

**ANALYSE DU
PROGRAMME D'AIDE À LA MISE DE FONDS**

Société d'habitation du Québec

Analyse du
Programme d'aide à la mise de fonds

Société d'habitation du Québec

Direction générale de la planification et de la recherche

Direction de l'analyse et de la recherche

Paul Forest

7 juillet 1992

Introduction

Le Programme d'aide à la mise de fonds (AMI), programme entièrement financé par le gouvernement du Québec, est entré en vigueur le 27 juillet 1988, avec portée rétroactive au 13 mai de la même année. Ce programme avait pour but d'aider les ménages désireux d'acquérir une première résidence, neuve ou usagée, à compléter la mise de fonds généralement requise par les institutions financières. Il prévoyait que le gouvernement, pendant une période de 7 ans, garantissait un prêt que l'acheteur obtenait d'une institution financière participante et qui pouvait atteindre 10 % de la valeur de l'hypothèque, sans toutefois dépasser 7 000 \$. Ce programme s'adressait aux familles ayant au moins un enfant (deux enfants avant le 17 mai 1989), le coût maximum d'acquisition était au départ de 95 000 \$ et a été par la suite porté à 110 000 \$. Ce programme n'est plus en vigueur depuis le 1^{er} avril 1992, seules les demandes reçues avant cette date sont admissibles à ce programme.

La présente analyse porte sur les données enregistrées au 1^{er} avril 1992. À cette date, plus de 55 000 demandes avaient été reçues. De ce nombre, 53 636 demandes avaient été informatisées et 50 285 d'entre elles possédaient alors le statut «accepté»; ce sont ces dernières que nous avons conservées pour analyse. Pour simplifier le libellé, nous utiliserons, dans la suite du texte, le vocable «demande» pour qualifier ces dossiers acceptés. Il faut également souligner que le vocable année de la demande correspondra non pas à l'année de la demande mais à l'année d'achat de la résidence.

Cette analyse fournira en premier lieu une vue d'ensemble des principales variables tirées des dossiers. On y retrouvera les données sur le volume des demandes, le prix moyen des habitations et l'âge moyen des acheteurs selon le type de résidence achetée et selon que les résidences soient neuves ou existantes. La seconde section permettra de comparer, entre les différentes régions administratives, l'importance des demandes par rapport à la clientèle potentielle, la part du neuf par rapport à l'existant et le type d'immeuble acheté. Dans la dernière section nous ferons, pour

certaines régions du Québec, une comparaison entre les prix des maisons achetées via le Programme AMI et le prix de l'ensemble des résidences transigées.

1. Vue d'ensemble

le tableau 1 fait la synthèse de la distribution des demandes au cours des années, selon le type d'immeuble et selon que la résidence soit neuve ou existante.

<u>Description</u>	<u>1988</u>	<u>1989</u>	<u>1990</u>	<u>1991</u>	<u>1992</u>	<u>Total</u>	<u>Part(%)</u>
Ensemble	2 939	11 864	18 048	13 968	3 466	50 285	100,0
Maison unifamiliale	2 667	10 470	15 626	11 832	3 023	43 618	86,8
Copropriété	38	232	375	337	68	1 050	2,1
Immeuble multifamilial	176	878	1 533	1 385	267	4 239	8,4
Maison mobile	53	260	483	376	101	1 273	2,5
Immeuble mixte	5	24	31	38	7	105	0,2
Résidence neuve	519	2 571	4 433	1 594	24	9 141	18,2
Résidence existante	2 420	9 293	13 615	12 374	3 442	41 144	81,8

Ce tableau permet de constater que l'année 1990 fut celle durant laquelle le volume des demandes a atteint un maximum. La baisse du volume des demandes en 1991 se conjugue à une chute importante, de 24,6 % en 1990 à 11,4 % en 1991, de la proportion des maisons neuves par rapport à l'ensemble des maisons achetées dans le cadre du Programme AMI. Cette situation

résulte de l'apparition, à compter du mois de février 1991 du Programme *Mon taux, mon toit*; suite à la mise en place de ce nouveau programme, seules les habitations construites avant janvier 1991 demeurèrent admissibles au programme AMI. Pour l'ensemble de la période ce sont 18,2 % des achats qui concernent des résidences neuves.

En ce qui a trait au type de résidence achetée, on observe que la maison unifamiliale a, et de loin, la préférence car elle est le choix de 86,8 % des nouveaux acheteurs; ce sont les immeubles multifamiliaux qui viennent en second lieu représentant 8,4 % de l'ensemble.

Le tableau 2 donne le prix moyen des résidences achetées dans le cadre du Programme AMI.

<u>Description</u>	<u>1988</u>	<u>1989</u>	<u>1990</u>	<u>1991</u>	<u>1992</u>	<u>Total</u>
Ensemble	60 645	67 525	71 345	70 231	72 521	69 590
Maison unifamiliale	62 226	69 158	73 580	72 544	74 648	71 617
Copropriété	69 590	75 766	76 813	76 507	76 257	76 186
Immeuble multifamilial	42 175	55 243	57 468	57 797	59 430	56 603
Maison mobile	36 935	37 198	39 989	39 539	42 711	39 375
Immeuble mixte	50 804	53 392	53 447	51 328	47 346	52 135
Résidence neuve	71 419	77 817	82 858	83 350	87 056	80 888
Résidence existante	58 334	64 678	67 597	68 541	72 420	67 080

Il est bon, avant de faire l'analyse de ces résultats, de souligner que, pour les immeubles multifamiliaux et mixtes, le prix étudié correspond à la part du prix global correspondant à la

résidence du bénéficiaire du programme; ce n'est donc pas le prix global de l'immeuble qui apparaît dans ce tableau. Le prix moyen des résidences achetées dans le cadre de ce programme est de 69 590 \$ et on constate une variabilité sensible du prix moyen au cours des années; on observe ainsi une hausse de 11,3 % en 1989, le prix moyen passant de 60 645 \$ à 67 525 \$, et de 5,7 % en 1990 le prix moyen se situant alors à 71 345 \$.

On note également un écart sensible entre le prix des résidences neuves et celui des résidences existantes. Pour l'ensemble de la période, le prix de la maison neuve est de 80 888 \$ soit un niveau de 20,5 % supérieur à celui des maisons existantes qui est de 67 080 \$; cet écart est stable au cours des années ne variant que de 1 ou 2 points de pourcentage. La quasi disparition des maisons neuves parmi les résidences achetées à compter de 1991 et cet écart entre le prix des maisons neuves et celui des maisons existantes expliquent la baisse du prix moyen des résidences achetées, dans le cadre du programme, en 1991 .

Quand on analyse le prix des résidences selon le type d'immeuble, on constate que le prix moyen le plus élevé est celui des copropriétés (76 186 \$), cette situation peut probablement s'expliquer par la concentration de ce type d'immeuble dans les grandes villes où le prix des résidences est a priori plus élevé. Au second rang on retrouve les maisons unifamiliales dont le prix moyen (71 617 \$) est sensiblement supérieur à celui des résidences situées dans des immeubles multifamiliaux (56 603 \$).

