

ROB : Si vous vivez dans une ville où l'immobilier est cher, comme Toronto ou Vancouver, vous avez probablement entendu toutes sortes d'histoires d'horreur sur la flambée des prix des maisons et sur les gens qui s'en vont à la recherche d'un logement moins cher. Mais qu'en est-il des Canadiens qui vivent dans ces petites villes où l'immobilier était abordable? Quelle a été leur expérience?

[THÈME MUSICAL]

ROMA : Aujourd'hui, nous parlons de la façon dont la pandémie a fait augmenter le prix de l'immobilier dans les petites villes canadiennes. Et de ce que cela signifie pour les personnes qui y ont grandi.

ROB : Bienvenue à la quatrième saison de Test de résistance, une série de baladodiffusions sur les finances personnelles qui s'adresse aux membres de la génération Z et aux milléniaux. Je m'appelle Rob Carrick, je suis chroniqueur financier au Globe and Mail.

ROMA : Et je suis Roma Luciw, rédactrice en chef de la section des finances personnelles du Globe and Mail.

ROB : Nous sommes de retour, Roma. Vous vous rendez compte? Après un an et demi d'enregistrement à distance pour cause de pandémie, nous avons enfin pu nous déplacer pour faire un reportage et non seulement nous voir, tous les deux, mais aussi voir nos invités!

ROMA : Alors évidemment, le jour où nous sommes allés sur place, avec toute notre équipe de production, il a plu. Il est même tombé des cordes toute la journée.

ROB : C'est vrai. Je ne pense pas la pluie nous ait donné un instant de répit. Mes essuie-glaces ont fonctionné pendant tout le trajet, d'Ottawa à Belleville, en Ontario, où nous sommes allés pour chercher à comprendre la situation de l'immobilier dans les petites villes.

ROMA : Ce sont nos recherches et notre travail d'approche qui nous ont conduits à Belleville. Et nous n'avons pas fait ce choix par hasard.

ROB : Nous avons interrogé les lecteurs de *Carrick on Money*, mon bulletin d'information électronique qui paraît toutes les deux semaines sur tout ce qui concerne les finances personnelles. Nous leur avons demandé de nous raconter ce qui se passe dans le domaine de l'immobilier dans leur petite ville. Les habitants des grandes villes viennent-ils s'y installer pour profiter des prix moins élevés? Nous avons reçu de très nombreuses réponses. Vous pourriez nous en faire un petit résumé, Roma?

ROMA : D'accord. Nous avons été frappés par le nombre de courriels, et les thèmes étaient récurrents. Les répondants étaient bouleversés, en colère et, je pense, un peu déçus par la hausse spectaculaire de l'immobilier. Nous avons entendu beaucoup de réactions de la part de lecteurs qui vivent à quelques heures de route de Toronto. Ce qui ne fait aucun doute, c'est que des gens ont bien quitté Toronto, Montréal et Vancouver. Beaucoup de jeunes acheteurs ont déménagé dans des petites villes et à la campagne, pour pouvoir se loger pour moins cher. Par conséquent, les gens qui vivaient déjà là ont subi une augmentation du prix des logements. Cela a aussi fait augmenter la circulation. Tout a changé, en fait, jusqu'à l'accès à un médecin ou à un vétérinaire. Il est devenu difficile de trouver une place en garderie. Tout ce qu'on imaginerait se produire si un groupe de personnes était tout simplement parachuté là, sans aucune amélioration aux infrastructures.

ROB : Oui, c'est vraiment intéressant. Cela va bien au-delà des finances personnelles, et cela montre que les finances personnelles peuvent affecter l'ensemble de la vie. La vie dans ces petites villes change, et cela aussi nous a intéressés. Nous sommes journalistes, après tout! Que se passe-t-il ici, y a-t-il une histoire à raconter? C'est ainsi que nous avons décidé de nous rendre à Belleville, en Ontario. J'étais passé à côté de Belleville au moins un million et demi de fois, sur la route entre Toronto et Ottawa. C'est l'une des nombreuses petites villes le long de la 401, près du lac Ontario, où les gens sont partis à la recherche de logements moins chers. Nous avons donc organisé une journée de discussion avec des habitants de Belleville pour savoir ce qui s'y passe et ce qu'ils en pensent.

