



**L'avantage de l'accession à la propriété est la différence entre les coûts de possession nets et les coûts de la location. Les coûts de possession nets correspondent aux coûts totaux associés à l'accession à la propriété moins la portion des versements hypothécaires allouée au remboursement du capital (épargne forcée).**

# Vaut-il mieux acheter ou louer?

**'Vaut-il mieux acheter ou louer une propriété?'** Voilà une question que de nombreux Canadiens et Canadiennes se posent avant d'entrer sur le marché du logement. L'accession à la propriété peut être avantageuse à plusieurs égards. Les propriétaires ont plus de stabilité et de liberté que les locataires, puisqu'aucune restriction ou délai ne leur est imposé par un locateur. Être propriétaire de son propre logement s'avère également profitable sur le plan financier.

Afin de mieux comprendre les avantages financiers à long terme de l'achat par rapport à la location, Royal LePage a parrainé la recherche de Will Dunning, un économiste indépendant reconnu qui se spécialise dans les recherches liées au marché du logement depuis 1982 (**rapport complet** en anglais seulement). Le rapport de recherche compare les coûts de possession et de location de quatre manières différentes :

- Selon les données les plus récentes, que montre la comparaison entre le coût de possession et le coût de location d'un même logement?
- Selon les données du passé récent, quels ont été les coûts initiaux (le premier mois) de l'achat d'un logement par rapport à la location d'un logement similaire, et comment ces coûts ont-ils évolué dans le temps?
- Selon les projections, comment les coûts actuels associés à l'accession à la propriété pourraient-ils se comparer aux coûts de location du même logement au cours de la prochaine décennie?
- Enfin, pour cette même période de 10 ans (au terme de laquelle le logement serait vendu), quel rendement pourrait générer l'investissement dans une propriété?

Le rapport présente une analyse comparative des coûts engagés le premier mois selon les données actuelles et récentes de 278 études de cas (qui tiennent compte de sept types de logements différents, dans six provinces du Canada). L'analyse suppose que l'acheteur verse une mise de fonds de 20 % et que le prêt hypothécaire initial correspond à 80 % de la valeur du logement.

- Lorsqu'on calcule les charges de remboursement du prêt hypothécaire en fonction d'une période d'amortissement de 25 ans, les coûts de possession sont plus élevés que les coûts de location dans 220 des 278 cas, soit 79 %. L'écart moyen est assez important. Le premier mois, il s'établit à 705 \$ (selon un coût de possession total de 3 499 \$ par mois par rapport à un coût de location de 2 795 \$).
- Si le prêt hypothécaire est amorti sur 30 ans, les coûts de possession diminuent (3 183 \$ en moyenne par rapport au coût de location de 2 795 \$), ce qui réduit l'écart moyen à 388 \$ pour le premier mois. Dans ce scénario, le coût de possession dépasse le coût de location dans 191 des 278 cas (69 %).

Cependant, il faut tenir compte du fait que le paiement hypothécaire comprend le remboursement du capital. Lorsque le prêt est amorti sur 25 ans, le remboursement moyen des 278 cas est de 1 473 \$ le premier mois (le montant est moins élevé avec un amortissement sur 30 ans, soit 1 157 \$). Bien que le propriétaire doive effectuer le paiement complet, la composante de remboursement du capital n'est pas vraiment un coût, c'est une forme d'épargne (souvent considérée comme une « épargne forcée »). Le propriétaire peut calculer un « coût net » (qui déduit le montant du remboursement du capital).

**En moyenne, à l'échelle des 278 cas, le coût de possession net est de 2 026 \$ le premier mois, soit 769 \$ de moins que le coût de location. En outre, le coût de possession net est inférieur au coût de location dans 253 cas (91 %), et la location est moins coûteuse dans seulement 25 cas (9 %).**

Dans le présent rapport, l'écart entre les coûts de possession nets et les coûts de location est appelé « l'avantage de l'accession à la propriété » (voir la figure 3). D'après ces calculs, l'accession à la propriété est une bonne décision financière. Certes, le coût total de possession est assez substantiel en raison des montants importants de l'épargne forcée. De plus, il faut pouvoir verser une mise de fonds très élevée. Cependant, les personnes qui ont les fonds initiaux requis pour acheter une maison en ressortiront gagnantes financièrement.