La dernière partie de cette analyse générale portera sur l'âge des demandeurs. Tel que l'indiquent les données du tableau 3, l'âge moyen de l'ensemble des demandeurs était de 32,1 ans lors de l'achat de la résidence. La distribution par groupe d'âge nous permet de constater que 71,1 % des demandeurs avaient moins de 35 ans, 33,7 % ayant entre 30 et 34 ans et 32,4 % entre 25 et 29 ans. Les demandeurs de 45 ans et plus ne formaient que 3,3 % de l'ensemble. l'âge moyen varie sensiblement selon le type d'immeuble dans lequel se situe la résidence achetée. Les acheteurs de copropriétés sont les plus âgés ayant un âge moyen de 34,9 ans tandis que les plus jeunes sont les acheteurs de maisons mobiles (30,2 ans), les acheteurs de maisons

unifamiliales se situent à mi-chemin leur âge moyen étant de 32,0 ans. Ce tableau permet également de constater que les acheteurs de résidences existantes sont de 1,4 an plus âgés que les acheteurs de résidences neuves, les âges moyens étant respectivement de 32,4 et de 31,0 ans chez ces deux groupes.

<u>Description</u>	Distribution par groupe d'âge (%)							Âge
	<u>19-24</u>	<u>25-29</u>	<u>30-34</u>	<u>35-39</u>	<u>40-44</u>	<u>45-49</u>	<u>50 +</u>	<u>moyen</u>
Ensemble	5,0	32,4	33,7	17,7	7,9	2,4	0,9	32,1
Maison unifamiliale	4,8	33,0	34,1	17,5	7,6	2,2	0,8	32,0
Copropriété	3,6	19,4	28,9	22,8	16,4	6,4	2,5	34,9
Immeuble multifamilial	4,8	26,8	32,0	20,6	9,7	4,2	1,9	33,2
Maison mobile	11,1	41,4	29,9	11,4	4,3	1,3	0,6	30,2
Immeuble mixte	6,8	21,4	39,8	17,5	7,8	4,8	1,9	33,0
Résidence neuve	5,5	39,5	33,8	14,4	4,9	1,4	0,5	31,0
Résidence existante	4,8	30,8	33,8	18,4	8,5	2,7	1,0	32,4

2. Analyse régionale

Étant donné la nature de ce programme, il n'est pas sans intérêt de l'analyser dans le cadre des 16 régions administratives du Québec.

Le tableau 4.1 permet de voir la distribution régionale des demandes et la répartition, entre le neuf et l'existant, pour chacune des régions. Ce tableau contient également les données, tirées

Tableau 4.1**Statistiques régionales**

<u>Régions administratives</u>	Ménages locataires		Demandes		Immeuble (%)	
	<u>Nombres</u>	<u>Part (%)</u>	<u>Nombre</u>	<u>part (%)</u>	<u>neuf</u>	<u>exist.</u>
Ensemble	1 061 995	100,0	50 285	100,0	18,2	81,8
Gaspésie—Îles-de-la-Madeleine	7 455	0,7	444	0,9	22,1	77,9
Bas-Saint-Laurent	20 970	2,0	1 242	2,5	11,1	88,9
Saguenay—Lac-Saint-jean	31 350	3,0	2 893	5,8	15,1	84,9
Québec	98 590	9,3	4 652	9,3	22,0	78,0
Chaudière—Appalaches	29 295	2,8	2 597	5,2	19,2	80,8
Mauricie—Bois-Francs	59 365	5,6	3 361	6,7	18,8	81,2
Estrie	37 115	3,5	2 095	4,2	18,2	81,8
Montréal	489 505	46,1	4 858	9,7	6,6	93,4
Laurentides	35 895	3,4	3 906	7,8	25,0	75,0
Montréal	130 430	12,3	11 583	23,0	18,8	81,2
Lanaudière	23 360	2,2	4 391	8,7	31,0	69,0
Laval	34 135	3,2	3 041	6,0	7,1	92,9
Outaouais	32 725	3,1	3 043	6,1	19,5	80,5
Abitibi—Témiscamingue	18 185	1,7	1 223	2,4	16,6	83,4
Côte-Nord	9 660	0,9	754	1,5	9,4	90,6
Nord-du-Québec	3 960	0,4	202	0,4	10,4	89,6

du recensement de 1986, sur le nombre de ménages locataires dans chacune des régions; ces données permettent de mettre en parallèle la population visée par une politique d'accès à la propriété et les ménages ayant effectivement bénéficié de ce programme. Dans la grande région de Montréal (Montréal, Laurentides, Montérégie, Lanaudière et Laval) nous observons une très grande variabilité entre la proportion de ménages locataires et la proportion des ménages ayant acheté une maison dans le cadre de ce programme. Sur l'Île de Montréal, où résident 46,1 % des ménages locataires au Québec, on ne retrouve que 9,7 % des bénéficiaires; dans les autres parties de cette grande région la situation est inversée, la part des bénéficiaires est sensiblement supérieure à la part des ménages locataires. On retrouve ainsi 23,0 % des bénéficiaires dans la Montérégie alors que cette région ne comprend que 12,3 % des ménages locataires. Malgré cette compensation en périphérie, on constate une sous-représentation des bénéficiaires dans la grande région de Montréal car on n'y retrouve que 55,2 % des bénéficiaires alors qu'y résident 67,2 % des ménages locataires. On pourrait invoquer, en guise d'explication à cette situation, que cette région comprend une très grande proportion de ménages locataires non-familiaux, donc non-admissibles à ce programme; tel n'est pas le cas car cette grande région comprend 65,4 % des ménages locataires familiaux. D'autres facteurs pourraient expliquer cette situation: la pauvreté relative des ménages locataires dans cette grande région, le coût plus élevé des résidences qui rend plus difficile l'accès à la propriété, les freins imposés par les autorités locales à la conversion de logements locatifs en copropriété, la plus grande proportion de couples sans enfants et le plafond de 110 000 \$ rendant beaucoup d'achats potentiels inaccessibles au programme.

Dans les autres régions du Québec, la proportion de bénéficiaires est comparable à la proportion de ménages locataires. Les régions Saguenay—Lac-Saint-Jean, Chaudière—Appalaches et Outaouais font exception; dans ces régions, la proportion des bénéficiaires est près de deux fois plus élevée que la proportion des ménages locataires. À l'intérieur même de la grande région de Montréal, la surreprésentation des bénéficiaires en périphérie pourrait s'expliquer par un déplacement, vers la périphérie, des jeunes ménages locataires résidant sur l'Île de Montréal.

En ce qui concerne l'achat d'une résidence neuve ou existante, la proportion, qui est de 18,2 % dans l'ensemble du Québec, varie sensiblement selon les régions. La part des achats concernant des maisons neuves est très faible (6,6 %) sur l'Île de Montréal et à Laval. À l'autre extrême on retrouve une proportion élevée de résidences neuves dans les régions de Lanaudière et des Laurentides, les proportions y sont respectivement de 31,0 % et de 25,0 %.

Le tableau 4.2 permet de connaître le prix moyen et le type d'immeuble acheté selon la région. Le prix moyen varie très sensiblement entre les régions, alors que le prix moyen est de 69 590 \$ dans l'ensemble du Québec, ce prix oscille entre 85 527 \$ dans la région de Laval et 46 380 \$ dans la région Gaspésie—Îles-de-la-Madeleine. Dans toutes les régions à l'exception de la grande région de Montréal, des régions de l'Outaouais et de Québec, ce prix moyen est de 60 000 \$ ou moins. À l'intérieur même de la grande région de Montréal, les prix moyens oscillent entre 85 527 \$ à Laval et 71 615 \$ dans les Laurentides.