ROMA : Tout d'abord, nous allons écouter Cam, un jeune homme qui a toujours eu l'intention d'acheter sa première maison dans une petite ville comme Belleville. Malheureusement, la COVID a bouleversé ses plans. C'est le sujet d'aujourd'hui, nous y venons tout de suite après la pause.

PUBLICITÉ PRÉ-LANCEMENT : Cette baladodiffusion vous est présentée par Investissements RPC. Vous pouvez être rassuré, le Régime de pensions du Canada est là pour vous. Nous investissons pour garantir que le RPC demeurera solide, durable et sûr, à long terme, pour des millions de Canadiens. Pour en savoir plus, allez à l'adresse investissementsrpc.com.

ROMA : À Belleville, nous avons parlé avec Cam. Il est de la région. Sa fiancée et lui avaient l'intention de se marier et économisaient pour acheter leur première maison, avant de fonder une famille.

CAM : Je m'appelle Cam. J'ai grandi à Tweed, en Ontario, à une demi-heure au nord de Belleville. J'ai 24 ans.

ROMA : Avant le confinement causé par la pandémie, tout allait bien dans la vie de Cam. Il venait de se fiancer et était sur le point d'acheter une maison à Belleville, où il s'était toujours imaginé vivre. Il avait économisé la mise de fonds et travaillait avec un agent immobilier et un spécialiste des prêts hypothécaires. À tous points de vue, sa fiancée et lui étaient sur la bonne voie. Ils avaient prévu un budget de 350 000 \$ pour leur première maison, avec une mise de fonds de 10 %.

CAM : C'est bien ça. Nous étions optimistes. Un ami de mon père, qui est agent immobilier, nous aidait dans nos recherches, et il nous a mis en contact avec un super spécialiste des prêts hypothécaires. On formait une bonne équipe, tout semblait vraiment positif. Quand ma fiancée et moi avons décroché notre diplôme universitaire, nous sommes retournés vivre chez mes parents pour faire des économies. Nous avions prévu un an et demi pour économiser la mise de fonds dont nous allions avoir besoin. Nous étions sur la bonne voie pour y arriver.

ROMA : C'est là que la pandémie a frappé. Cam et sa fiancée ont d'abord pensé que le marché immobilier allait s'effondrer et que les prix allaient baisser. Mais nous le savons tous maintenant, ce n'est pas du tout ce qui est arrivé.

CAM : Nous avons tous les deux eu la chance de ne pas perdre notre emploi pendant la pandémie. Je travaillais pour une entreprise, et ma fiancée avait un emploi dans le secteur public. Nous étions donc bien en selle, mais la situation a fait boule de neige et les choses ont empiré. Nous avons remarqué que lorsque nous allions voir des maisons, pendant un moment, il n'y avait pas de visites libres. Puis, cela a commencé à changer, et nous avons remarqué qu'il y avait de plus en plus de monde. Les prix étaient de plus en plus élevés. Ensuite, notre agent immobilier nous a dit qu'il y avait beaucoup de surenchères, les gens faisaient des offres beaucoup plus élevées que le prix demandé. Et c'est devenu complètement fou. Nous espérions pouvoir faire des offres autour du prix demandé, mais il est devenu de plus en plus évident que cela ne serait plus possible.

ROMA : Vous pourriez penser qu'à 24 ans, on est bien jeune pour vouloir acheter une maison. Mais pour Cam, qui fait des plans à long terme, c'était logique.

CAM : J'ai toujours eu certains objectifs en tête, par exemple décrocher un diplôme universitaire et fonder une famille. Pour moi, devenir propriétaire était en quelque sorte la première étape avant de fonder une famille.

