



Baisse du taux de propriété au Québec : pourquoi faut-il inverser la tendance?

Statistique Canada rapportait, le 21 septembre dernier, que le taux de propriété, c'est-à-dire la proportion de ménages qui sont propriétaires de leur logement, avait diminué entre les deux derniers recensements, une première au Québec. Autre constat, le Québec arrive encore et toujours bon dernier parmi les provinces canadiennes en ce qui a trait au taux de propriété. Faut-il s'inquiéter de la situation? Le gouvernement du Québec n'a déployé aucun programme d'aide à l'accès à la propriété depuis 1996. On peut se demander, 25 ans plus tard, si l'on a fait un choix judicieux.

Selon de vieux adages : « Acheter une propriété est un investissement. C'est de l'épargne forcée tout en se logeant. », ou encore « Acquérir une propriété aide à se constituer un patrimoine. Il s'agit d'un actif qui prend de la valeur et qui permet généralement l'enrichissement de son propriétaire. ». « Au-delà d'un milieu de vie, la propriété est un véhicule financier qui contribue à la richesse des ménages. ». Et si cela était plus vrai que jamais? Il a par ailleurs été démontré que les propriétaires jouissent d'une meilleure sécurité financière à la retraite¹ et sont, par conséquent, moins susceptibles d'avoir recours à l'aide de l'État après leur vie active. Une autre considération réside dans le fait que les ménages ayant accumulé un patrimoine sont plus susceptibles de faire un legs à leurs enfants, contribuant ainsi à un sain transfert de richesse entre générations.

Le taux de propriété est en baisse au Québec, pour la toute première fois

Au Québec, le taux de propriété s'établissait à 59,9 % en 2021.

Au Québec, le taux de propriété s'établissait à 59,9 % en 2021. C'est ce que nous apprend Statistique Canada à partir des données sur le logement tirées du dernier recensement. Cinq ans plus tôt (Recensement de 2016), le taux de propriété dans la belle province s'élevait à 61,3 %. Il s'agit donc d'un recul de 1,4 point de pourcentage. Soulignons que c'est la toute première fois depuis que les données à cet effet sont disponibles (1971) que l'on observe une diminution de la proportion de ménages propriétaires au Québec (voir Tableau 1).

Un retard considérable par rapport à l'ensemble du Canada

Le taux de propriété au Québec a toujours été très en deçà de la moyenne canadienne. En 2021, l'écart avec la moyenne du pays s'élevait à 6,6 points de pourcentage. Puisqu'en 1971 cet écart était de 12,9 points de pourcentage (voir Figure 1), le Québec a graduellement rétréci l'écart. Toutefois, on remarque que ce rattrapage s'est principalement fait de 1971 à 1991, époque où plusieurs programmes provinciaux visant à favoriser l'accès à la propriété se sont succédé (voir Annexe 1). Or, depuis 1996, avec la fin du programme

¹ BROWN, W. Mark, Feng HOU et Amélie LAFRANCE. *Revenus des Canadiens à l'âge de la retraite et en âge de travailler : prise en compte de la propriété*, Série de documents de recherche sur l'analyse économique (AE), Statistique Canada, 11F0027M – N° 064 ISSN 1703-0412 ISBN 978-1-100-95115-7, juillet 2010.

« Premier toit », il n'y a eu pratiquement aucune mesure spécifique du gouvernement du Québec afin de stimuler l'acquisition d'une première propriété².

Depuis 1996, avec la fin du programme « Premier toit », il n'y a eu pratiquement aucune mesure spécifique du gouvernement du Québec afin de stimuler l'acquisition d'une première propriété.

Tableau 1 : Évolution du taux de propriété

	Québec	Canada
1971	47,4%	60,3%
1976	50,4%	61,8%
1981	53,3%	62,1%
1986	54,7%	62,1%
1991	55,5%	62,6%
1996	56,5%	63,6%
2001	57,9%	65,8%
2006	60,1%	68,4%
2011	61,2%	69,0%
2016	61,3%	67,8%
2021	59,9%	66,5%

