



AU QUÉBEC, LA PROPRIÉTÉ A ÉTÉ PLUS ACCESSIBLE AU PREMIER TRIMESTRE DE 2015 QU'ELLE NE L'AVAIT ÉTÉ DEPUIS PLUSIEURS ANNÉES, SELON RECHERCHE ÉCONOMIQUE RBC

TORONTO, le 22 juin 2015 — Au Québec, l'accessibilité à la propriété s'est progressivement améliorée en 2014, et cette tendance s'est maintenue au premier trimestre de 2015, selon le plus récent rapport [Tendances immobilières et accessibilité à la propriété](#) publié aujourd'hui par Recherche économique RBC.

« Au cours de la dernière année, les améliorations de l'accessibilité à la propriété au Québec ont constitué certaines des évolutions les plus importantes observées dans les provinces canadiennes. Les acheteurs de la province ont bénéficié des conditions les plus favorables en près de six ans pour les maisons unifamiliales, et en dix ans pour les appartements en copropriété, a déclaré Craig Wright, premier vice-président et économiste en chef, RBC. Toutefois, ces conditions plus favorables n'ont pas stimulé de façon importante l'intérêt des acheteurs, l'activité du marché demeurant plus faible que les moyennes historiques. »

Au premier trimestre, le marché de la revente se situait encore à un niveau de 5,4 % en dessous de la moyenne sur dix ans ; l'activité s'est toutefois redressée considérablement ce printemps. Après une année de stagnation en 2014, la reprise de la création d'emplois (il s'est créé près de 50 000 nouveaux emplois entre janvier et mai 2015) a vraisemblablement commencé à revitaliser la demande de logements, estime RBC.

« Les nouveaux emplois créés et l'amélioration des niveaux d'accessibilité devraient être de bon augure pour le marché de la revente dans la période qui est devant nous », a ajouté M. Wright.

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, ont diminué pour tous les types de logement au premier trimestre de 2015 (une diminution de la mesure correspond à une amélioration de l'accessibilité).

Les mesures de RBC ont baissé pour chacune des trois catégories de logement au cours de la dernière période : elles ont diminué de 0,3 point de pourcentage tant pour les bungalows que pour les maisons à deux étages, pour s'établir à 32,9 % et 41,1 % respectivement ; elles ont diminué de 0,1 point de pourcentage pour les appartements en copropriété, passant à 25,5 %.

Montréal : l'évolution positive de l'accessibilité se poursuit

Selon RBC, le mouvement d'évolution de l'accessibilité à la propriété s'est poursuivi de façon constante à Montréal durant le premier trimestre de 2015.

« Faisant suite à une série d'améliorations substantielles l'année dernière, les progrès additionnels enregistrés sur le plan de l'accessibilité à la propriété à Montréal au premier trimestre ont permis aux acheteurs de la région de tirer profit de certaines des plus importantes diminutions du coût de propriété d'une résidence qui aient été observées dans les plus grandes villes du Canada », a déclaré M. Wright.

Les prix des propriétés ont stagné dans la ville, et ont même légèrement diminué dans certains cas plus tôt cette année en raison de la faiblesse de la demande et de l'importance du stock d'appartements en copropriété à vendre, estime RBC. Vu l'intense activité de construction de nouveaux appartements en copropriété ces dernières années, il existe un important stock de logements de ce type à vendre dans la région, et il faudra sans doute un certain temps pour que cette situation d'excédent se résorbe.

« La bonne nouvelle, c'est que la demande de la part des acheteurs s'est redressée sensiblement ce printemps, ce qui tient probablement en partie au renforcement de l'emploi à l'échelle locale », a ajouté M. Wright.

Au premier trimestre, les niveaux d'accessibilité à Montréal se sont améliorés dans chacune des trois catégories de logement. Les mesures de RBC ont affiché des baisses de 0,4 point de pourcentage pour les maisons à deux étages (pour s'établir à 47,8 %), de 0,2 point de pourcentage pour les bungalows (37,2 %), et de 0,1 point de pourcentage pour les appartements en copropriété (29,2 %).

