 \$ (voir le tableau 5). Afin qu'un ménage ne consacre pas plus de 30 % de son revenu au paiement hypothécaire établi pour l'acquisition de cette maison, son revenu devait donc être d'au moins 46 000 \$<sup>9</sup>.

Le tableau 6 indique aussi le revenu des ménages locataires de la région par décile, incluant ceux d'Ottawa, d'où proviennent de plus en plus d'acheteurs<sup>10</sup>. Pour les ménages locataires d'Ottawa-Gatineau dont le revenu se situait dans les deux premiers déciles, c'est-à-dire les 20 % les moins fortunés, leur revenu était d'au plus 30 000 \$.

Ce revenu est largement inférieur au revenu de 46 000 \$ nécessaire en moyenne pour faire l'achat d'une maison parmi les moins chères de la région. Ces ménages locataires n'avaient donc pas les moyens de devenir propriétaires d'une maison dans la région de Gatineau sans y consacrer plus de 30 % de leur revenu. Le marché locatif semble ainsi représenter la principale option pour ces ménages à plus faible revenu de se loger.

Dans le cas des ménages locataires avec un revenu de 47 000 \$ (au 4<sup>e</sup> décile, plus fortunés que 40 % des autres ménages locataires), il leur était seulement possible d'acheter une

maison dont le prix correspondait au 2<sup>e</sup> décile (les 20 % des maisons les moins chères) afin de ne pas y consacrer plus de 30 % de leur revenu.

Cela signifie que, même dans la catégorie des habitations de bas de gamme, très peu de maisons unifamiliales peuvent être considérées comme abordables pour ces ménages locataires. Rappelons que ces logements sont souvent de plus petite superficie et ne conviennent pas nécessairement à toutes les tailles de ménages.

Seuls les ménages locataires avec un revenu d'au moins 96 000 \$ (au 8<sup>e</sup> décile, plus fortunés que 80 % des autres ménages locataires) ont les moyens d'acheter les maisons dont le prix se situe jusqu'au 8<sup>e</sup> décile (qui représentent 80 % des habitations).

Comme les maisons unifamiliales, presque aucune copropriété ne pouvait être considérée comme abordable pour les ménages locataires d'Ottawa-Gatineau les moins fortunés (jusqu'au 2<sup>e</sup> décile). Du côté des ménages locataires avec des revenus plus élevés, les copropriétés deviennent par contre plus rapidement abordables que les maisons unifamiliales.

Même pour le marché de Gatineau, qui est généralement considéré comme plus abordable que certains grands marchés au pays, le marché locatif demeure une option importante pour de nombreux ménages locataires. L'achat d'une maison unifamiliale abordable est hors de portée pour une grande partie d'entre eux, mais il y a plus de choix du côté des copropriétés.

<sup>9</sup> Voir la section de la RMR de Montréal pour connaître les hypothèses reliées à l'abordabilité et le calcul du paiement hypothécaire.

<sup>10</sup> SCHL, *Le marché sous la loupe, Gatineau*, « La pandémie a changé la dynamique dans le marché immobilier de la région métropolitaine de Gatineau », avril 2021.

**Tableau 6 : Le revenu minimal nécessaire que devait avoir un ménage locataire pour que le paiement hypothécaire établi lors de l'achat d'une propriété en 2020 soit considéré comme abordable**

Décile	Revenu (\$) des ménages locataires* par décile en 2020 - RMR d'Ottawa-Gatineau	Revenu (\$) minimal nécessaire pour que le paiement hypothécaire soit abordable** selon le prix des maisons unifamiliales par décile en 2020 - Région de Gatineau	Revenu (\$) minimal nécessaire pour que le paiement hypothécaire soit abordable** selon le prix des copropriétés par décile en 2020 - Région de Gatineau
1 <sup>er</sup>	n.d.	37 000	28 700
2 <sup>e</sup>	30 000	46 200	32 300
3 <sup>e</sup>	n.d.	52 300	34 900
4 <sup>e</sup>	47 000	57 500	38 400
5 <sup>e</sup>	n.d.	63 800	41 700
6 <sup>e</sup>	63 000	69 900	45 200
7 <sup>e</sup>	n.d.	76 000	50 200
8 <sup>e</sup>	96 000	87 300	58 600
9 <sup>e</sup>	n.d.	105 800	87 300

\* Ménages locataires non subventionnés et non étudiants, peu importe leur taille.