En ce qui concerne le type d'immeuble acheté, nous avons déjà constaté, dans la section 1, que près de 87 % des immeubles étaient des maisons unifamiliales. Des proportions très similaires à cette moyenne sont observées dans la plupart des régions, la grande région de Montréal fait cependant exception à ce scénario. Sur l'Île de Montréal seulement 51,8 % des achats sont des maisons unifamiliales et en contrepartie 37,2 % sont des immeubles multifamiliaux et 10,6 % sont des copropriétés. Dans les régions en périphérie de l'Île de Montréal, c'est plus de 90 % des résidences qui se situent dans des maisons unifamiliales; on observe même près de 95 % de maisons unifamiliales dans les régions de Lanaudière et des Laurentides. La forte proportion d'immeubles multifamiliaux sur l'Île de Montréal peut facilement s'expliquer quand on connaît la composition de son parc résidentiel. Ce facteur peut déjà expliquer une partie de la sous-représentation des bénéficiaires qu'on y retrouve. De par sa nature même, le prix de la maison multifamiliale est beaucoup plus élevé que celui de la maison unifamiliale et, malgré l'aide gouvernementale, exige une mise de fonds sensiblement plus élevée lors de l'achat.

Tableau 4.2
Statistiques régionales

<u>Régions administratives</u>	<u>Prix</u> <u>moyen(\$)</u>	<u>Distribution selon le type d'immeuble (%)</u>				
		<u>MU</u>	<u>CO</u>	<u>IMU</u>	<u>MM</u>	<u>IM</u>
Ensemble	69 590	86,8	2,1	8,4	2,5	0,2
Gaspésie—Îles-de-la-Madeleine	46 380	86,2	0,0	2,5	10,4	0,9
Bas-Saint-Laurent	47 598	88,6	0,2	5,2	5,5	0,5
Saguenay—Lac-Saint-jean	53 376	83,5	0,4	10,4	5,5	0,2
Québec	68 337	86,0	2,3	7,0	4,5	0,2
Chaudière—Appalaches	56 750	88,8	0,6	5,0	4,9	0,7
Mauricie—Bois-Francs	53 656	88,9	0,4	7,9	2,5	0,3
Estrie	58 578	88,1	0,5	8,5	2,7	0,2
Montréal	82 568	51,8	10,6	37,2	0,0	0,4
Laurentides	71 615	94,3	0,3	4,8	0,5	0,1
Montérégie	76 175	91,5	1,7	4,3	2,3	0,2
Lanaudière	74 003	94,5	0,7	2,0	2,8	0,0
Laval	85 527	93,7	2,5	3,7	0,0	0,1
Outaouais	73 033	93,8	1,8	3,8	0,5	0,1
Abitibi—Témiscamingue	60 381	87,3	0,3	8,5	3,9	0,0
Côte-Nord	57 204	90,8	0,3	6,1	2,5	0,3
Nord-du-Québec	46 650	78,7	0,0	5,5	15,8	0,0

MU : Maison unifamiliale

CO : Copropriété

IMU : Immeuble multifamilial

MM : Maison mobile

IM : Immeuble mixte

3. Le Programme AMI et l'ensemble du marché

À cette étape de l'analyse, il n'est pas sans intérêt de comparer les résultats du Programme AMI à la situation dans l'ensemble du marché de la propriété résidentielle. Pour les fins de cette comparaison, nous utiliserons les données sur les transactions immobilières concernant les maisons unifamiliales et les copropriétés, au Québec en 1991. Ces données proviennent de la firme Moore qui recueille, dans divers bureaux d'enregistrement du Québec, les informations de base concernant les transactions qui ont fait l'objet d'un enregistrement. Étant donné que ces informations sont vendues à un prix donné pour chaque bureau d'enregistrement, nous nous sommes procuré les données de 16 bureaux d'enregistrement au Québec¹. Les bureaux choisis sont répartis à travers le territoire et représentent ainsi la situation dans diverses régions du Québec (Île de Montréal, région de Montréal, région de Québec, région du Lac-Saint-Jean et de Chicoutimi, Hull, Sherbrooke et Trois-Rivières).

Les données décrites ci-dessus sont mises en parallèle avec les données du Programme AMI concernant les achats de maisons unifamiliales et de copropriétés en 1991 dans les municipalités comprises dans les bureaux d'enregistrement décrits précédemment. Le tableau 5 fait la synthèse des résultats de ces compilations.

Si nous nous attardons d'abord à comparer le volume des transactions, nous constatons que, dans l'ensemble du territoire étudié, les achats liés au Programme AMI ont correspondu à 14,5 % de l'ensemble des transactions; cette proportion est comparable à ce niveau dans toutes les régions à l'exception de l'Île de Montréal où elle n'est que de 8,2 % et des régions de Hull et de Chicoutimi—Lac-Saint-Jean où elle dépasse 22 %.

L'analyse du prix moyen des transactions amène une explication à la situation particulière sur l'Île de Montréal. Sur l'ensemble, le prix moyen des résidences achetées dans le cadre du

¹ La liste de ces bureaux et celle des municipalités comprises dans chacun d'eux apparaissent au annexes 1 et 2 respectivement.

Tableau 5

**Comparaison entre les données d'AMI et l'ensemble du marché
Transactions en 1991**

<u>Description</u>	Ensemble du marché		Programme AMI			
	<u>Volume</u>	<u>Prix M. (\$)</u>	<u>Volume</u>	<u>Part (%)</u>	<u>Prix M. (\$)</u>	<u>Ratio (%)</u>
Ensemble	39 963	105 539	5 809	14,5	77 696	73,6
Île de Montréal	10 990	146 495	902	8,2	93 206	63,6
RMR de Montréal hors l'Île	11 672	105 100	1 859	15,9	83 490	79,4
Autres villes près de Montréal	938	74 208	141	15,0	65 466	88,2
Grande région de Québec	7 721	83 427	1 191	15,4	73 772	88,4
Sherbrooke et Trois-Rivières	2 733	80 451	408	14,9	66 850	83,1
Hull	2 771	90 732	612	22,1	78 414	86,4
Chicoutimi—Lac-Saint-Jean	3 138	62 431	696	22,2	57 038	91,4

programme est inférieur à celui de l'ensemble des transactions; le prix moyen des maisons achetées «grâce» à AMI ne représente que 73,6 % de celui l'ensemble des transactions. Cette situation, sur l'ensemble du territoire étudié, est compréhensible dans la mesure où ce programme, ayant pour objectif de faciliter l'accès à la propriété pour les familles avec enfant, limitait à 110 000 \$ le prix d'achat. Il faut également considérer que, tel que l'ont démontré les enquêtes sur les acheteurs de maisons neuves, le nouvel acheteur (acheteur qui en est à son premier achat d'une résidence) va généralement acheter une habitation moins coûteuse que l'acheteur expérimenté (acheteur possédant déjà une maison). Sur l'Île de Montréal le prix moyen des résidences achetées dans le cadre du programme (93 206 \$) ne représente que 63,6 % du prix moyen de l'ensemble des transactions (146 495 \$) enregistrées sur l'Île, ce ratio est de

beaucoup supérieur dans les autres régions atteignant même 91,4 % dans la région Chicoutimi—Lac-Saint-Jean. Le plafond uniforme de 110 000 \$ imposé dans le cadre du programme et le niveau sensiblement plus élevé des prix sur l'Île de Montréal peut donc être retenu comme explication de la sous-représentation des transactions liées au programme sur ce territoire.