ROMA : À cette époque donc, Cam et sa fiancée ont voulu faire des offres pour trois maisons, mais elles ont trouvé preneur avant même qu'ils aient pu le faire. Les acheteurs renonçaient à l'inspection pour rendre leur offre plus attrayante, ce que Cam a refusé de faire, même si l'une des maisons lui plaisait vraiment.

CAM : Il y avait quelques soucis, des traces de dégât d'eau dans le sous-sol et quelques marques au plafond et dans la chambre principale. C'est pourquoi j'ai dit à notre agent immobilier que j'aimerais probablement faire inspecter la maison. Et il m'a répondu que si je demandais une inspection, la maison m'échapperait. J'étais en état de choc. Il semblait que sur le marché, un acheteur qui doit obtenir un financement et veut une inspection n'a aucune chance de pouvoir acheter les propriétés de son choix.

ROMA : Vous croyez que se passer d'inspection pour acheter une maison est un gros problème? Que diriez-vous alors d'acheter une maison sans jamais y mettre les pieds? Une maison dans la rue de ses parents, devant laquelle Cam était passé toute sa vie, était à vendre et dans sa gamme de prix. Mais les voisins avaient commencé à élever des moutons, et ceux-ci se retrouvaient plutôt proches de la limite de la propriété.

CAM : Nous avons envisagé d'acheter cette maison, mais nous avons conclu que nous n'en voulions pas, parce qu'il y aurait des moutons à la porte d'ici quelques mois, voire un an. À notre grande surprise, notre agent immobilier

nous a dit qu'elle s'était vendue pour 50 000 \$ de plus que le prix demandé, sans qu'il y ait la moindre visite. Des gens de Toronto l'ont achetée sans jamais l'avoir vue, et ils ont payé beaucoup plus que le prix demandé. Beaucoup plus que ce que Cam et sa fiancée pouvaient se permettre de payer.

ROMA : Avec le recul, que Cam dirait-il aux acheteurs de la maison aux moutons?

CAM : Je les féliciterais parce que j'aurais préféré faire abstraction des moutons et acheter la maison.

ROMA : Ainsi, bien que Cam ait fait tout ce qu'il fallait pour acheter une première maison... vivre avec ses parents, limiter ses dépenses et mettre de l'argent pour avoir une mise de fonds, il a toujours l'impression que le marché immobilier dans lequel il a grandi lui est maintenant fermé.

CAM : Nous pensions que nous aurions les moyens de vivre dans notre ville natale, mais ce n'était pas le cas. Nous l'avons vite compris. C'était frustrant. Nous avons décidé de prendre un peu de recul et d'espérer que le marché s'effondre un peu, d'économiser pour augmenter notre mise de fonds afin de pouvoir acheter une maison plus chère. Nous avons dû acheter un nouveau véhicule parce que l'un des nôtres ne nous convenait plus, et cela a fait baisser notre mise de fonds. Nous ne voulions pas financer l'achat d'une nouvelle voiture, car cela aurait nui à l'obtention du prêt hypothécaire dont nous avons besoin. Ça n'a pas été facile, parce que j'ai plusieurs amis qui ont décidé d'emprunter malgré tout pour pouvoir changer de voiture. Notre spécialiste en prêts hypothécaires nous a dit que si nous le faisons, nous serions coincés pour cinq ans, car cet emprunt serait pris en considération dans le calcul de notre capacité d'emprunt par rapport à notre revenu.

ROMA : Cam n'est pas le seul résident d'une ville qui a été expulsé du marché par l'augmentation des prix de l'immobilier. Beaucoup de ses amis ont vécu la même chose, ou pire encore.

CAM : Par ailleurs, j'ai beaucoup d'autres amis qui sont célibataires. Contrairement à ma fiancée et moi, ils n'ont qu'un revenu. Ils se sentent impuissants, car il est impossible de se payer une maison avec un seul revenu, sauf si celui-ci est vraiment élevé. J'ai aussi des amis qui sont dans la même situation que nous. Ils veulent acheter une maison, mais même si leur ménage compte sur deux revenus, ce n'est pas suffisant. J'ai aussi beaucoup d'amis qui ont déménagé en ville, et ils savaient qu'ils ne pourraient pas s'y acheter une maison. Beaucoup de mes amis sont obligés d'être locataires, et sont incapables de se sortir de cette situation.