\*\* L'achat d'une propriété est considéré comme abordable lorsqu'un maximum de 30 % du revenu d'un ménage est consacré au paiement hypothécaire. Hypothèque avec une mise de fonds de 5 %, amortissement de 25 ans et un taux d'intérêt fixe de 3,7 %. Les taxes et les frais sont exclus.

Sources : JLR (société d'Équifax) et Recensement de 2016 de Statistique Canada; Calculs de la SCHL.

## Conclusion

La principale ambition de ce rapport était d'examiner si les ménages locataires étaient en mesure d'acheter une propriété abordable en 2020 en fonction de leur revenu. Le cas échéant, nous avons examiné dans quelles gammes de prix il était possible pour eux de réaliser cet achat.

Comme nous l'avons vu, malgré des niveaux de prix variables entre les différentes RMR, ces dernières avaient tous un point en commun : il y avait généralement peu d'options pour l'achat d'une propriété abordable en 2020 pour les ménages locataires moins fortunés.

Dans certaines RMR, même pour les ménages locataires à plus haut revenu, l'accès à des propriétés abordables était aussi difficile, particulièrement dans le segment de la maison unifamiliale.

Ce manque d'abordabilité pour l'achat d'une habitation a rendu difficile l'accession à la propriété pour les ménages locataires. Une telle situation vient restreindre encore plus la disponibilité de logements locatifs sur le marché, ce qui peut exercer une pression à la hausse sur les loyers et détériorer du même coup l'abordabilité de ces logements.

Tout compte fait, ces résultats viennent appuyer les différentes mesures visant à fournir une offre suffisante de logements locatifs.

Dans le cadre de futurs travaux, nous aimerions approfondir cette analyse afin d'améliorer notre compréhension du véritable défi que représente l'accession à la propriété pour les ménages locataires.

Par exemple, nous aimerions :

- raffiner notre calcul du revenu minimal nécessaire pour que le paiement hypothécaire soit abordable en incluant dans celui-ci les autres frais liés à la possession d'une habitation (taxes, assurances, électricité, etc.);
- obtenir des résultats pour un grand nombre de centres urbains à travers le pays;
- examiner comment l'abordabilité a évolué au cours des 10 à 15 dernières années pour les ménages locataires afin de déterminer si ceux-ci avaient plus de facilité à accéder à la propriété auparavant.

## Options d'achat de propriétés abordables très limitées pour les ménages locataires de la région de Vancouver

Les ménages locataires de la région de Vancouver ont des revenus supérieurs à ceux des ménages locataires de la région de Montréal, mais le prix des propriétés y est beaucoup plus élevé.

Comme les tableaux consacrés aux trois RMR québécoises à l'étude dans le présent rapport, le tableau 7 indique le revenu minimal nécessaire en 2020 pour que l'achat d'une maison unifamiliale ou d'une copropriété soit considéré comme abordable pour les ménages locataires dans la RMR de Vancouver.

**Tableau 7 : Le revenu minimal nécessaire que devait avoir un ménage locataire pour que le paiement hypothécaire établi lors de l'achat d'une propriété en 2020 soit considéré comme abordable**

Décile	Revenu (\$) des ménages locataires* par décile en 2020 - RMR de Vancouver	Revenu (\$) minimal nécessaire pour que le paiement hypothécaire soit abordable** selon le prix des maisons unifamiliales par décile en 2020 - RMR de Vancouver	Revenu (\$) minimal nécessaire pour que le paiement hypothécaire soit abordable** selon le prix des copropriétés par décile en 2020 - RMR de Vancouver
1 <sup>er</sup>	n.d.	114 800	70 500
2 <sup>e</sup>	30 000	135 700	80 800
3 <sup>e</sup>	n.d.	163 400	89 800
4 <sup>e</sup>	52 000	184 900	97 600
5 <sup>e</sup>	n.d.	207 000	106 400
6 <sup>e</sup>	74 000	235 300	117 700
7 <sup>e</sup>	n.d.	267 000	130 200
8 <sup>e</sup>	115 000	312 500	147 400
9 <sup>e</sup>	n.d.	412 100	181 300

\* Ménages locataires non subventionnés et non étudiants, peu importe leur taille.

