



COMMUNIQUÉ

L'ACCESSIBILITÉ À LA PROPRIÉTÉ S'EST DÉTÉRIORÉE AU QUÉBEC AU PREMIER TRIMESTRE, SELON RECHERCHE ÉCONOMIQUE RBC

La détérioration est particulièrement importante sur le marché des maisons de deux étages de la région de Montréal

TORONTO, le 29 mai 2012 – L'amélioration qu'avait enregistrée le marché de l'habitation du Québec au deuxième semestre de 2011 a été annulée en bonne partie par un recul de l'accessibilité à la propriété au cours des premiers mois de 2012, selon le dernier rapport [Tendances immobilières et accessibilité à la propriété](#) publié aujourd'hui par Recherche économique RBC.

« Au Québec, au cours des premiers mois de cette année, le coût de propriété d'une résidence s'est accru en raison d'une forte hausse des prix, a déclaré Robert Hogue, premier économiste, RBC. C'est dans cette province que l'on a enregistré la plus forte augmentation du prix des maisons unifamiliales, qui s'est traduite par une détérioration notable de l'accessibilité à la propriété, particulièrement sur le marché des bungalows individuels et des maisons de deux étages. »

En dépit de cette détérioration, l'accessibilité à la propriété demeure près des normales historiques dans la province, et ne semble pas jusqu'ici exercer de pressions excessives sur les acheteurs, constate RBC. Les reventes de maisons ont légèrement reculé au premier trimestre de 2012, demeurant toutefois environ 9 % au-dessus de leur moyenne sur dix ans.

Les mesures d'accessibilité à la propriété de RBC expriment la proportion du revenu avant impôts qu'un ménage type de la province doit consacrer au paiement des coûts de propriété d'une résidence au prix courant. Les mesures se rapportant aux bungalows individuels et aux maisons de deux étages ont progressé respectivement de 1,4 et de 1,7 point de pourcentage. La mesure d'accessibilité relative aux appartements en copropriété a également progressé, mais plus modestement (de 0,6 point).

RBC prévoit que d'autres difficultés relatives à l'accessibilité surgiront dans l'ensemble du pays à partir du moment où la Banque du Canada commencera à relever ses taux d'intérêt, au quatrième trimestre de 2012 – prévision qui repose toutefois sur l'hypothèse selon laquelle les problèmes en Europe ne s'aggraveront pas.

« Ces dernières années, si l'accessibilité ne s'est pas détériorée au point d'atteindre des niveaux dangereux au Canada, c'est d'abord en raison de la faiblesse exceptionnelle des taux d'intérêt, a déclaré Craig Wright, premier vice-président et économiste en chef, RBC. Or, les obstacles à l'accessibilité devraient s'accroître l'an prochain à mesure que les taux d'intérêt reviendront vers des niveaux plus proches des normales. Cependant, les effets négatifs qu'aura éventuellement le relèvement des taux sur le marché de l'habitation seront atténués par le rythme graduel auquel, selon nous, la banque centrale agira. »

Détérioration plus importante de l'accessibilité sur le marché des maisons de deux étages dans la région de Montréal

Après avoir connu une augmentation rapide durant l'été et l'automne de 2011, les reventes de maisons se sont stabilisées dans la région de Montréal. Toutefois, les prix des habitations récentes ont nettement progressé, surtout dans la catégorie des maisons de deux étages, la plus touchée par la détérioration de l'accessibilité au premier trimestre de cette année.

« De façon générale, dans la région de Montréal, le coût de propriété d'une résidence aux prix courants demeure tolérable pour les acheteurs, et la proportion du revenu des ménages que représente ce coût se situe à peine au-dessus de ce qu'elle était en moyenne depuis le milieu des années 1980 », a précisé M. Hogue.

Dans la région de Montréal, les mesures d'accessibilité à la propriété de RBC se sont accrues dans l'ensemble des catégories d'habitation. C'est dans la catégorie des maisons de deux étages que la mesure a le plus progressé (de 2,9 points de pourcentage), pour s'établir à 53,3 % ; viennent ensuite la catégorie des appartements en copropriété standard (augmentation de 1,3 point – 32,7 %), puis celle des bungalows individuels (augmentation de 1,2 point – 41,4 %).

Dans les grandes villes canadiennes, la mesure d'accessibilité de RBC pour la propriété étalon, le bungalow individuel, s'est établie aux niveaux suivants : Vancouver, 88,9 % (augmentation de 3,1 points de pourcentage par rapport au trimestre précédent) ; Toronto, 53,4 % (augmentation de 1,2 point) ; Ottawa, 41,8 % (augmentation de 0,9 point) ; Montréal, 41,4 % (augmentation de 1,2 point) ; Calgary, 36,7 % (aucun changement) ; Edmonton, 32,4 % (recul de 0,4 point).

L'indice d'accessibilité à la propriété, que RBC calcule depuis 1985, est fondé sur le montant qu'il en coûte pour posséder un bungalow détaché, l'étalon de référence raisonnable pour le marché canadien de l'habitation. D'autres types de propriété sont aussi représentés dans l'indice, notamment la maison à deux étages standard et l'appartement en copropriété standard. Plus l'indice est élevé, plus il en coûte cher d'acquérir et de détenir une propriété selon les valeurs actuelles du marché. Ainsi, un indice 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.