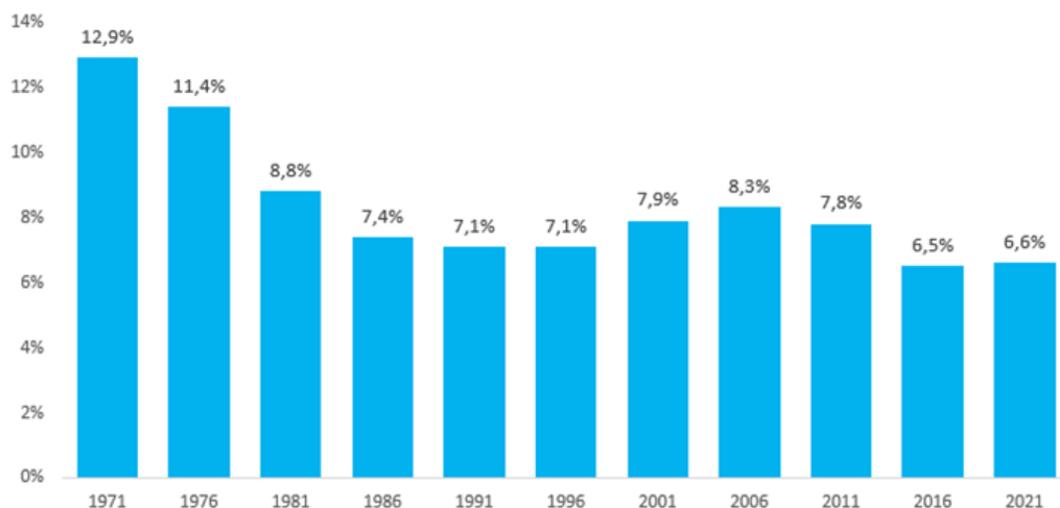
Source : Statistique Canada

Le Québec toujours en queue de peloton

Parmi toutes les provinces canadiennes, c'est au Québec que la proportion de ménages vivant dans un logement occupé par le propriétaire est la plus faible.

Parmi toutes les provinces canadiennes, c'est au Québec que la proportion de ménages vivant dans un logement occupé par le propriétaire est la plus faible (voir Tableau 2). Même dans des provinces où les logements sont beaucoup plus dispendieux qu'ici, comme la Colombie-Britannique et l'Ontario, les taux de propriété sont significativement plus élevés (66,8 % et 68,4 % respectivement), ce qui semble a priori paradoxal.

**Figure 1 : Évolution de l'écart du taux de propriété
Canada - Québec (en points de pourcentage)**



Source : Statistique Canada

² Le gouvernement du Québec n'impose pas, depuis 1994, les retraits effectués dans le cadre du RAP, mais à la base, il s'agit d'un programme fédéral. Sinon, le gouvernement du Québec accorde, depuis 2018, un crédit d'impôt pour l'achat d'une première habitation. Ce crédit remboursable peut atteindre jusqu'à 1 500 \$.

Tableau 2 : Taux de propriété par province en 2021

Terre-Neuve/Labrador	75,7%
Nouveau-Brunswick	73,0%
Alberta	70,9%
Saskatchewan	70,7%
Île-du-Prince-Édouard	68,8%
Ontario	68,4%
Manitoba	67,4%
Colombie-Britannique	66,8%
Nouvelle-Écosse	66,8%
Québec	59,9%

Source : Statistique Canada, recensement de 2021

Les jeunes écopent davantage

Sans surprise, le taux de propriété augmente généralement avec l'âge du principal soutien du ménage, sauf à partir de 65 ans et plus alors que certains ménages retournent à la location. C'est donc dans le groupe d'âge des 55 à 64 ans que le taux de propriété était le plus élevé (68,5 %) lors du dernier recensement. À l'inverse, ce taux n'était que de 15,6 % chez les moins de 25 ans et de 42,4 % chez les 25 à 34 ans.

La diminution la plus prononcée du taux de propriété, de 1,8 point de pourcentage, se situe dans le groupe des 25 à 35 ans.

En s'intéressant à l'évolution du taux de propriété selon l'âge, entre 2016 et 2021, on constate un recul dans toutes les tranches d'âge. Toutefois, la diminution la plus prononcée, de 1,8 point de pourcentage, se situe dans le groupe des 25 à 35 ans.

Finalement, il est important de souligner que l'analyse ci-haut porte uniquement sur les logements locatifs du marché privé. Le déficit de logements sociaux est considéré dans la section suivante.