Au cours de la période d'analyse, la valeur des propriétés s'est accrue substantiellement plus rapidement que les loyers dans la plupart des cas étudiés, tel que démontré dans la Figure 2. Cela dit, les taux d'intérêts ont aussi décliné pendant ce temps, ce qui compense les effets de la hausse des prix. Conséquemment, les coûts d'être propriétaire sont demeurés attrayants comparativement à la location.

Figure 2

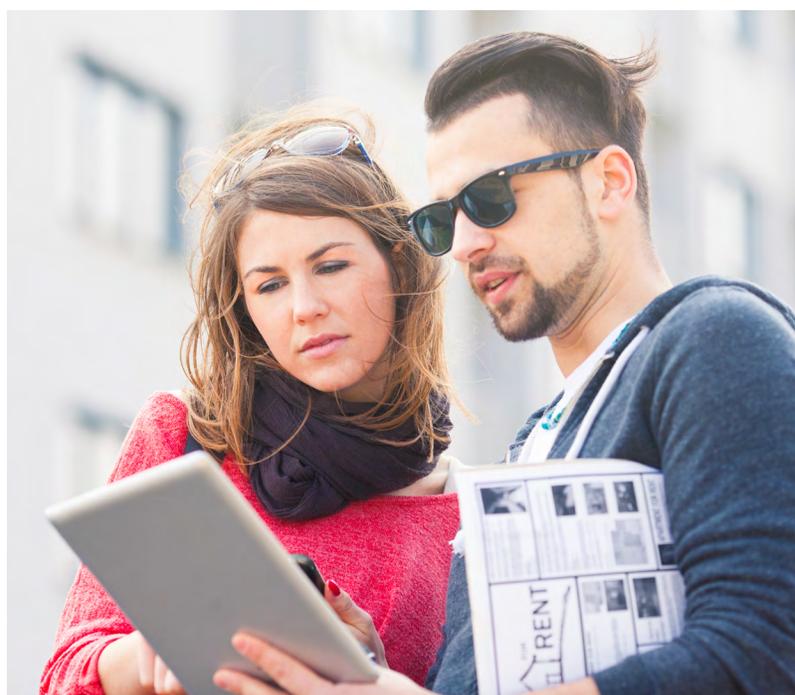
Taux de croissance annualisés de la valeur des propriétés et des loyers pour 278 cas dans 6 provinces, du 4 <sup>e</sup> trimestre de 2014 au 2 <sup>e</sup> trimestre de 2021		
Région	Valeur moyenne de la propriété	Loyer moyen
Alberta	-2,8 %	-2,7 %
Nouveau-Brunswick	6,1 %	3,5 %
Terre-Neuve	-1,1 %	1,0 %
Colombie-Britannique	9,2 %	4,6 %
Ontario	11,6 %	4,1 %
Québec	5,5 %	2,1 %
<b>Ensemble des 278 cas</b>	<b>8,0 %</b>	<b>2,8 %</b>

Source : calculs de Will Dunning Inc.

Figure 1

Comparaison des coûts mensuels de possession et de location en date du 2 <sup>e</sup> trimestre de 2021			
Numéro de poste	Poste	Moyenne des 278 cas	
		Amortissement sur 25 ans	Amortissement sur 30 ans
<b>Location</b>			
1	Loyer estimatif	2 515 \$	
2	Services publics	280 \$	
3	<b>Coût de location</b>	<b>2 795 \$</b>	
<b>Possession</b>			
4	Valeur d'achat	733 459 \$	
5	Mise de fonds	146 692 \$	
6	Capital hypothécaire initial	586 767 \$	
7	Taux d'intérêt hypothécaire	2,19 %	
8	Paiement hypothécaire	2 538 \$	2 221 \$
9	Part d'intérêt	1 064 \$	1 064 \$
10	Remboursement du capital	1 473 \$	1 157 \$
11	Pourcentage du paiement hypothécaire alloué au capital	58,1 %	52,1 %
12	Taxes foncières	384 \$	
13	Assurance habitation pour propriétaire	91 \$	
14	Entretien et réparations effectués par le propriétaire	60 \$	
15	Services publics	280 \$	
16	Frais de copropriété	147 \$	
17	<b>Coût de possession total</b>	<b>3 499 \$</b>	<b>3 183 \$</b>
18	<b>Coût de possession excluant le remboursement de capital</b>	<b>2 026 \$</b>	
<b>Comparaisons</b>			
19	Coût de possession total par rapport au coût de location	705 \$	388 \$
20	Coût de possession net par rapport au coût de location	-769 \$	