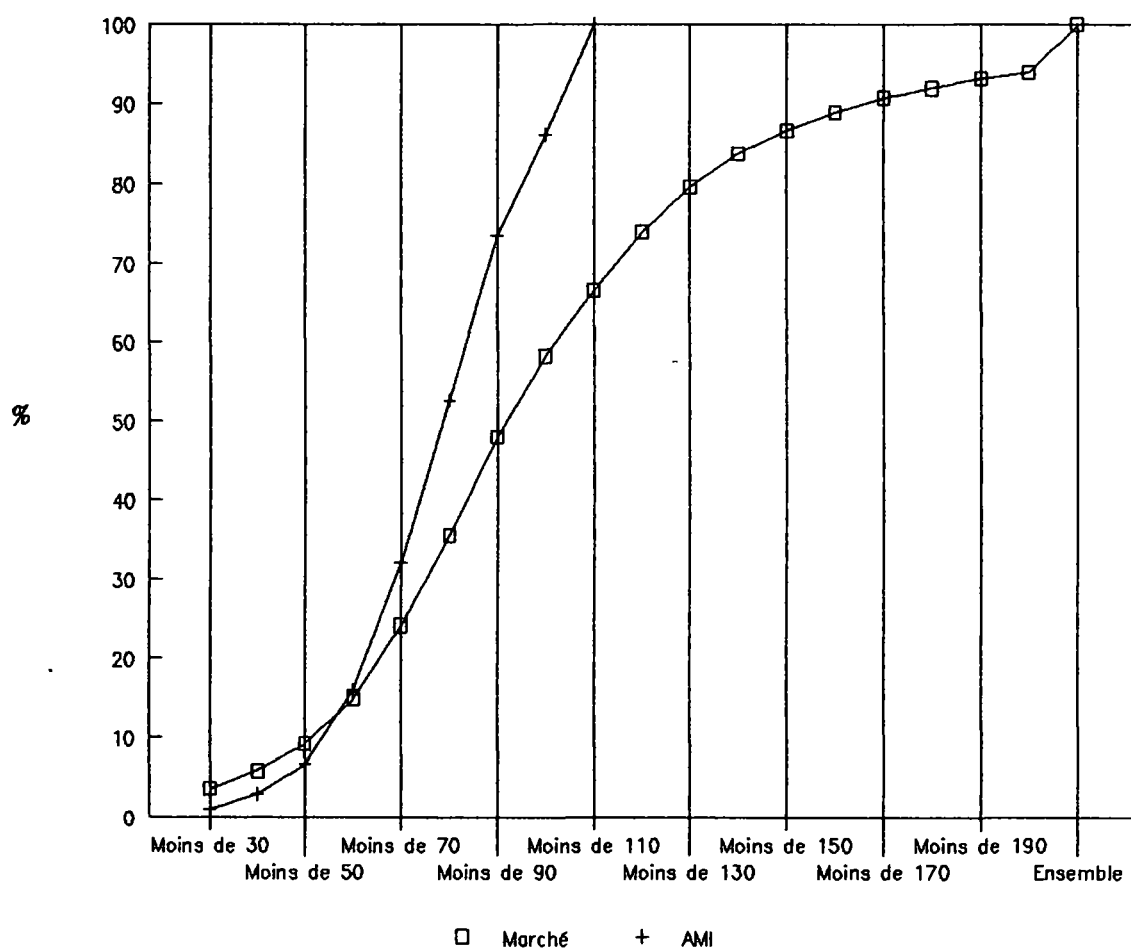
Une analyse de la distribution des prix ne vient que confirmer cette hypothèse. Le graphique 1 illustre la distribution des prix de transaction dans l'ensemble des régions étudiées et ce, tant pour l'ensemble des transactions que pour les seuls achats liés au programme¹. Si on analyse la part des transactions qui se sont réalisées à un prix inférieur à un niveau donné, on constate que, sur l'ensemble du marché, 48,0 % des transactions correspondaient à un prix inférieur à 90 000 \$ tandis que pour le programme, ce sont 73,4 % des transactions qui se sont réalisées en deçà de ce niveau. Ce graphique nous montre également que, sur l'ensemble du marché, 66,6 % des transactions se sont réalisées en deçà du niveau maximum admissible qui était de 110 000 \$. Afin d'illustrer la variabilité régionale de ce phénomène, nous analyserons les deux régions aux extrêmes soit l'Île de Montréal et la région Chicoutimi—Lac-Saint-Jean. Sur l'Île de Montréal (graphique 2) on observe un très grand écart entre les deux courbes, qu'il suffise de signaler que ce ne sont que 36,6 % des transactions sur l'ensemble du marché qui se sont réalisées à un prix en deçà du plafond de 110 000 \$; la part des maisons sur le marché qui étaient admissibles au programme est donc très faible. Dans la région Chicoutimi—Lac-Saint-Jean (graphique 7) on constate que les deux courbes se confondent presque, c'est en fait 94,2 % des maisons transigées dans cette région qui étaient admissibles au programme².

Ce niveau d'analyse montre donc, étant donné la forte variabilité des prix entre les régions, que le plafond uniforme a rendu une part sensible, voire très importante, du marché inaccessible dans certaines régions.

1 Les données utilisées pour constituer les graphiques commentés dans cette section apparaissent aux tableaux 1 et 2 de l'annexe 3.

