



Communiqué

L'accessibilité à la propriété a encore progressé au Québec au troisième trimestre, selon Recherche économique RBC

TORONTO, le 26 novembre 2014 — L'accessibilité à la propriété a encore progressé dans la plupart des segments du marché québécois au troisième trimestre de 2014, pour atteindre le niveau le plus attrayant des quatre dernières années, selon le rapport [Tendances immobilières et accessibilité à la propriété](#) publié aujourd'hui par Recherche économique RBC.

Bien que le marché du logement manque encore de vigueur par rapport aux normes historiques, l'activité a nettement accéléré durant le trimestre.

« Les reventes de maisons ont grimpé de 6,5 % au Québec, par rapport au second trimestre. Il s'agit d'un redressement encourageant, étant donné qu'en début d'année, elles étaient tombées à leur plus bas niveau en cinq ans. Ce sont les meilleurs résultats trimestriels de la province en trois ans, a précisé Craig Wright, premier vice-président et économiste en chef à RBC. Grâce à cette hausse, l'écart entre les ventes réalisées et la moyenne sur 10 ans est passé de 8,2 % à 2,3 % du second au troisième trimestre. »

Le rapport indique que les coûts de propriété d'un appartement en copropriété sont devenus plus faciles à assumer au Québec. En effet, la faiblesse des prix a suscité une amélioration de la mesure d'accessibilité de RBC relative à cette catégorie pour une quatrième période de suite. RBC note qu'actuellement, le marché provincial se caractérise par une offre abondante d'appartements en copropriété, en partie grâce à une forte augmentation du nombre d'unités achevées cette année.

Les mesures d'accessibilité à la propriété de RBC, qui expriment la part du revenu avant impôts qu'un ménage doit consacrer aux coûts de propriété d'une résidence à la valeur de marché au Québec, se sont améliorées pour la plupart des types d'habitation au troisième trimestre de 2014 (une diminution de la mesure correspond à une amélioration de l'accessibilité). Elles ont fléchi de 0,8 point de pourcentage, à 25,0 %, pour les appartements en copropriété et de 0,4 point de pourcentage, à 41,6 %, pour les maisons à deux étages. La mesure pour les bungalows s'est maintenue à 33,4 %.

La région de Montréal émerge d'une dépression pluriannuelle

Au troisième trimestre, la situation de la région de Montréal s'est nettement améliorée ; plusieurs signes montrent que ce marché semble enfin émerger de sa dépression pluriannuelle, selon RBC. Comme dans le reste de la province, les reventes de maisons ont fortement rebondi à Montréal durant la dernière période et atteint leur plus haut niveau en trois ans. Cette avancée fait suite au pire creux de la décennie observé au deuxième trimestre.

« Même s'il s'agit bel et bien d'un revirement, il reste encore beaucoup de chemin à parcourir, car les reventes de maison au troisième trimestre étaient encore inférieures de plus de 16 % à la moyenne sur 10 ans de la région », a expliqué M. Wright.

RBC souligne que l'offre reste élevée comparativement à la demande, en particulier dans le segment des appartements en copropriété. Toutefois, la lenteur de la hausse des prix a l'avantage de soutenir l'amélioration de l'accessibilité dans la région. Les mesures de RBC ont baissé au troisième trimestre pour tous les types d'habitation. Ces reculs sont de l'ordre de 0,2 à 0,6 point de pourcentage.

« Comme les mesures pour les bungalows et les appartements en copropriété sont proches des moyennes à long terme, il est peu probable que l'accessibilité entrave le redressement du marché de Montréal à court terme », a conclu M. Wright.

Au troisième trimestre de 2014, les mesures d'accessibilité à la propriété de RBC pour le bungalow individuel de référence étaient les suivantes dans les principales villes du Canada : 83,6 à Vancouver (+1,6 point de pourcentage par rapport au trimestre précédent), 56,3 à Toronto (+0,3 point de pourcentage), 37,0 à Montréal (-0,3 point de pourcentage), 35,7 à Ottawa (-0,3 point de pourcentage), 34,2 à Calgary (+0,6 point de pourcentage), 31,9 à Edmonton (+0,2 point de pourcentage).