ROMA : Cam voit les deux côtés de la situation de l'immobilier dans sa région de Belleville. Pour l'instant, Cam et sa fiancée ont arrêté de chercher une maison. Ils louent un logement à la grand-mère de Cam et il aide à le rénover.

CAM : Je pense néanmoins que cela a beaucoup apporté à la communauté. Il y a beaucoup d'entreprises, à Belleville, qui bénéficient de la croissance de la ville. Mais en même temps, à cause de l'augmentation des prix, beaucoup de gens comme moi ne peuvent plus se permettre de vivre ici. C'est vraiment difficile, en ce moment, de vouloir acheter sa première maison.

[MUSIQUE]

ROB : Ce qui m'épate dans l'histoire de Cam, c'est qu'elle se passe à Belleville, en Ontario, une petite ville très agréable, mais où le prix de l'immobilier n'a jamais été très élevé. La pandémie a complètement bouleversé le marché immobilier de cette ville, et de bien des villes similaires. Quelle est votre impression, Roma?

ROMA : Il y a une chose qui me frappe, c'est à quel point Cam est réfléchi pour son âge. Il est intelligent, il s'exprime bien, il est déterminé. Il a fait tout ce que quelqu'un qui cherche à acheter une maison doit faire. De bien des façons, son histoire n'est qu'une question de mauvais timing. Parce qu'en fait, s'il avait acheté une maison six mois ou un an avant que la pandémie ne frappe, il n'aurait aucun problème aujourd'hui. Mais si nous pensons à l'avenir, je pense que vous et moi serons probablement d'accord sur le fait que Cam sera un jour propriétaire de sa maison.

ROB : Aucun doute. Ce que je trouve intéressant ici, c'est qu'il y a des villages ou des villes qui ressemblent à Belleville, dans tout le pays, où l'accès à la propriété est devenu extrêmement difficile. Avant, il était possible d'y acheter une maison.

ROMA : Tout à fait. Nous assistons actuellement à un effet d'entraînement dû à cette frénésie immobilière. Et malheureusement pour Cam, cela se produit au mauvais moment pour lui.

ROB : Cam est loin d'être le seul à être découragé par les prix de l'immobilier. Après la pause, nous allons écouter un agent immobilier de la région nous parler de l'ampleur de la hausse des prix et de ce que peuvent faire les milléniaux pour y faire face.

PUBLICITÉ INTERMÉDIAIRE :

Lors de notre voyage en voiture sous la pluie, nous avons aussi rencontré Don McColl, agent immobilier de la société de courtage Ekort Realty. Il nous a fait visiter un quartier typique de Belleville, aux rues bordées d'arbres matures et au mélange de bungalows de l'époque de la guerre et de grandes maisons familiales en brique avec des vélos et des jardins bien entretenus à l'avant. Au bout de la rue, une usine fermée qui, selon Don, pourrait être transformée et subdivisée en plusieurs logements. Nous avons demandé à Don ce qu'il prévoit pour le marché de l'immobilier de Belleville, lorsque nous sortirons de la pandémie.

DON : C'est évidemment difficile. Le problème, c'est l'offre. Il y a vraiment très peu de maisons sur le marché. C'est ce qui fait monter les prix. Et les facteurs sont nombreux. Il y a notamment les gens qui quittent leur région pour s'installer ici. Mais il y a beaucoup d'autres causes, qui sont d'envergure nationale. De toute manière, je ne vois pas de ralentissement à court terme.

ROB : Selon Don, avant la pandémie, un acheteur d'une première maison pouvait s'attendre à payer environ 200 000 \$, pour une maison de trois ou quatre chambres avec deux salles de bains. Aujourd'hui, cette maison de 200 000 \$ coûte deux fois plus chers, 400 000 \$, et parfois plus.

