
LA BANQUE LAURENTIENNE, PRÉSENTE DEPUIS 165 ANS DANS UN MARCHÉ DE L'IMMOBILIER RYTHMÉ PAR LES DÉMÉNAGEMENTS

Montréal, le 30 juin 2011 – Au cours de son existence, la Banque Laurentienne a joué un rôle prépondérant au sein de la société montréalaise, québécoise puis, dans le reste du Canada. La présence de la Banque au Québec n'a cessé de croître au fil des ans dans le domaine immobilier. Depuis sa fondation en 1846, la Banque et ses employés ont été témoins de l'évolution du marché résidentiel et de toute l'activité qui l'entoure, notamment ce phénomène particulier au Québec que constitue la période des déménagements. C'est dans le cadre des célébrations entourant son 165^e anniversaire qu'elle dresse un portrait historique du marché de l'immobilier et de l'origine de ce qu'on appelle communément, *la fête du déménagement*.

1^{er} juillet : la fête du déménagement au Québec

En vertu d'une ordonnance de l'Intendant Bigot en 1750, le 1^{er} mai a longtemps été la date fixée pour les déménagements. Cette date est ensuite devenue la date d'échéance uniforme des baux résidentiels inscrite dans le Code civil du Québec. En 1974, un projet de loi abrogeait cette disposition, laissant alors aux seuls propriétaires et aux locataires le soin de convenir de la date d'échéance du bail.

Cette modification a été accueillie très favorablement par bon nombre de familles, qui se voyaient auparavant contraintes d'inscrire leurs enfants dans de nouvelles écoles à quelques semaines de la fin de l'année scolaire. Très rapidement, la population québécoise a adopté la période entourant le 1^{er} juillet pour procéder aux déménagements, ce qui a donné lieu à une concentration tout à fait exceptionnelle de cette activité dans la province.¹

La fébrilité du déménagement, du milieu du XIX^e siècle à nos jours

À l'époque où la Banque Laurentienne est fondée, en 1846, Montréal compte environ 48 000 habitants. Dans les quartiers modestes de la ville, les ouvriers connaissent des conditions de vie particulièrement difficiles. Les logements, bâtis en vitesse pour répondre à la demande et juxtaposés les uns aux autres, ne possèdent ni baignoire ni eau chaude, rarement de toilettes, et pas encore d'électricité. Ils sont habituellement peu éclairés et mal aérés.² On peut facilement imaginer que l'envie de déménager pour améliorer son sort est constante.

Par ailleurs, à la même époque, un autre quartier de la ville, le Square Mile, vit son âge d'or. C'est une période de prospérité pour la bourgeoisie qui avait quitté la vieille ville fortifiée surpeuplée et agitée pour l'air frais des hauteurs, aux abords du Mont-Royal. Cette aristocratie commerciale contrôle alors les deux tiers des fortunes canadiennes. Dans un quadrilatère d'environ un mille carré, la haute société s'adonne à des activités à la mesure de la fortune de chacun.³

La classe moyenne et l'accès à la propriété

Avec le temps et le développement de la classe moyenne, les écarts entre les classes sociales se sont rétrécis et l'accès à la propriété a pris de l'ampleur. « À Montréal aujourd'hui, près de 55 % des résidents sont propriétaires de leur logement, soit un peu moins que la moyenne de 61 % enregistrée à l'échelle du Québec, précise Marie-Claude Guillotte, économiste chez Valeurs mobilières Banque Laurentienne. Il

¹ Source: Wikipedia

² Source : Série documentaire Histoires oubliées

³ Source : Héritage Montréal

s'agit tout de même d'un accroissement considérable puisqu'en 1981, à peine 42 % des résidents montréalais étaient propriétaires de leur logement. »

Par ailleurs, le crédit hypothécaire résidentiel par habitant octroyé par les banques à charte est 12 fois plus élevé qu'il ne l'était en 1981. Un accès moins restrictif au crédit et des taux d'intérêt à la baisse ont stimulé fortement la demande de crédit. À cet égard, il faut noter que le taux d'intérêt fixe de cinq ans offert pour un prêt hypothécaire conventionnel est passé de 17,75 % en 1981 à un niveau historiquement faible de 5,19 % en 2010.

Le taux de propriété au Québec est ainsi passé de 53,3 % en 1981 à environ 61 % en 2010, une croissance plus rapide qu'au niveau national. Néanmoins, les coûts de propriété (incluant le paiement des frais d'intérêts, les taxes, les frais de maintenance, etc., et excluant les paiements de capital) ont augmenté plus rapidement que les coûts de location - une fois et demie de plus par rapport à 1981 - en raison de la forte augmentation des primes d'assurance, des taxes foncières et des coûts de remplacement (frais de notaire et taxes de mutation par exemple).

165 ans de d'évolution et d'innovation

C'est le 26 mai dernier que la Banque Laurentienne a célébré son 165^e anniversaire. Pionnière du monde des affaires au Québec et solidement implantée ailleurs au Canada, elle allie une riche histoire à la vitalité d'une Banque en croissance qui a su se renouveler. Elle est la troisième plus vieille entreprise privée ayant pris racine dans la province où elle répond aux besoins des particuliers et des entreprises via son réseau de 156 succursales et ses 27 centres d'affaires commerciales. Ailleurs au Canada, sa présence est aussi importante alors que 40 % de ses prêts en sont issus. Elle y détient une position de choix, notamment avec sa filiale B2B Trust, chef de file dans le marché des intermédiaires financiers, ainsi qu'au niveau du financement Immobilier et Commercial où elle est présente avec une dizaine de bureaux, dont ceux de Vancouver, Calgary et Toronto. Enfin, en tant que courtier plein exercice, sa filiale Valeurs mobilières Banque Laurentienne offre une gamme complète de produits d'investissement pour les particuliers, les entreprises et les institutions.

À propos de la Banque Laurentienne

La Banque Laurentienne du Canada est une institution bancaire dont les activités s'étendent à l'échelle du Canada. Elle offre à ses clientèles tout un éventail de services financiers diversifiés et se distingue grâce à l'excellence de son service, à son accessibilité et à sa convivialité. La Banque est au service des particuliers et des petites et moyennes entreprises, et elle offre également ses produits à un vaste réseau d'intermédiaires financiers indépendants par l'entremise de B2B Trust. Enfin, elle offre des services de courtage de plein exercice par l'intermédiaire de Valeurs mobilières Banque Laurentienne.

La Banque Laurentienne est solidement implantée au Québec, où elle exploite le troisième plus important réseau de succursales bancaires. Ailleurs au Canada, la Banque est active dans des segments de marché spécifiques. La Banque Laurentienne du Canada gère un actif au bilan de plus de 23 milliards \$, et des actifs administrés de plus de 15 milliards \$. Fondée en 1846, elle emploie aujourd'hui plus de 3 700 personnes.

-30-

Renseignements :

Mary-Claude Tardif
Conseillère, relations publiques
514 284-4500, poste 4695
mary-claude.tardif@banquelaurentienne.ca