La mesure d'accessibilité à la propriété, que RBC calcule depuis 1985, est fondée sur le calcul du montant qu'il en coûte pour posséder un bungalow individuel (soit une référence raisonnable pour le marché canadien de l'habitation) à la valeur de marché. D'autres types d'habitation sont aussi représentés dans la mesure, notamment la maison à deux étages et l'appartement en copropriété. Plus la mesure est élevée, plus il en coûte cher pour acquérir et détenir une propriété, selon les valeurs du marché. Ainsi, une mesure d'accessibilité de 50 % signifie que les coûts de propriété, y compris les versements hypothécaires, les services publics et les impôts fonciers, absorbent 50 % du revenu mensuel avant impôts d'un ménage type.

Il est important de noter que la mesure de RBC vise à évaluer les coûts de propriété associés à l'achat d'une maison selon la valeur actuelle sur le marché. Elle ne représente pas les coûts réels payés par les propriétaires actuels, la grande majorité d'entre eux ayant acheté leur maison par le passé selon des valeurs considérablement différentes de celles en cours dans les derniers mois.

Faits saillants pour l'ensemble du Canada :

Colombie-Britannique : L'accessibilité sous pression

- L'accessibilité à la propriété était sous pression au troisième trimestre dans la province ; les mesures de RBC ont augmenté pour toutes les catégories de logements entre 0,2 et 1,0 point de pourcentage. L'accessibilité reste faible comparativement aux normes historiques dans la province et les mesures ailleurs au Canada reflètent en grande partie les conditions extrêmes à Vancouver.

Alberta : L'accessibilité demeure relativement intéressante

- En proportion du revenu des ménages, les coûts de propriété sont relativement bas en Alberta, comparativement aux moyennes à long terme et aux moyennes nationales. Les mesures de RBC pour la province au troisième trimestre ont augmenté de 0,4 point de pourcentage à la fois pour les bungalows et pour les maisons à deux étages. Celle des copropriétés a baissé de 0,2 point de pourcentage et se situe au plus bas niveau de toutes les provinces.

Saskatchewan : Les prix baissent et l'accessibilité s'améliore

- Les baisses de prix dans la province ont contribué à une nette amélioration de l'accessibilité au troisième trimestre, particulièrement pour les bungalows. Les mesures de RBC ont chuté de 1,3 point de pourcentage pour les bungalows (la plus forte baisse au Canada) et de 0,4 point de pourcentage pour les maisons à deux étages et les appartements en copropriété.

Manitoba : Le logement devient en général plus abordable

- L'accessibilité s'est généralement améliorée au troisième trimestre dans la province, comme c'est le cas depuis le milieu de 2013. Les mesures de RBC pour les bungalows et les appartements en copropriété ont baissé de 0,4 point de pourcentage et de 0,2 point de pourcentage, respectivement. La mesure pour une maison à deux étages a augmenté de 0,2 point de pourcentage.

Ontario: L'accessibilité reste légèrement tendue

- Les acheteurs d'un logement dans la province ont profité d'une modeste amélioration de l'accessibilité, bien que celle-ci reste relativement comprimée – principalement dans la région de Toronto. Les mesures de RBC ont légèrement fléchi entre 0,1 point de pourcentage et 0,4 point de pourcentage dans les différentes catégories d'habitations.

Provinces de l'Atlantique : L'accessibilité reste généralement favorable

- Les acheteurs de logements dans la région jouissent de conditions d'accessibilité généralement favorables. La mesure de RBC pour les bungalows a baissé de 0,3 point de pourcentage et a légèrement augmenté de 0,1 point de pourcentage et de 0,2 point de pourcentage pour les maisons à deux étages et les appartements en copropriété respectivement. Les mesures de la région restent parmi les plus basses dans l'ensemble du pays.

Le rapport *Tendances immobilières et accessibilité à la propriété* sera [disponible en ligne](#) dans son intégralité aujourd'hui à compter de 8 h (HE).

Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec :
[Robert Hogue](#), économiste principal, Recherche économique RBC, 416 974-6192
[Raymond Chouinard](#), Médias et relations publiques, 514 874-6556