Tableau 3 : Taux de propriété au Québec selon l'âge du ménage

Groupe d'âge du principal soutien du ménage	Taux de propriété		
	2021	2016	Différence
Moins de 25 ans	15,6 %	16,5 %	-0,9
25 à 34 ans	42,4 %	44,2 %	-1,8
35 à 44 ans	60,4 %	61,6 %	-1,2
45 à 54 ans	66,6 %	68,2 %	-1,5
55 à 64 ans	68,5 %	69,5 %	-0,9
65 à 74 ans	65,9 %	67,2 %	-1,3
75 ans et plus	58,8 %	59,9 %	-1,1
Province de Québec	59,9 %	61,3 %	-1,4

Source : Statistique Canada

Statistique Canada attribue principalement le recul du taux de propriété au Canada à l'augmentation du nombre de migrants, au vieillissement de la population et à une plus forte proportion de personnes vivant dans les centres urbains, mais la détérioration de l'abordabilité n'y est sûrement pas étrangère (voir la section « L'abordabilité à son pire niveau en plus de 30 ans »).

Les propriétaires se sont enrichis plus vite que les locataires

Statistique Canada réalise aussi périodiquement une *Enquête sur la sécurité financière* qui recueille les avoirs et les dettes d'un échantillon de ménages canadiens afin de connaître leur santé financière. Les dernières données disponibles sont celles de 2019.

Au Québec, la valeur médiane nette des ménages propriétaires de tous les âges est passée de 323 700 \$ en 1999 à 685 400 \$ en 2019.

Au Québec, la valeur médiane nette³ des ménages propriétaires de tous les âges est passée de 323 700 \$ en 1999 à 685 400 \$ en 2019. Pendant ce temps, la valeur nette des ménages locataires de tous les âges est passée de 14 600 \$ à 24 000 \$.

Si le fait que les ménages propriétaires ont une valeur nette beaucoup plus élevée que celle des ménages locataires n'est pas surprenant, c'est plutôt l'accroissement durant ces deux décennies qui est digne de mention ici. Les propriétaires ont connu une augmentation de leur valeur nette de 102 % de 1999 à 2019, comparativement à 86 % pour les locataires. C'est évidemment la propriété qui constitue le principal actif de la plupart des ménages. Or, c'est aussi principalement à cause de la hausse importante de la valeur des propriétés que les propriétaires se sont enrichis davantage.

Au-delà des avantages financiers

Bien que nous nous soyons limités à l'aspect financier de la propriété, évidemment, il ne faut pas négliger le fait qu'il a aussi été démontré qu'elle procure des avantages non financiers importants. En premier lieu, le niveau de bien-être accru lié au fait d'être propriétaire et donc d'être « maître chez soi ». Les propriétaires éprouveraient une plus grande satisfaction face à leurs conditions de vie et un sentiment de sécurité accru. Par ailleurs, au-delà des bénéfices pour la personne elle-même propriétaire, plusieurs études ont relevé des avantages qui rejaillissent sur l'ensemble de la société. En raison d'un plus fort sentiment d'appartenance, les propriétaires feraient preuve d'une plus grande implication sociale, politique et communautaire. Chez les immigrants, l'accession à la propriété renforcerait le sentiment d'appartenance nationale et améliorerait leur intégration vis-à-vis leur nouveau pays. Certaines études associent même un rehaussement du taux de propriété à une baisse générale du taux de criminalité. Pour un survol des avantages non financiers liés à la propriété, le lecteur peut se référer, entre autres, à ce [document produit par l'Association canadienne de l'immobilier](#).

L'envolée du prix des propriétés des vingt-cinq dernières années

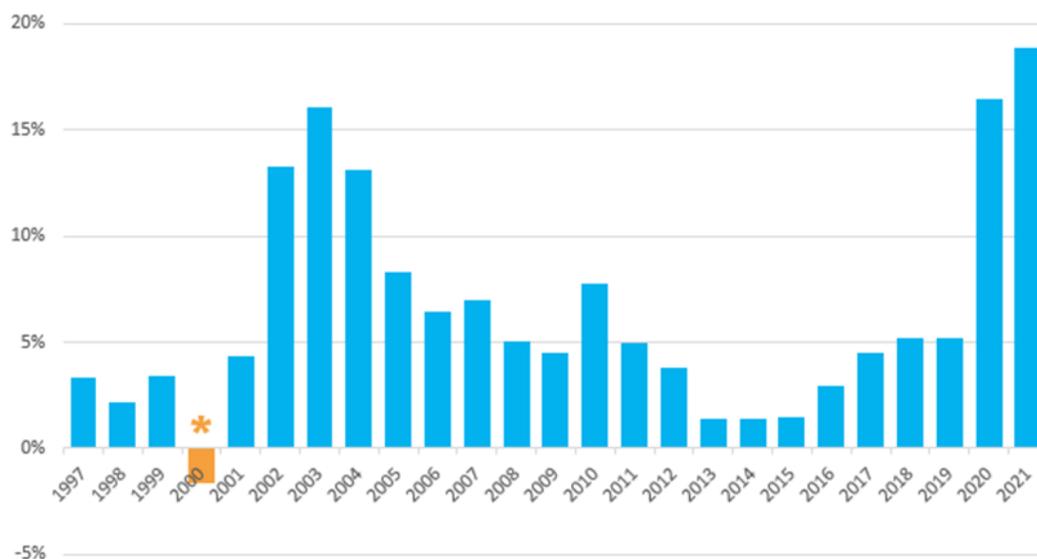
Au Québec, toutes catégories confondues, de 1996 à 2021, la hausse du prix moyen des propriétés résidentielles est de... 355 %.