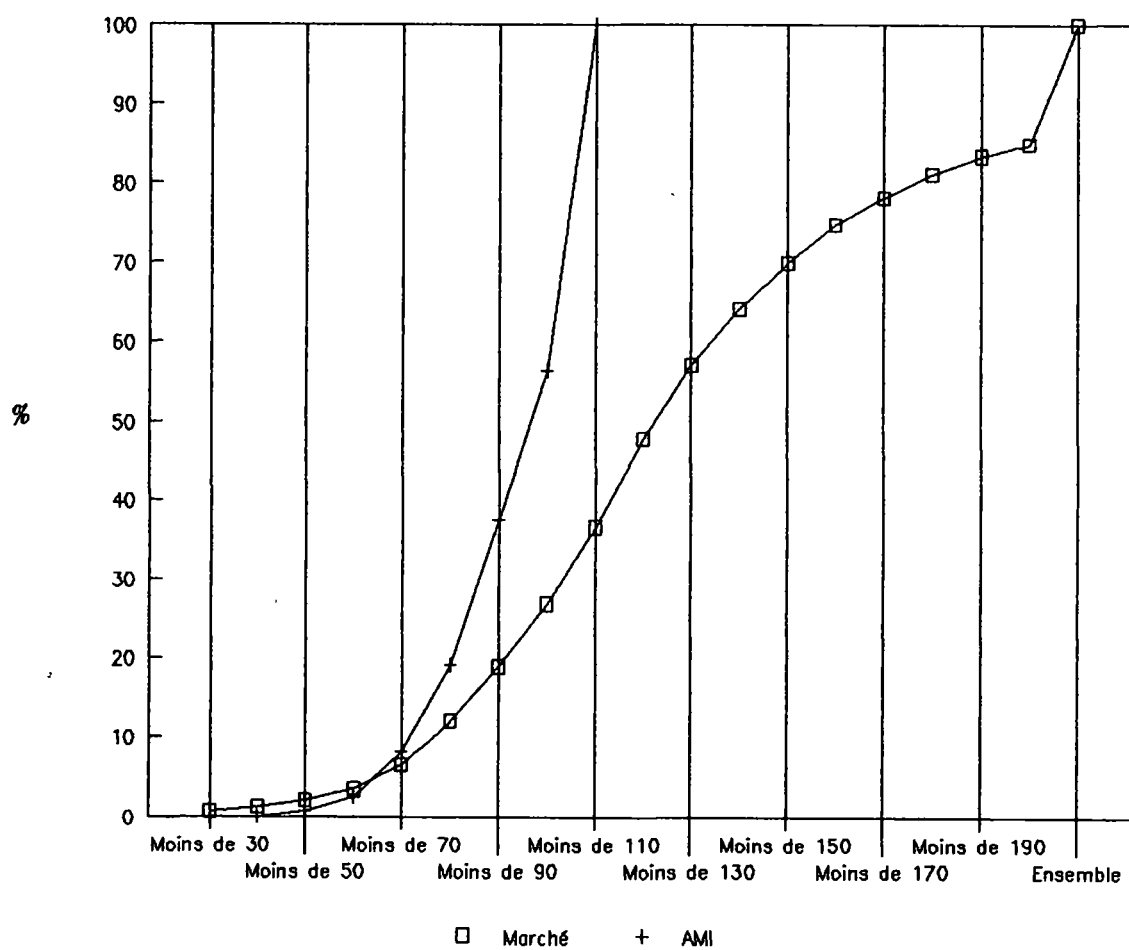
2 Les graphiques correspondant pour les autres régions peuvent être consultés à l'annexe 4.

Graphique 1
Distribution cumulative des transactions
selon leur prix
(Ensemble des régions étudiées)

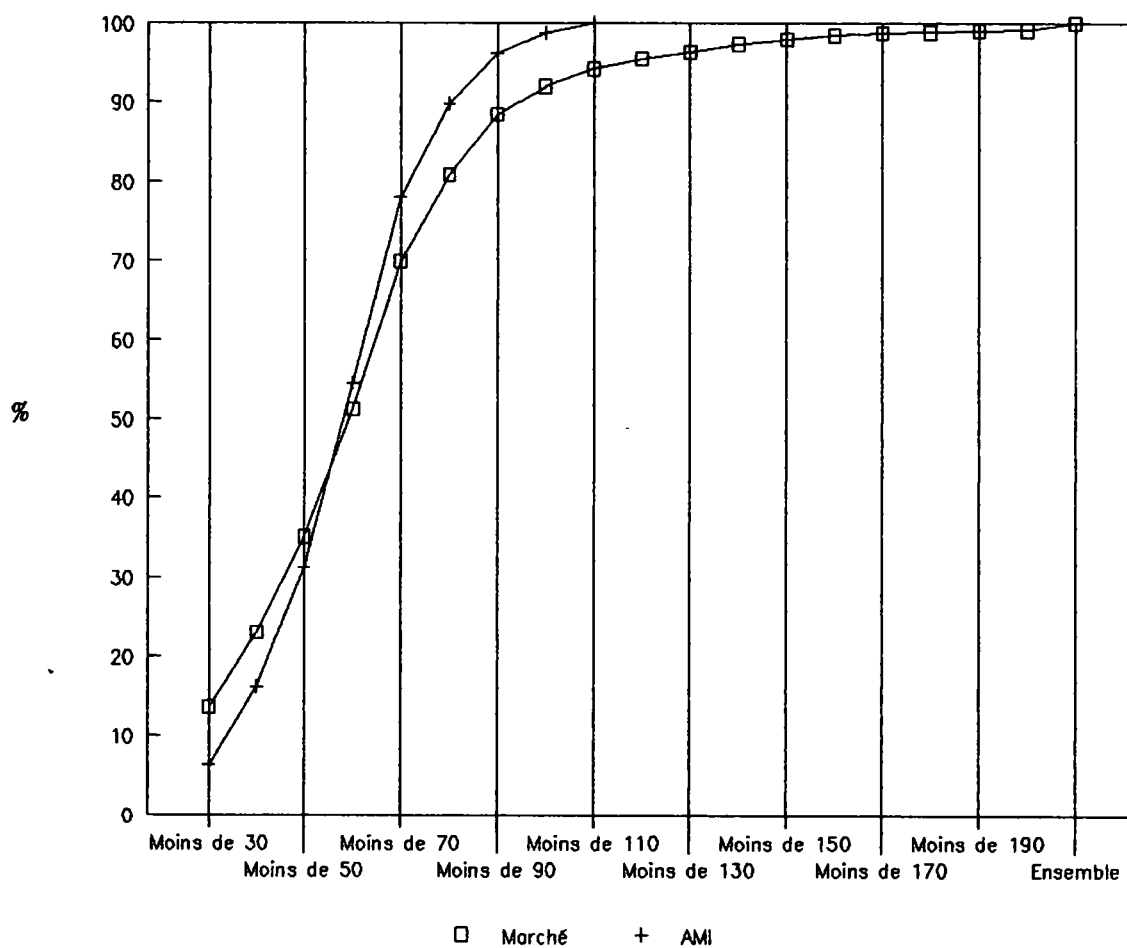


Graphique 2

Distribution cumulative des transactions selon leur prix (Ile de Montréal)



Graphique 7
Distribution cumulative des transactions
selon leur prix
(Chicoutimi Lac-Saint-Jean)



Conclusion

Le Programme AMI aura aidé plus de 50 000 familles, dont l'âge moyen du chef de ménage est de 32 ans, à accéder à la propriété et cette propriété dont le prix moyen est d'environ 70 000 \$ est le plus souvent une propriété existante (82 %).

Ce programme a été «utilisé» dans toutes les régions du Québec; on constate cependant, entre les différentes régions, une certaine variabilité dans le taux de participation à ce programme, l'Île de Montréal étant la région où cette participation a été relativement faible. L'analyse des prix sur l'ensemble du marché a permis de constater que le plafond de 110 000 \$ a certainement été une contrainte à l'utilisation de ce programme dans cette région puisque le coût des habitations y est sensiblement plus élevé qu'ailleurs.

Étant donné que l'achat d'une propriété est pour les ménages le premier, et souvent le seul, moyen de générer une épargne importante durant leur période active, il demeure qu'un tel programme répond pleinement à l'objectif d'augmenter l'indépendance financière des ménages à la fin de leur période active.