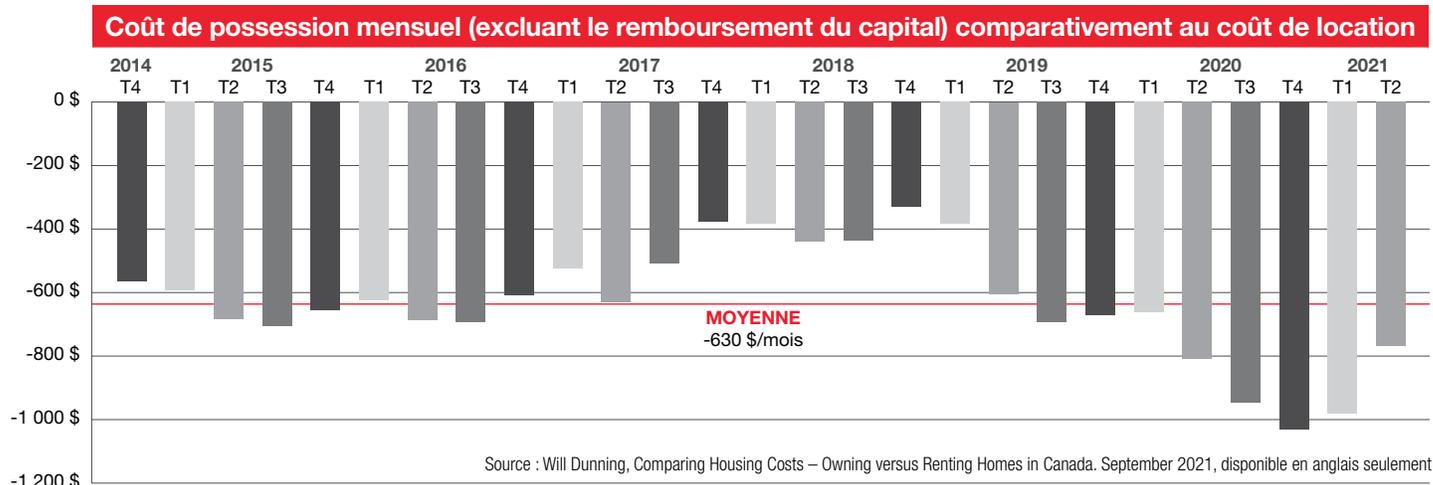
Source : calculs de Will Dunning Inc. Note : Les totaux pourraient ne pas correspondre aux données fournies en raison de l'arrondissement.



## L'avantage de l'accession à la propriété

L'accession à la propriété est très attrayante pour de nombreuses raisons. Il est important de noter que le coût de l'accession à la propriété a été considérablement inférieur au coût de la location au fil du temps lorsqu'on considère les coûts nets.

Figure 3



Mais qu'en est-il des scénarios futurs? Le rapport crée des scénarios pour les coûts de logement pendant une période de 10 ans pour les propriétés achetées au deuxième trimestre de 2021. Ces projections supposent que la plupart des coûts augmentent de 2,5 % par année. Bien entendu, les paiements hypothécaires ne sont pas automatiquement gonflés. Dans le cadre de cette analyse, on suppose un prêt hypothécaire d'une durée initiale de cinq ans, puis des renouvellements au taux de 2,80 % (la moyenne des « estimations raisonnées » de Will Dunning concernant les taux habituels pour le quatrième trimestre de 2014 jusqu'au deuxième trimestre de 2021) ou de 3,62 % (soit la plus haute estimation raisonnée au cours de cette période).