À moins d'avoir vécu dans une grotte, tous sont conscients que les prix de l'immobilier se sont envolés au cours des dernières années. La Figure 2 montre les variations annuelles du prix moyen des propriétés résidentielles au Québec, toutes catégories confondues, de 1996 à 2021. Cumulativement, la hausse au cours de la période est de... 355 %, le prix moyen étant passé de 98 435 \$ en 1996 à 447 952 \$ en 2021⁴. La flambée des prix a véritablement débuté en 2002 et elle n'est peut-être pas encore terminée (même si actuellement les prix montrent des signes de faiblesse en raison de la hausse rapide des taux d'intérêt, il est presque assuré que sur l'ensemble de l'année 2022, nous enregistrons une autre hausse de prix au Québec).

³ En dollars constants de 2019.

⁴ Source : Association canadienne de l'immobilier.

Figure 2 : Variation du prix moyen des propriétés résidentielles (toutes catégories confondues) au Québec



*Il n'y a pas eu de baisse de prix de l'immobilier en 2000. La diminution est purement attribuable à un bris dans la série, la base de calcul ayant légèrement changé depuis 2000.

Source : ACI

Simulation d'un accroissement du taux de propriété

Selon l'hypothèse centrale de chacun des scénarios, les nouveaux propriétaires sont réputés avoir acheté une propriété au prix moyen du marché au cours de l'année où ils entrent sur le marché immobilier.

Dans cette section, nous allons présenter les résultats de deux scénarios simulant une augmentation du taux de propriété au Québec afin de faire ressortir certains impacts directs qu'auraient pu avoir de telles hausses. Nous prenons comme point de départ 1996, année depuis laquelle il n'existe plus de programme provincial visant à stimuler l'accès à la propriété⁵.

Note importante

Pour fins de simplification, l'aspect financier ne considère ici que la prise de valeur de l'actif immobilier d'un nouveau propriétaire-occupant. Ainsi, notre exercice n'en est pas un de calcul du rendement de l'achat d'une propriété⁶. Si telle avait été notre intention, il aurait fallu considérer tous les frais relatifs à l'acquisition, le financement, la détention et l'entretien d'une propriété. Nous aurions également dû prendre en compte les remboursements en capital effectués⁷. Ce type d'analyse impliquerait de faire une panoplie d'hypothèses et multiplierait le nombre de scénarios.

Nous ne faisons que mettre en évidence, à titre indicatif, l'accroissement de la valeur des actifs, c'est-à-dire le gain en capital (plus-value) que les nouveaux propriétaires auraient réalisé, basée sur les prix du marché de 2021. Ainsi, nous ne considérons ici que l'écart entre le prix de vente et le prix d'achat.

⁵ Ibid note 1.

⁶ Une analyse complète viendrait soustraire l'ensemble des coûts assumés par le propriétaire (frais de transaction, entretien, taxes, frais de financement, intérêts payés sur l'emprunt hypothécaire et coût de l'assurance prêt hypothécaire, s'il y a lieu) et actualiserait les montants.

⁷ Lorsqu'un propriétaire n'a pas complètement remboursé son hypothèque, la valeur nette de son actif immobilier correspond en fait à la valeur totale de sa propriété moins le capital non remboursé.

Selon l'hypothèse centrale de chacun des scénarios, les nouveaux propriétaires sont réputés avoir acheté une propriété au prix moyen du marché au cours de l'année où ils entrent sur le marché immobilier⁸. À cet effet, nous avons utilisé les statistiques de l'Association canadienne de l'immobilier.

Finalement, pour estimer le nombre de ménages propriétaires au Québec au cours de chacune des années allant de 1996 à 2021, nous avons simplement supposé une croissance linéaire du nombre de ménages entre deux années de recensement de Statistique Canada.