Annexe 1

Liste des bureaux d'enregistrement objet de l'étude

Montréal

Banlieue de Montréal (autres villes de l'île de Montréal)

Beauharnois

Chambly

Châteauguay

Deux-Montagnes

Laprairie

Vaudreuil

Lévis

Québec

Chicoutimi

Lac-Saint-Jean est

Lac-Saint-Jean ouest

Hull

Sherbrooke

Trois-Rivières

Annexe 2

Liste des municipalités
par bureau d'enregistrement

Bureau
Municipalité

BEAUHARNOIS

BEAUHARNOIS
GRANDE-ILE
MAPLE GROVE
MELOCHEVILLE
SAINT-ETIENNE-DE-BEAUHARNOIS
SAINT-LOUIS-DE-GONZAGUE
SAINT-STANISLAS-DE-KOSTKA
SAINT-TIMOTHEE PAROISSE
SAINT-TIMOTHEE VILLAGE
SALABERRY-DE-VALLEYFIELD

CHAMBLY

BOUCHERVILLE
CARIGNAN
CHAMBLY
GREENFIELD PARK
LEMOYNE
LONGUEUIL
SAINT-BASILE-LE-GRAND
SAINT-BRUNO-DE-MONTARVILLE
SAINT-HUBERT
SAINT-LAMBERT
SAINTE-JULIE

CHATEAUGUAY

CHATEAUGUAY
FRANKLIN
HOWICK
LERY
MERCIER
ORMSTOWN
SAINT-CHRYSOSTOME
SAINT-PAUL-DE-CHATEAUGUAY
SAINT-URBAIN-PREMIER
SAINTE-CLOTILDE-DE-CHATEAUGUAY
SAINTE-MARTINE

Liste des municipalités
par bureau d'enregistrement

Bureau

Municipalité

CHICOUTIMI

BEGIN
CHICOUTIMI
FERLAND-ET-BOILLEAU
JONQUIERE
L'ANSE-SAINT-JEAN
LA BAIE
LABRECQUE
LAMARCHE
LAROUCHE
LATERRIERE
LATERRIERE (PAROISSE)
PETIT-SAGUENAY
RIVIERE-ETERNITE
SAINT-AMBROISE
SAINT-CHARLES-DE-BOURGET
SAINT-DAVID-DE-FALARDEAU
SAINT-FELIX-D'OTIS
SAINT-FULGENCE
SAINT-HONORE
SAINT-NAZAIRE
SAINTE-ROSE-DU-NORD
SHIPSHAW
TREMBLAY

DEUX-MONTAGNES

DEUX-MONTAGNES
MIRABEL
OKA
POINTE-CALUMET
SAINT-COLOMBAN
SAINT-EUSTACHE
SAINT-JOSEPH-DU-LAC
SAINT-PLACIDE
SAINTE-MARTHE-SUR-LE-LAC

HULL

AYLMER
CANTLEY
GATINEAU
HULL
VAL-DES-MONTS

**Liste des municipalités
par bureau d'enregistrement**

**Bureau
Municipalité**

LAC-SAINT-JEAN EST

ALMA
DELISLE
DESBIENS
HEBERTVILLE
HEBERTVILLE-STATION
L'ASCENSION-DE-NOTRE-SEIGNEUR
LAC-A-LA-CROIX
METABETCHOUAN
SAINT-BRUNO
SAINT-GEDEON
SAINT-HENRI-DE-TAILLON
SAINTE-MONIQUE

LAC-SAINT-JEAN OUEST

ALBANEL
CHAMBORD
CHAPAIS
CHIBOUGAMAU
DOLBEAU
GIRARDVILLE
LA DORE
LAC-BOUCHETTE
MISTASSINI
NORMANDIN
PERIBONKA
ROBERVAL
SAINT-ANDRE-DU-LAC-SAINT-JEAN
SAINT-AUGUSTIN
SAINT-EDMOND
SAINT-FELICIEN
SAINT-FRANCOIS-DE-SALES
SAINT-LUDGER-DE-MILOT
SAINT-METHODE
SAINT-PRIME
SAINT-STANISLAS
SAINT-THOMAS-DIDYME
SAINTE-HEDWIDGE

Liste des municipalités
par bureau d'enregistrement

Bureau
Municipalité

LAPRAIRIE

BROSSARD
CANDIAC
DELSON
LA PRAIRIE
SAINT-CONSTANT
SAINT-ISIDORE
SAINT-JACQUES-LE-MINEUR
SAINT-MATHIEU
SAINT-PHILIPPE
SAINTE-CATHERINE

LEVIS

BERNIERES
CHARNY
LEVIS
PINTENDRE
SAINT-DAVID-DE-L' AUBERIVIERE
SAINT-ETIENNE-DE-LAUZON
SAINT-HENRI
SAINT-JEAN-CHRYSOSTOME
SAINT-JOSEPH-DE-LA-POINTE-DE-LEVY
SAINT-LAMBERT-DE-LAUZON
SAINT-NICOLAS
SAINT-REDEMPTEUR
SAINT-ROMUALD
SAINTE-HELENE-DE-BREAKEYVILLE

MONTREAL
MONTREAL

Liste des municipalités
par bureau d'enregistrement

Bureau
Municipalité

MONTREAL (BANLIEUE)

ANJOU
BAIE-D'URFE
BEACONSFIELD
COTE-SAINT-LUC
DOLLARD-DES-ORMEAUX
DORVAL
HAMPSTEAD
KIRKLAND
LACHINE
LASALLE
MONT-ROYAL
MONTREAL-EST
MONTREAL-NORD
MONTREAL-OUEST
OUTREMONT
PIERREFONDS
POINTE-CLAIRE
ROXBORO
SAINT-LAURENT
SAINT-LEONARD
SAINT-PIERRE
SAINT-RAPHAEL-DE-L'ILE-BIZARD
SAINTE-ANNE-DE-BELLEVUE
SAINTE-GENEVIEVE
SENNEVILLE
VERDUN
WESTMOUNT

QUEBEC

BEAUPORT
CAP-ROUGE
CHARLESBOURG
LAC-BEAUPORT
LAC-SAINT-CHARLES
L'ANCIENNE-LORETTE
LORETTEVILLE
QUEBEC
SAINT-EMILE
SAINT-GABRIEL-DE-VALCARTIER
SAINTE-FOY
SILLERY
STONEHAM-ET-TEWKESBURY
VAL-BELAIR
VANIÉR

Liste des municipalités
par bureau d'enregistrement

Bureau
Municipalité

SHERBROOKE

ASCOT
ASCOT CORNER
COMPTON CANTON
COMPTON VILLAGE
COMPTON STATION
DEAUVILLE
FLEURIMONT
LENNOXVILLE
ORFORD
ROCK FOREST
SAINT-DENIS-DE-BROMPTON
SAINT-ELIE-D'ORFORD
SHERBROOKE
WATERVILLE

TROIS-RIVIERES

POINTE-DU-LAC
SAINT-BARNABE
SAINT-ETIENNE-DES-GRES
TROIS-RIVIERES
TROIS-RIVIERES-OUEST
YAMACHICHE

VAUDREUIL

DORION
HUDSON
L'ILE-PERROT
NOTRE-DAME-DE-L'ILE-PERROT
PINCOURT
POINTE-FORTUNE
RIGAUD
SAINT-LAZARE
SAINTE-JUSTINE-DE-NEWTON
SAINTE-MADELEINE-DE-RIGAUD
SAINTE-MARTHE
TERRASSE-VAUDREUIL
TRES-SAINT-REDEMPTEUR
VAUDREUIL
VAUDREUIL-SUR-LE-LAC

Annexe 3

Tableau 1

Distribution cumulative du prix des maisons unifamiliales et des copropriétés transigées en 1991, dans diverses régions du Québec (%) (données de Moore)