Au cours du premier trimestre de 2015, les mesures d'accessibilité à l'échelle nationale ont légèrement fléchi de 0,3 point de pourcentage pour atteindre 27,1 % pour les appartements en copropriété et de 0,2 point de pourcentage pour atteindre 47,9 % pour les maisons à deux étages. La mesure relative aux bungalows individuels est restée inchangée, à 42,7 %.

Dans les grandes villes canadiennes, la mesure d'accessibilité à la propriété de RBC pour le bungalow individuel de référence s'est établie comme suit pour le premier trimestre de 2015 : 85,6 à Vancouver (hausse de 2,8 points de pourcentage par rapport au quatrième trimestre de 2014) ; 57,3 à Toronto (hausse de 0,6 point de pourcentage) ; 37,2 à Montréal (baisse de 0,2 point de pourcentage) ; 35,4 à Ottawa (baisse de 0,6 point de pourcentage) ; 32,8 à Calgary (baisse de 1,0 point de pourcentage) ; 32,8 à Edmonton (baisse de 0,8 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 catégories de propriétés sont aussi représentées dans l'indice, notamment la maison de deux étages et la 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.

Quelques faits saillants du sondage pour l'ensemble du Canada :

Colombie-Britannique : Vancouver fausse les niveaux d'accessibilité provinciaux

- Au premier trimestre, les écarts varient selon la catégorie de propriétés, mais révèlent tout de même une pression plus forte que la moyenne sur l'accessibilité. Les mesures de RBC ont fléchi de 0,4 point de pourcentage pour les appartements en copropriété et de 0,1 point de pourcentage pour les maisons à deux étages. Elles ont toutefois augmenté de 1,0 point de pourcentage pour les bungalows.

Alberta : la chute des prix du pétrole contribue à améliorer l'accessibilité

- L'accessibilité à la propriété s'est grandement améliorée dans la province au cours du premier trimestre, les mesures de RBC ayant baissé dans toutes les catégories (entre 1,0 et 0,6 point de pourcentage).

Saskatchewan : le ralentissement du marché de la revente et le fléchissement du revenu des ménages atténuent les répercussions sur l'accessibilité

- Les reventes de propriétés ont baissé de plus de 16 % dans la province au premier trimestre, ce qui a contribué à la chute des prix dans tous les segments du marché immobilier. Les répercussions sur l'accessibilité ont été partiellement atténuées par le fléchissement du revenu des ménages. Les mesures de RBC ont reculé de 0,1 point de pourcentage pour les appartements en copropriété, ont augmenté de 0,3 point de pourcentage pour les bungalows, et sont demeurées inchangées pour les maisons à deux étages.

Manitoba : l'accessibilité se maintient près des moyennes à long terme

- Les niveaux d'accessibilité des maisons unifamiliales et des appartements en copropriété ont suivi une tendance inverse au premier trimestre. Les mesures de RBC ont augmenté de 0,3 point de pourcentage pour les bungalows et les maisons à deux étages, tandis que celle des appartements en copropriété a subi une baisse importante de 1,1 point de pourcentage.

Ontario : le bilan de l'accessibilité demeure nuancé

- Au cours des quatre derniers exercices, les maisons unifamiliales aux prix courants sont devenues de moins en moins accessibles, tandis que l'accessibilité des appartements en copropriété est demeurée relativement stable. Les mesures de RBC pour les bungalows et les maisons à deux étages ont augmenté de 0,3 point de pourcentage, tandis que la mesure relative aux appartements en copropriété a légèrement baissé de 0,2 point de pourcentage.

Provinces de l'Atlantique : l'accessibilité est toujours attrayante et continue de s'améliorer

- L'effet persistant du ralentissement observé sur les marchés de la revente de propriétés a mené à une nouvelle amélioration de l'accessibilité dans les provinces de l'Atlantique au premier trimestre. Les mesures de RBC ont affiché une baisse de 0,7 point de pourcentage pour les bungalows et de 0,3 point de pourcentage pour les maisons de deux étages. La mesure relative aux appartements en copropriété est restée la même.

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
[Denis Dubé](#), Communications, RBC, 514 874-6556