Scénario 1 : augmentation du taux de propriété d'un point de pourcentage tous les cinq ans

Le premier scénario a comme hypothèse une augmentation du taux de propriété d'un point de pourcentage tous les cinq ans (0,2 point de pourcentage par année) à compter de 1996.

Le tableau de l'Annexe 2 montre les résultats obtenus.

Le premier constat du scénario 1 : l'accroissement du nombre de propriétaires sur l'ensemble de la période (1996 à 2021) est d'un peu plus de 170 000 ménages. Le corollaire direct est que, hormis les cas de personnes qui auraient précédemment habitées chez leurs parents ou en colocation, ces accédants à la propriété auraient quitté des logements du marché locatif. Donc, potentiellement, environ 170 000 logements locatifs se seraient libérés, ce qui correspond, étant donné la taille du parc locatif actuel, à quelque 1,8 point de pourcentage de taux d'inoccupation additionnel à l'échelle de la province.

Le deuxième constat, et le plus important, c'est qu'au cumulatif, ces nouveaux propriétaires auraient réalisé une plus-value de quelque 35,6 milliards de dollars. En moyenne, on parle de près de 209 000 \$ par accédant. Il s'agit de gains pour le moins spectaculaires qui auraient directement contribué à l'accroissement de la valeur financière des ménages.

Scénario 2 : rattraper le taux de propriété de nos voisins ontariens

Le deuxième scénario, plus ambitieux, a plutôt comme hypothèse d'augmenter graduellement les taux de propriété des Québécois jusqu'à ce qu'ils rejoignent celui de l'Ontario, c'est-à-dire 68,4 % en 2021. Ceci se traduirait par un gain de 0,0325 point de pourcentage par année depuis 1996.

Le tableau de l'Annexe 3 montre les résultats obtenus.

Avec ce nouveau scénario, l'accroissement du nombre de propriétaires sur l'ensemble de la période à l'étude passe à près de 277 000 ménages. Si ces accédants avaient tous libéré des logements locatifs, on parle cette fois de quelque trois points de pourcentage supplémentaires du taux d'inoccupation.

Finalement, au cumulatif, ces nouveaux propriétaires auraient réalisé une plus-value de quelque 57,9 milliards de dollars⁹. Cela aurait certes contribué à réduire l'écart de richesse entre les ménages québécois et ontariens.

Selon le scénario 1, au cumulatif, les 170 000 nouveaux ménages propriétaires auraient réalisé une plus-value de quelque 35,6 milliards de dollars.

Selon le scénario 2, au cumulatif, les 277 000 nouveaux ménages propriétaires auraient réalisé une plus-value de quelque 57,9 milliards de dollars.

⁸ Cela revient à faire l'hypothèse que les prix n'auraient pas crûs davantage à la suite de l'arrivée de ces nouveaux acheteurs, ce qui suppose en retour que l'offre s'ajuste parfaitement par une plus grande disponibilité de propriétés à vendre.

⁹ La plus-value moyenne par nouveau propriétaire demeure à 209 000 \$. C'est seulement le nombre de ménages étant devenus propriétaires qui a augmenté.

L'abordabilité à son pire niveau en plus de 30 ans

Si on continue de laisser faire les choses, il y a tout lieu de croire que le taux de propriété au Québec va poursuivre sa descente au cours des prochaines années.

Selon [l'indice d'accessibilité de la RBC Banque Royale](#), l'abordabilité au Québec est à son pire niveau depuis le début des années 90. Non seulement les revenus des ménages n'ont pas suivi la hausse fulgurante des prix de l'immobilier au cours des dernières années, les taux hypothécaires sont en hausse drastique depuis quelques mois. Puisqu'ils doivent emprunter davantage (en proportion), ce sont forcément les jeunes ménages qui sont les plus durement affectés par cette envolée récente des taux hypothécaires. Ainsi, c'est toute une génération qui voit ses chances considérablement diminuées de pouvoir investir dans le marché immobilier et posséder son propre logement.

Une panoplie d'études et de sondages laissent voir que l'accumulation de la mise de fonds est le principal frein à l'accession à la propriété.

Par ailleurs, une panoplie d'études et de sondages¹⁰ laissent voir que l'accumulation de la mise de fonds est le principal frein à l'accession à la propriété¹¹. C'est par conséquent surtout à ce chapitre que les jeunes ménages auraient le plus besoin d'une aide ponctuelle pour devenir propriétaires.