Dans tous ces scénarios, les projections indiquent que l'accession à la propriété est de plus en plus avantageuse au fil du temps.

Le résultat des paiements hypothécaires fixes est que pendant la durée initiale de l'hypothèque, le coût total de possession d'une propriété augmente plus lentement que le loyer, et l'accession à la propriété devient de plus en plus avantageuse. Selon les scénarios, le renouvellement du prêt hypothécaire à un taux d'intérêt plus élevé constituerait un recul temporaire, mais sans modifier de façon importante les avantages à long terme de l'accession à la propriété.

Les acheteurs investissent des sommes considérables afin de devenir propriétaires, y compris les mises de fonds et les frais de transaction, puis les montants par lesquels les coûts mensuels totaux dépassent le coût de la location. On argue parfois que les gens seraient mieux servis s'ils investissaient ces capitaux autrement. Dans le rapport, on examine cette question en calculant les taux de rendement du capital investi pour chacun des 278 cas au cours des 10 années suivantes.

**Selon ces projections, même si les prix chutent de 10 %, environ la moitié des 278 cas seraient des investissements qui permettraient d'atteindre le seuil de rentabilité. Même sans augmentation de la valeur des propriétés, la plupart des achats généreront un taux de rendement positif. L'accession à la propriété peut être justifiée financièrement sans qu'il soit nécessaire de formuler des hypothèses audacieuses sur la croissance future des prix.**

Figure 4

Taux de rendement internes projetés sur l'accession à la propriété pendant une période de 10 ans, pour 278 cas		
Plus-value présumée de la valeur de la propriété (total sur 10 ans)	Taux de rendement annuel moyen	
	Renouvellement hypothécaire à 2,80 %	Renouvellement hypothécaire à 3,62 %
-30 %	-10,5 %	-12,7 %
-20 %	-4,1 %	-5,3 %
-10 %	0,0 %	-0,9 %
0 %	3,0 %	2,2 %
10 %	5,4 %	4,7 %
20 %	7,4 %	6,8 %
30 %	9,1 %	8,6 %

Source : calcul de Will Dunning Inc.

Ces estimations indiquent que si les acheteurs choisissent d'évaluer leurs achats comme des placements, nombre d'entre eux seraient en mesure de justifier leur décision en se fondant sur des hypothèses modérées quant aux variations futures de la valeur : la décision d'acheter une maison ne nécessite pas d'hypothèses audacieuses.



## À propos des données et des hypothèses utilisées

L'ensemble de données fournit des estimations de la « juste valeur marchande », des loyers du marché et des taxes foncières pour diverses collectivités du territoire canadien et pour sept différents types de propriétés. Il présente 278 combinaisons (« cas ») différentes de lieux et de types de logements, pour lesquelles les trois éléments de données sont disponibles. La répartition de l'échantillon (par province et type de logement) est résumée en annexe, au tableau A-4 du rapport complet. En plus de cet ensemble de données, des estimations sont utilisées pour d'autres composantes des coûts du logement (services publics, réparations par les propriétaires, assurance habitation pour propriétaire et frais de copropriété). Ces facteurs de coûts ont été établis au moyen d'une analyse des données de Statistique Canada sur les dépenses de consommation. Tous ces facteurs de coûts ont été mis à jour à l'aide de données sur l'inflation et de données sur le marché de l'habitation provenant de diverses sources. En outre, l'analyse des coûts de possession comprend le calcul des charges de remboursement du prêt hypothécaire, en utilisant les estimations de l'auteur des « offres spéciales » typiques sur les taux d'intérêt qui sont annoncées par les principaux prêteurs (pour les hypothèques à taux fixe de 5 ans – des taux d'intérêt plus bas peuvent souvent être négociés).

Le rapport contient des hypothèses conservatrices qui concordent avec les tendances actuelles et historiques. Pour les données et hypothèses spécifiques utilisées dans chaque modèle, le lecteur est encouragé à lire le rapport complet qui peut être trouvé [ici](#) (en version anglaise).