Niveau de prix (\$)	Ensemble	Région						
		Île de Montréal	Métropolitain de Montréal hors l'Île	Autres villes de la région de Montréal	Grande région de Québec	Sherbrooke Trois-Rivières	Hull	Chicoutimi Lac-Saint-Jean
Moins de 30 000	3,5	0,7	2,0	10,4	4,0	5,4	3,1	13,6
Moins de 40 000	5,8	1,2	3,3	17,1	7,1	9,3	4,5	22,9
Moins de 50 000	9,2	2,0	5,4	27,2	11,5	13,6	7,1	35,1
Moins de 60 000	14,8	3,5	8,9	39,2	19,3	24,4	13,1	51,2
Moins de 70 000	24,1	6,5	14,4	54,8	34,9	43,7	23,3	69,8
Moins de 80 000	35,5	11,9	25,1	70,4	52,9	63,2	35,2	80,8
Moins de 90 000	48,0	18,8	40,9	78,6	67,9	74,9	55,9	88,4
Moins de 100 000	58,2	26,8	55,1	83,2	77,4	81,4	73,0	92,0
Moins de 110 000	66,6	36,6	66,8	86,2	83,1	84,9	82,3	94,2
Moins de 120 000	73,9	47,7	75,5	88,0	88,0	88,3	88,3	95,5
Moins de 130 000	79,6	57,0	82,0	90,3	91,9	91,0	91,9	96,3
Moins de 140 000	83,8	64,1	86,3	92,1	94,7	93,1	94,1	97,3
Moins de 150 000	86,7	69,8	88,9	93,6	96,0	94,6	95,8	97,9
Moins de 160 000	89,0	74,7	90,8	94,8	97,1	95,5	96,8	98,4
Moins de 170 000	90,8	78,1	92,4	95,5	98,0	96,3	97,5	98,7
Moins de 180 000	92,0	81,1	93,9	95,9	98,3	97,0	97,9	98,8
Moins de 190 000	93,2	83,3	95,1	96,4	98,5	97,4	98,3	99,0
Moins de 200 000	94,0	84,9	95,7	96,8	98,7	97,9	98,7	99,1
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Nombre de transactions	39 963	10 990	11 672	938	7 721	2 733	2 771	3 138
Prix moyen (\$)	105 539	146 495	105 100	74 208	83 427	80 451	90 732	62 431

Tableau 2

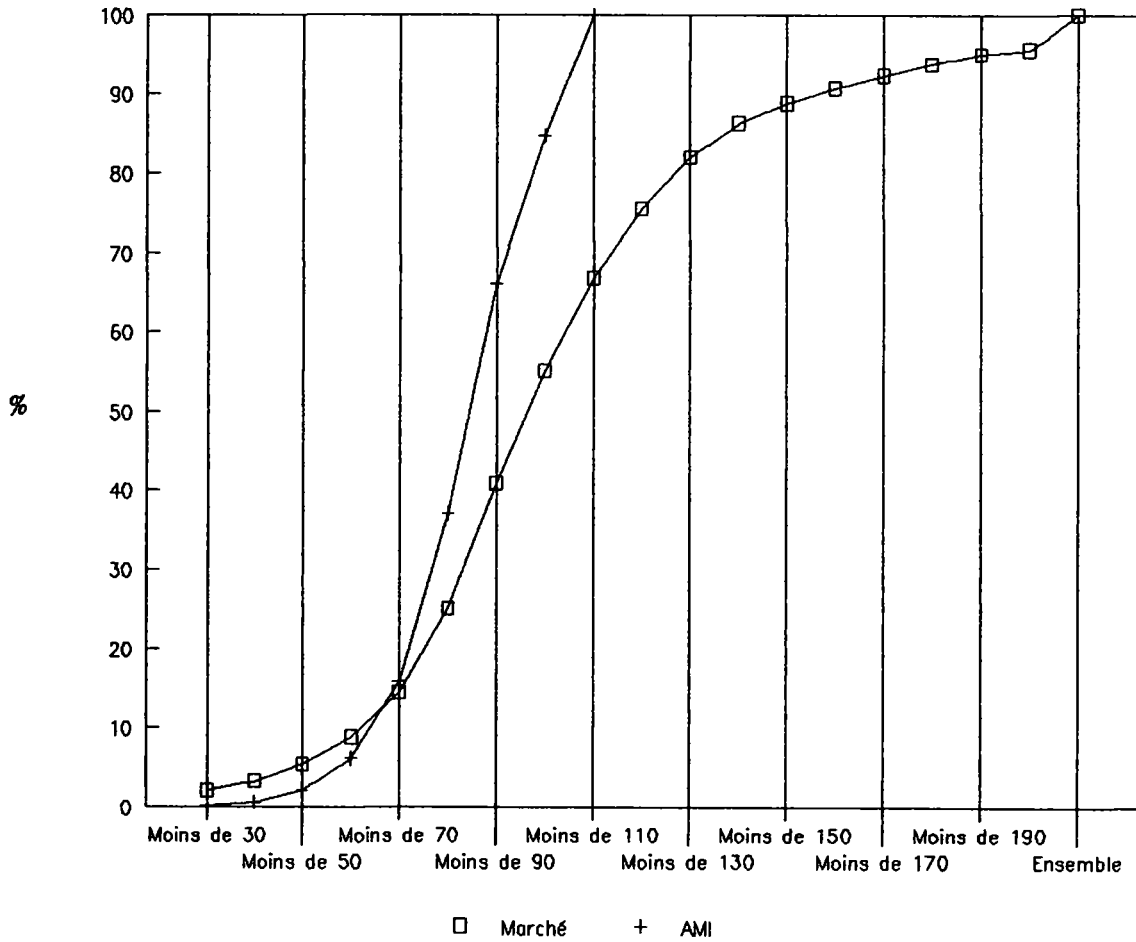
Distribution cumulative du prix des maisons unifamiliales et des copropriétés transigées en 1991, dans diverses régions du Québec (%) (programme AMI)

Niveau de prix (\$)	Ensemble	Région						
		Ile de Montréal	Métropolitaine de Montréal hors l'Ile	Autres villes de la région de Montréal	Grande région de Québec	Sherbrooke Trois-Rivières	Hull	Chicoutimi Lac-Saint-Jean
Moins de 30 000	0,9	0,0	0,1	0,7	0,1	1,2	0,0	6,2
Moins de 40 000	2,8	0,0	0,5	4,3	1,8	3,2	0,3	16,2
Moins de 50 000	6,7	0,7	2,1	14,2	4,5	9,6	2,6	31,2
Moins de 60 000	15,9	2,4	6,2	31,2	15,2	26,2	12,3	54,5
Moins de 70 000	32,1	8,1	15,8	54,6	38,1	57,8	30,7	77,9
Moins de 80 000	52,6	19,0	37,0	84,4	66,3	84,6	52,0	89,8
Moins de 90 000	73,4	37,5	66,2	95,0	86,4	95,3	77,8	96,1
Moins de 100 000	86,1	56,4	84,8	97,2	95,5	98,3	90,2	98,7
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Nombre de transactions	12 169	902	1 859	141	1 191	408	612	696
Prix moyen (\$)	72 654	93 206	83 490	65 466	73 772	66 850	78 414	57 038