DON : Ce qui est difficile aussi, c'est qu'il y a maintenant souvent 18, 20, 25 offres sur une maison. Cela change la façon de présenter une offre. Les inspections de maison sont devenues rares. Beaucoup de gens, qui ont vendu leur maison à Toronto, peuvent se permettre d'acheter ici sans condition de financement. Il y a donc beaucoup plus d'offres d'achat au comptant. Avant, le traitement de la demande de financement donnait le temps de faire inspecter la maison. Et si vous êtes en dehors des limites de la ville, vous pouviez faire la vérification de l'eau du puits et l'inspection de la fosse septique, par exemple. Ce n'est plus aussi facile maintenant.

ROB : Dans beaucoup de petites villes proches d'une grande ville, à Belleville et aux alentours, le prix des maisons a augmenté très rapidement.

DON : J'avais proposé une maison à l'un de mes clients l'année dernière. Pas dans le centre de Belleville, mais dans le quartier de Thurlow, au nord de la 401. L'an dernier, en août, elle s'est vendue pour 385 000 \$. Un an plus tard, toujours en août, le prix de vente est passé à 580 000 \$.

ROB : Don a quatre enfants dans la vingtaine. Aucun d'entre eux ne peut se permettre d'acheter une maison en ce moment. Ils vivent encore tous avec lui.

DON : Cette hausse brutale des prix chasse beaucoup d'acheteurs d'une première maison du marché. Comme je vous l'ai dit, avant, il était possible d'acheter une maison pour 200 000 \$. J'ai présenté une maison hier soir. C'était à Trenton, et le prix demandé était de 199 900 \$. C'est la première fois depuis longtemps que je vois une maison à ce prix. Je précise qu'elle n'est pas habitable. Il faut tout casser et tout refaire à neuf. J'ai entendu hier soir qu'il y a eu neuf offres. Chaque fois que je vois une maison et que je n'arrive pas à croire qu'elle puisse valoir autant, elle se vend encore plus cher. Cela arrive chaque jour. Ce n'est pas facile à expliquer.

[MUSIQUE]

ROMA : Les petites villes comme Belleville n'ont jamais connu autant d'effervescence immobilière. Avant, quand vous viviez dans une petite ville comme Belleville, si vous aviez un bon travail, si vous aviez mis un peu d'argent de côté, vous pouviez acheter une maison sans vous ruiner. C'était normal. Aujourd'hui, la pandémie a changé tout cela. Cet afflux de nouveaux acheteurs, les enchères sans fin, l'achat de maisons sans visite, tout cela n'arrivait jamais à Belleville.

ROB : Ce que je trouve vraiment intéressant chez Don, c'est qu'il vit les deux facettes du marché de l'immobilier. Il est agent immobilier. Il est au cœur de tout ce qui se passe. Mais il a aussi des enfants de la génération du millénaire qui ont du mal à faire leur place dans le marché immobilier de Belleville.

ROMA : Ce qui me frappe, c'est la vitesse à laquelle la situation a basculé. Tout s'est passé sur une période d'un an et demi, deux ans... c'est très peu pour que le marché immobilier se transforme à ce point. C'est exactement ce qui se passe dans des villes comme Belleville.

ROB : Oui, c'est vrai. La tendance des prix abordables dans les petites villes, qui durait depuis des décennies, peut-être même des siècles, a été renversée.

ROMA : Je crois que l'aspect le plus important que nous avons observé, dans toutes les histoires immobilières que nous avons couvertes, c'est que la pandémie a exacerbé ce sentiment d'impuissance, de colère et de désespoir chez les jeunes adultes qui veulent acheter une maison. Ils ont vraiment l'impression d'avoir raté quelque chose. Et c'est en partie ce qui a poussé les habitants à chercher dans des petites villes comme Belleville.

[MUSIQUE]

ROMA : L'arrivée de nouveaux habitants signifie qu'il y a plus de demande pour les services comme les garderies, les médecins de famille, les vétérinaires et les artisans. Juste au coin de la rue résidentielle que nous avons visitée avec Don, il y a une garderie, qui s'appelle First Adventures. J'ai parlé à la directrice Debbie Milne de ce que l'afflux de nouvelles familles à Belleville signifie pour sa garderie.