¹⁰ Notamment, selon un sondage sur l'accès à la propriété réalisé par Léger en décembre 2018 pour le compte de l'APCHQ, 52 % des répondants qui n'étaient pas déjà propriétaires mentionnaient ne pas avoir de mise de fonds suffisante pour acheter.

¹¹ Tandis que les mensualités hypothécaires peuvent bénéficier d'une baisse des taux d'intérêt, la mise de fonds minimale, elle, augmente nécessairement de manière directement proportionnelle au prix des propriétés.

¹² Les données de l'ACI sont disponibles depuis 1980. Or, il n'existe qu'une seule combinaison achat-revente au prix moyen du marché sur une période de sept ans qui n'a pas généré de plus-value (achat en 1989 et revente en 1996).

¹³ Pour connaître certaines des recommandations de l'APCHQ concernant des mesures susceptibles de favoriser l'accession à la propriété, consultez la [plateforme électorale provinciale de l'APCHQ](#).

Conclusion

Les ménages ayant acheté une propriété au Québec au cours des 25 dernières années ont profité d'une augmentation importante de leur niveau de richesse en raison de l'immobilier. Si l'on avait favorisé davantage l'accession à la propriété, des dizaines de milliers de ménages auraient très certainement amélioré leur situation financière. En parallèle, on compterait des dizaines de milliers de logements locatifs vacants supplémentaires.

Stimuler davantage l'accession à la propriété aurait pu contribuer à l'enrichissement collectif des Québécois et du même coup, à réduire notre écart de richesse par rapport à d'autres provinces.

Certes, il est facile de tirer des conclusions après coup, mais stimuler l'accession à la propriété aurait été un choix plus judicieux que d'abandonner les efforts en ce sens. On a raté une belle occasion d'accroître le niveau de richesse de plusieurs dizaines de milliers de Québécois. Stimuler davantage l'accession à la propriété aurait pu contribuer à l'enrichissement collectif des Québécois et du même coup, à réduire notre écart de richesse par rapport à d'autres provinces.

On dit qu'il n'est jamais trop tard pour bien faire. Évidemment, le passé n'est pas garant du futur. Cependant, même si, au cours des prochaines années, le prix des propriétés ne connaissait pas des augmentations aussi fastes que celles que l'on vient de connaître depuis la fin des années 1990, on peut assez aisément démontrer à partir des données historiques que les propriétés, sur le moyen et long termes, ont presque toujours gagné en valeur¹².

Les jeunes d'aujourd'hui devraient pouvoir bénéficier de programmes favorisant l'accession à la propriété comme leurs parents ont pu en profiter.

Il y a finalement un souci d'équité intergénérationnelle. Étant donné que l'abordabilité est à un creux, jamais les jeunes ménages n'ont eu autant besoin d'un coup de pouce pour devenir propriétaires qu'en ce moment¹³. Les jeunes d'aujourd'hui devraient pouvoir bénéficier de programmes favorisant l'accession à la propriété comme leurs parents ont pu en profiter. Sans cela, il faut s'attendre à une baisse drastique du taux de propriété chez les jeunes, la grande majorité d'entre eux étant condamnés à demeurer locataires.

Pour consulter toutes les publications du Service économique [cliquez ici](#).

ANNEXE 1

Les programmes québécois d'accession à la propriété au fil des ans

1981 – La Société d'habitation du Québec (SHQ) lance le **Programme d'aide à l'accession à la propriété résidentielle (PAAPR)**, destiné à aider les jeunes ménages à acquérir une première maison. Ce programme a pris fin en 1986. Près de 60 000 ménages en ont bénéficié.

1982 – Lancement du programme de relance de la construction résidentielle « **Corvée-Habitation** », géré par la SHQ. Ce programme, qui s'est terminé en décembre 1984, a contribué à la construction de près de 56 000 nouveaux logements.

1988 – Création du **Programme d'aide à la mise de fonds (AMI)**. L'aide accordée prenait la forme d'un prêt sans intérêt d'une durée de sept ans s'appliquant à la mise de fonds équivalant à 10 % du prêt hypothécaire jusqu'à concurrence de 7 000 \$. Ce programme a pris fin en mars 1992. Plus de 45 000 ménages en ont bénéficié.