Annexe 4

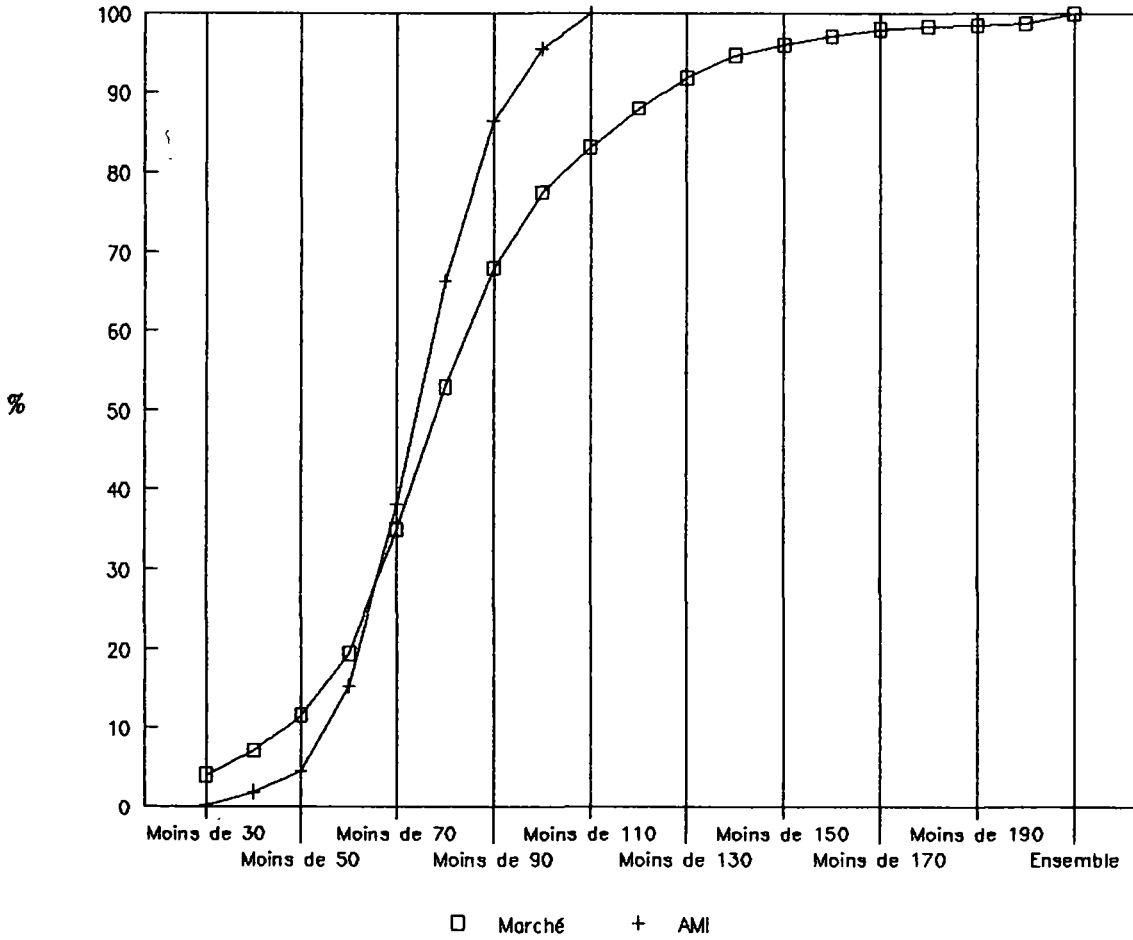
Graphique 3

Distribution cumulative des transactions selon leur prix (RMR de Montréal hors l'Ile)



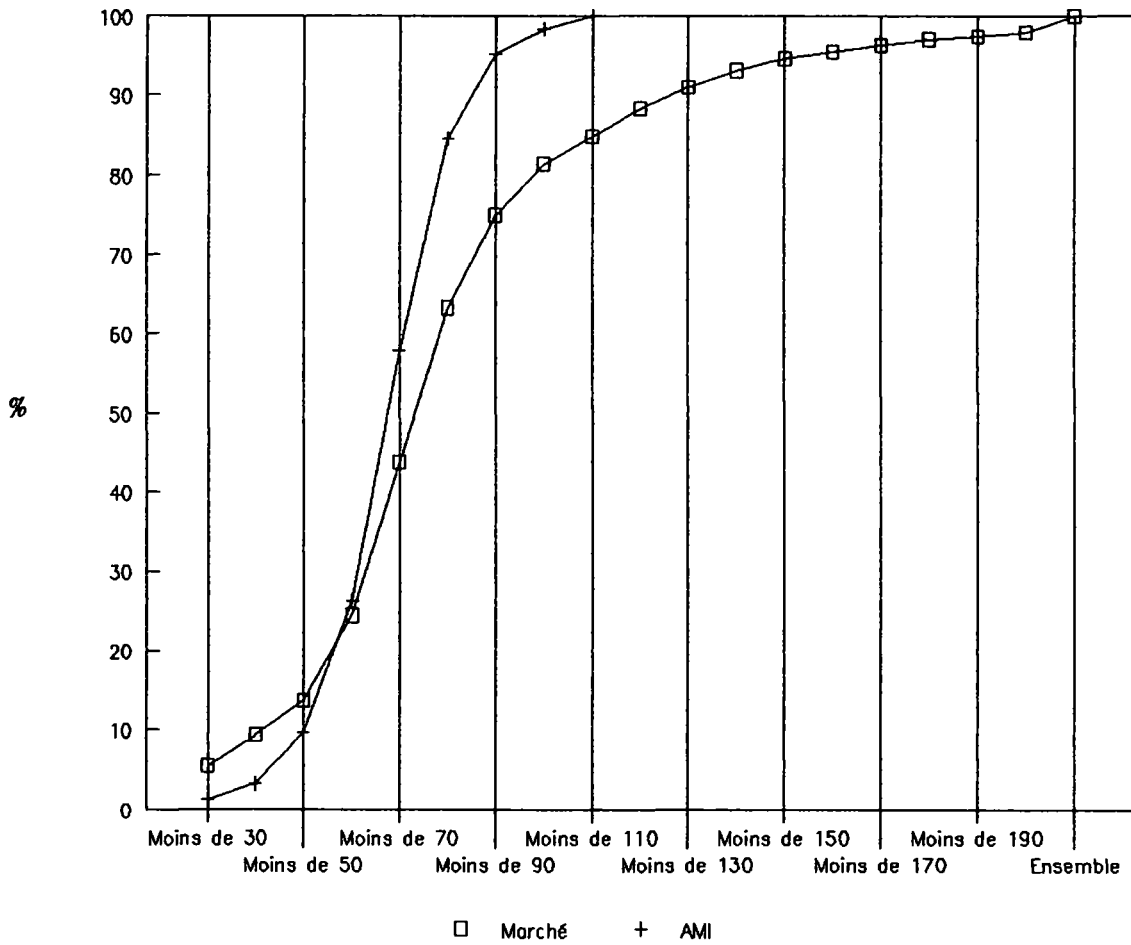
Graphique 4

Distribution cumulative des transactions selon leur prix (Grande région de Québec)



Graphique 5

Distribution cumulative des transactions selon leur prix (Sherbrooke et Trois-Rivières)



Graphique 6

Distribution cumulative des transactions selon leur prix (Hull)