DEBBIE : J'aime beaucoup que notre groupe soit de plus en plus diversifié, notamment sur le plan ethnique. Nous avons toujours eu une liste d'attente. Des gens de Toronto ou d'Ottawa téléphonaient pour inscrire leur enfant sur notre liste d'attente avant même d'avoir acheté une maison dans la région. Nous assistons à une très forte croissance des garderies à but lucratif de notre région. Une, deux, trois nouvelles garderies à but lucratif ont ouvert.

ROMA : En effet. Il y a des gens qui habitent ailleurs qui mettent leur nom sur la liste d'attente avant même d'acheter une maison à Belleville.

DEBBIE : J'ai des familles qui viennent de Brighton et de Picton pour faire garder leurs enfants. Ce n'est pas rien. Il n'y a pas assez de garderies pour desservir la population actuelle, et comme en plus il y a de plus en plus d'habitants...

[MUSIQUE]

ROB : Ce que le cas de Belleville met en évidence, pour moi, c'est que cette situation dans l'immobilier s'est étendue, à partir de ce qui avait commencé à Toronto et à Vancouver. Après Toronto et Vancouver, cela a été les villes des environs. Puis, cela a été Ottawa et Montréal. Et maintenant, c'est dans tout le pays, comme l'exemple de Belleville le montre. Les gens quittent les grandes villes. Ils sont à la recherche de logements moins chers, et leur arrivée massive a des conséquences sur les marchés immobiliers. Selon moi, cela risque de durer encore quelques années.

ROMA : Tout à fait. Il faudra surveiller l'ensemble des retombées. Certains de ces acheteurs décideront-ils de revenir dans les grandes villes? Y seront-ils contraints, ou décideront-ils qu'ils aiment vivre à Belleville? Les infrastructures, le nombre de médecins et de garderies, entre autres, vont-ils se bonifier pour les familles qui vivent ici? Nous sommes à un point tournant passionnant en ce qui concerne le lieu où les gens vivent et la façon dont ils choisissent de vivre. Il est certain que l'immobilier abordable a changé l'équation et a poussé les gens vers des régions auxquelles ils ne pensaient pas avant.

ROB : Ce qui se passe à Belleville change aussi le volet finances personnelles de l'immobilier. Nous disons depuis un moment que si vous n'avez pas les moyens de vivre en ville, vous pouvez partir à la campagne, ou dans une petite ville. Maintenant, de nombreuses personnes ont déménagé dans ces petites villes, et ils ont fait augmenter les prix. Nous allons devoir nous tourner vers des villes encore plus petites et des endroits encore plus éloignés. J'ajouterai une petite remarque : Cam a mentionné quelque chose d'intéressant : lorsque vous sortez de Belleville, la qualité d'Internet n'est pas aussi bonne. Il n'est donc pas si facile de quitter les grandes villes, et même les petites.

ROMA : Merci d'avoir écouté cet épisode de Test de résistance. Cette émission a été produite par Amy Chyan et Zahra Kozhema. Kyle Fulton s'est occupée de l'ingénierie du son et du montage. Notre productrice exécutive est Kiran Rana. Merci à nos invités Cam Barry, Don McColl et Debbie Milne.

ROB : Si vous avez aimé ce que vous avez entendu, donnez-nous cinq étoiles et laissez un commentaire positif sur Apple Podcasts. Notre prochain épisode portera sur l'inflation. Avez-vous remarqué que le coût de la vie de tous les jours augmente, à commencer par l'épicerie et l'essence? Pourquoi cela se produit-il et combien de temps cela va-t-il durer? C'est à ne pas manquer.

ROMA : Vous trouverez Test de résistance (Stress Test en anglais) sur Apple Podcasts, Google Play, Spotify ou votre application de baladodiffusion préférée. Vous nous trouverez à l'adresse globeandmail.com, où nous abordons tout ce qui touche les finances personnelles. Merci d'avoir écouté notre excursion à Belleville! À la semaine prochaine!