\*\* L'achat d'une propriété est considéré comme abordable lorsqu'un maximum de 30 % du revenu d'un ménage est consacré au paiement hypothécaire. Hypothèque avec une mise de fonds de 5 %, amortissement de 25 ans et un taux d'intérêt fixe de 3,7 %. Les taxes et les frais sont exclus.

Sources : chambres immobilières du Grand Vancouver et de la vallée du Fraser, ainsi que le Recensement de 2016 de Statistique Canada. Calculs de la SCHL.

Seuls les ménages locataires avec un revenu d'au moins 115 000 \$ (au 8<sup>e</sup> décile, plus fortunés que 80 % des autres ménages locataires) pouvaient acheter une maison unifamiliale abordable en 2020. Cependant, ce sont uniquement les 10 % des maisons unifamiliales les moins chères qui l'étaient.

Dans le cas des copropriétés, aucune d'elles n'était abordable pour les ménages locataires dont le revenu se situait sous les 52 000 \$ (au 4<sup>e</sup> décile, plus fortunés que 40 % des autres ménages locataires).

Même pour les ménages locataires avec un revenu de 74 000 \$ (au 6<sup>e</sup> décile, plus fortunés que 60 % des autres ménages locataires), seules les copropriétés les moins chères du marché (jusqu'au 2<sup>e</sup> décile environ) leur étaient abordables.

Enfin, dans le cas des ménages locataires les plus fortunés, ceux avec un revenu de 115 000 \$ (au 8<sup>e</sup> décile, plus fortunés que 80 % des autres locataires), environ 60 % des copropriétés pouvaient être considérées comme abordables pour eux.

Les défis d'abordabilité liés à l'achat d'une propriété dans la région de Vancouver semblent donc beaucoup plus grands que ceux observés dans la région de Montréal. Notre enquête de 2020 portant sur le marché locatif a aussi démontré une situation similaire pour les ménages locataires de ces deux marchés.

## Annexe

Afin d'obtenir des niveaux de prix par décile, nous utilisons les données sur l'ensemble des transactions de logements qui ont été notariées. Ces données sont fournies par JLR, une société d'Équifax. Les données sur la superficie médiane des propriétés proviennent des rôles fonciers des différentes municipalités qui composent les RMR à l'étude. La firme JLR recueille d'ailleurs ces informations auprès des rôles fonciers, lesquelles sont émises par les municipalités, afin de les jumeler aux propriétés transigées. Certaines valeurs aberrantes de superficie ont été exclues de l'analyse.

Les revenus des ménages locataires (non subventionnés, non étudiants et pour toutes tailles de ménages) par quintile proviennent du Recensement de 2016 de Statistique Canada et sont exprimés en dollars de 2020.

## Ressources supplémentaires

### Abonnez-vous

Recevez les derniers résultats directement dans votre boîte de réception



[schl.ca/bulletinrecherche](https://schl.ca/bulletinrecherche)

### Restez au courant

Pour plus de rapports sur le marché de l'habitation



[schl.ca/marchedelhabitation](https://schl.ca/marchedelhabitation)

## La SCHL aide les canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement depuis plus de 70 ans. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, elle vient en aide aux Canadiens dans le besoin et elle fournit des résultats de recherches et des conseils impartiaux aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation du pays. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à [schl.ca](http://schl.ca) ou suivez-nous sur [Twitter](#), [LinkedIn](#), [Facebook](#), [Instagram](#) et [YouTube](#).

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au **1-800-245-9274**.

De l'extérieur du Canada, composez le **613-748-2003** (téléphone) ou le **613-748-2016** (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le **1-800-668-2642**.

© 2021, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu de la présente publication de la SCHL à toute fin autre que les fins de référence générale susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité de la présente publication de la SCHL, veuillez transmettre une demande de reproduction de document protégé par droits d'auteur au Centre du savoir sur le logement à l'adresse [centre\\_du\\_savoir\\_logement@schl.ca](mailto:centre_du_savoir_logement@schl.ca). Veuillez fournir les renseignements suivants : titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.