1991 – Lancement du programme d'aide à la construction résidentielle « **Mon taux, mon toit** ». Ce programme accordait une aide financière aux acheteurs d'une résidence principale neuve construite en 1991. L'acheteur pouvait opter pour l'une ou l'autre des deux formes d'aide suivantes : la garantie d'un taux hypothécaire de 8,5 % pendant trois ans ou une subvention de capital égale à 4,5 % du coût d'achat jusqu'à un maximum de 5 000 \$. Ce programme a pris fin en mars 1992. Un peu plus de 20 000 ménages en ont bénéficié.

1994 – Entrée en vigueur du programme « **Premier toit** ». Celui-ci offre un crédit d'impôt aux ménages qui achètent leur première propriété avant la fin de l'année 1995. Le crédit d'impôt correspondait à 20 % des intérêts hypothécaires, jusqu'à concurrence de 4 000 \$ sur deux ans.

ANNEXE 2

Gains en capital de l'acheteur de la propriété moyenne au Québec

Scénario 1

	Marché de la revente		Nombre de ménages propriétaires				Enrichissement des nouveaux propriétaires	
	Prix moyen (PMP)	Gain en capital <i>VS 2021</i>	Nombre de ménages privés	Aug. annuelle du taux de propriété 0,002	Nbre de propriétaires supp.		Gain en capital	
					Annuel	Cumulatif	Annuel	Cumulatif
1996	98 435 \$		2 822 030	0,002	5644	5 644		
1997	101 715 \$	346 237 \$	2 853 246	0,002	5706	11 350	1 954 163 025 \$	1 954 163 025 \$
1998	103 947 \$	344 005 \$	2 884 462	0,002	5768	17 118	1 962 894 792 \$	3 917 057 817 \$
1999	107 501 \$	340 451 \$	2 915 678	0,002	5831	22 949	1 963 724 183 \$	5 880 782 000 \$
2000	105 738 \$	342 214 \$	2 946 894	0,002	5893	28 842	1 995 447 712 \$	7 876 229 712 \$
2001	110 320 \$	337 632 \$	2 978 110	0,002	5956	34 798	1 989 667 672 \$	9 865 897 384 \$
2002	124 930 \$	323 022 \$	3 020 357	0,002	6040	40 838	1 923 917 507 \$	11 789 814 891 \$
2003	145 002 \$	302 950 \$	3 062 604	0,002	6125	46 963	1 829 821 009 \$	13 619 635 900 \$
2004	164 053 \$	283 899 \$	3 104 851	0,002	6209	53 172	1 738 882 267 \$	15 358 518 167 \$
2005	177 604 \$	270 348 \$	3 147 098	0,002	6294	59 466	1 678 591 120 \$	17 037 109 287 \$
2006	189 098 \$	258 854 \$	3 189 345	0,002	6378	65 844	1 629 226 615 \$	18 666 335 902 \$
2007	202 364 \$	245 588 \$	3 230 545	0,002	6461	72 305	1 566 357 470 \$	20 232 693 371 \$
2008	212 498 \$	235 454 \$	3 271 745	0,002	6543	78 848	1 521 266 527 \$	21 753 959 898 \$
2009	222 031 \$	225 921 \$	3 312 945	0,002	6625	85 473	1 478 198 183 \$	23 232 158 081 \$
2010	239 275 \$	208 677 \$	3 354 145	0,002	6708	92 181	1 382 485 125 \$	24 614 643 206 \$
2011	251 138 \$	196 814 \$	3 395 345	0,002	6790	98 971	1 320 226 421 \$	25 934 869 627 \$
2012	260 705 \$	187 247 \$	3 422 609	0,002	6845	105 816	1 271 405 450 \$	27 206 275 077 \$
2013	264 285 \$	183 667 \$	3 449 873	0,002	6899	112 715	1 257 197 257 \$	28 463 472 334 \$
2014	267 916 \$	180 036 \$	3 477 137	0,002	6954	119 669	1 242 069 655 \$	29 705 541 989 \$
2015	271 791 \$	176 161 \$	3 504 401	0,002	7008	126 677	1 225 022 387 \$	30 930 564 376 \$
2016	279 832 \$	168 120 \$	3 531 665	0,002	7063	133 740	1 178 186 108 \$	32 108 750 484 \$
2017	292 513 \$	155 439 \$	3 575 139	0,002	7150	140 890	1 097 865 657 \$	33 206 616 141 \$
2018	307 674 \$	140 278 \$	3 618 613	0,002	7237	148 127	1 002 987 700 \$	34 209 603 841 \$
2019	323 568 \$	124 384 \$	3 662 087	0,002	7324	155 451	900 167 008 \$	35 109 770 849 \$
2020	376 841 \$	71 111 \$	3 705 561	0,002	7411	162 862	520 816 964 \$	35 630 587 813 \$
2021	447 952 \$	- \$	3 749 035	0,002	7498	170 360	- \$	35 630 587 813 \$

ANNEXE 3

Gains en capital de l'acheteur de la propriété moyenne au Québec

Scénario 2

	Marché de la revente		Nombre de ménages propriétaires				Enrichissement des nouveaux propriétaires	
	Prix moyen (PMP)	Gain en capital VS 2021	Nombre de ménages privés	Aug. annuelle du taux de propriété 0,00325	Nbre de propriétaires supp.		Gain en capital	
					Annuel	Cumulatif	Annuel	Cumulatif
1996	98 435 \$		2 822 030	0,00325	9171	9 171		
1997	101 715 \$	346 237 \$	2 853 246	0,00325	9273	18 444	3 175 341 798 \$	3 175 341 798 \$
1998	103 947 \$	344 005 \$	2 884 462	0,00325	9374	27 818	3 189 962 041 \$	6 365 303 839 \$
1999	107 501 \$	340 451 \$	2 915 678	0,00325	9475	37 293	3 191 392 249 \$	9 556 696 088 \$
2000	105 738 \$	342 214 \$	2 946 894	0,00325	9577	46 870	3 242 474 201 \$	12 799 170 289 \$
2001	110 320 \$	337 632 \$	2 978 110	0,00325	9678	56 548	3 233 505 395 \$	16 032 675 684 \$
2002	124 930 \$	323 022 \$	3 020 357	0,00325	9816	66 364	3 126 204 438 \$	19 158 880 122 \$
2003	145 002 \$	302 950 \$	3 062 604	0,00325	9953	76 317	2 973 762 089 \$	22 132 642 212 \$
2004	164 053 \$	283 899 \$	3 104 851	0,00325	10090	86 407	2 825 648 197 \$	24 958 290 409 \$
2005	177 604 \$	270 348 \$	3 147 098	0,00325	10228	96 635	2 727 811 951 \$	27 686 102 359 \$
2006	189 098 \$	258 854 \$	3 189 345	0,00325	10365	107 000	2 647 557 962 \$	30 333 660 322 \$
2007	202 364 \$	245 588 \$	3 230 545	0,00325	10499	117 499	2 545 515 079 \$	32 879 175 401 \$
2008	212 498 \$	235 454 \$	3 271 745	0,00325	10633	128 132	2 472 028 675 \$	35 351 204 075 \$
2009	222 031 \$	225 921 \$	3 312 945	0,00325	10767	138 899	2 402 213 248 \$	37 753 417 323 \$
2010	239 275 \$	208 677 \$	3 354 145	0,00325	10900	149 799	2 246 825 258 \$	40 000 242 581 \$
2011	251 138 \$	196 814 \$	3 395 345	0,00325	11034	160 833	2 145 269 527 \$	42 145 512 108 \$
2012	260 705 \$	187 247 \$	3 422 609	0,00325	11123	171 956	2 066 080 668 \$	44 211 592 777 \$
2013	264 285 \$	183 667 \$	3 449 873	0,00325	11212	183 168	2 042 922 585 \$	46 254 515 361 \$
2014	267 916 \$	180 036 \$	3 477 137	0,00325	11300	194 468	2 018 565 730 \$	48 273 081 091 \$
2015	271 791 \$	176 161 \$	3 504 401	0,00325	11389	205 857	1 990 617 338 \$	50 263 698 429 \$
2016	279 832 \$	168 120 \$	3 531 665	0,00325	11477	217 334	1 914 720 546 \$	52 178 418 975 \$
2017	292 513 \$	155 439 \$	3 575 139	0,00325	11619	228 953	1 783 973 403 \$	53 962 392 378 \$
2018	307 674 \$	140 278 \$	3 618 613	0,00325	11760	240 713	1 629 890 082 \$	55 592 282 460 \$
2019	323 568 \$	124 384 \$	3 662 087	0,00325	11901	252 614	1 462 755 840 \$	57 055 038 300 \$
2020	376 841 \$	71 111 \$	3 705 561	0,00325	12043	264 657	846 292 011 \$	57 901 330 311 \$
2021	447 952 \$	- \$	3 749 035	0,00325	12184	276 841	- \$	57 901 330 311 \$

Sources : ACI et Statistique Canada; calculs APCHQ