Situation de l'accessibilité à la propriété au Canada

- [Colombie-Britannique](#) : Une faible accessibilité entraîne une baisse de la demande.
Après avoir enregistré de modestes améliorations au deuxième semestre de 2011, l'accessibilité en Colombie-Britannique est restée faible au premier trimestre. Les mesures pour les trois catégories de propriétés suivies par RBC ont pris diverses directions au dernier trimestre, reflétant principalement le rythme des augmentations

des prix pour chaque catégorie de propriétés. En entraînant une baisse de la demande, l'importance des coûts de propriété est probablement à l'origine de la tendance à la baisse des reventes de propriétés depuis l'automne dernier. RBC prévoit que cette pression se poursuivra.

- Après deux périodes de baisse consécutives, les prix des propriétés dans toutes les catégories ont enregistré un regain dans la région de Vancouver au premier trimestre de 2012, ce qui fait qu'il est encore plus difficile pour les ménages d'y être propriétaires. Les mesures de RBC ont monté de 0,3 à 3,1 %, ce qui rend peu probable une amélioration importante de l'accessibilité dans un proche avenir.
- [Alberta](#) : Des niveaux d'accessibilité attrayants stimulent le marché de l'habitation. En Alberta, les niveaux d'accessibilité à la propriété sont restés attrayants au premier trimestre de 2012, et les mesures de RBC pour la province figurent parmi les plus basses au pays. La vigueur de l'économie provinciale et les prix relativement abordables des propriétés ont suscité une hausse de 11,5 % des reventes, en glissement annuel. RBC prévoit que la croissance du marché de l'habitation se poursuivra à un rythme soutenu en Alberta, province qui devrait continuer de connaître la plus forte croissance économique au pays.
 - La reprise du marché de l'habitation à Calgary, attendue depuis longtemps, semble s'être amorcée au cours des derniers mois. Les reventes de propriétés ont enregistré une hausse notable de 7,4 % au premier trimestre, comparativement au quatrième trimestre de 2011. Malgré cela, les prix des propriétés sont restés stables en majeure partie, ce qui s'est traduit par une accessibilité comparable à celles des meilleurs niveaux parmi les grandes villes canadiennes. RBC prévoit que la reprise du marché de la revente se poursuivra tout le reste de l'année.
- [Saskatchewan](#) : L'accessibilité s'améliore ; les reventes atteignent un sommet. La Saskatchewan est la seule province à avoir enregistré une amélioration globale de l'accessibilité à la propriété au premier trimestre de 2012. Durant cette période, de légères augmentations des prix, ou même des diminutions dans le cas des maisons de deux étages, ont contribué à la baisse des coûts de propriété pour l'ensemble des catégories de propriétés dans la province. Les mesures ont reculé de 0,2 à 2 %, ce qui a rapproché les niveaux d'accessibilité des moyennes à long terme et porte à conclure que la pression sur les acheteurs se dissipe. La rapide croissance économique de la province continuera de soutenir le marché de l'habitation de la Saskatchewan.
- [Manitoba](#) : L'accessibilité n'est pas un obstacle pour les acheteurs. L'accessibilité au Manitoba est restée pratiquement inchangée au premier trimestre, les mesures de RBC n'enregistrant que de légères variations. En fait, le marché de l'habitation du Manitoba est l'un des plus abordables au pays. La proportion du revenu qu'un ménage doit consacrer aux coûts de possession d'une propriété, selon les valeurs du marché, se situe généralement près des moyennes historiques et

continue de représenter un fardeau financier raisonnable pour les acheteurs. Jusqu'à maintenant cette année, le marché de la revente a été plutôt volatil, enregistrant même une baisse au premier trimestre. RBC prévoit qu'il s'agit d'un recul temporaire et que le marché de la revente continuera de progresser cette année.

- [Ontario](#) : L'érosion de l'accessibilité ne décourage pas les acheteurs. L'accessibilité à la propriété en Ontario s'est légèrement détériorée au premier trimestre de 2012 en raison d'une hausse des prix dans certains des grands marchés de la province. L'accessibilité dans la province, particulièrement dans le cas des maisons unifamiliales, catégorie dans laquelle les prix ont le plus augmenté depuis un an, est inférieure aux moyennes à long terme. Bien que susceptible de causer des pressions sur le marché, cette situation n'a pas encore freiné la demande dans la province. RBC prévoit que la récente augmentation du nombre de mises en chantier contribuera à résoudre le problème de l'offre limitée.
 - Le marché du logement de Toronto fonctionne à plein régime. Les reventes de propriétés y ont atteint un sommet en deux ans, et les données mensuelles, en cumul annuel, sont supérieures de 14 % à la moyenne sur dix ans dans la région. L'année dernière, la forte demande a surpassé l'offre de propriétés existantes, ce qui a donné l'avantage aux vendeurs. RBC prévoit que toute poursuite de la détérioration de l'accessibilité pourrait décourager les acheteurs.
 - Les acheteurs de la région d'Ottawa ont été moins nombreux à conclure des transactions immobilières malgré le plus grand nombre de propriétés à vendre. Cette tendance pourrait être liée à une baisse de l'accessibilité à la fin de l'année dernière et au premier trimestre de 2012, période pendant laquelle les mesures d'accessibilité ont augmenté de 0,4 à 0,9 %, ce qui a poussé les niveaux sous les moyennes à long terme pour la région. Les pourraient donc se sentir moins prêts à passer l'action, aux valeurs actuelles du marché. RBC souligne toutefois que le marché d'Ottawa ne se démarque pas par rapport aux niveaux nationaux, et elle ne prévoit pas de pression qui pourrait déstabiliser le marché.
- [Provinces de l'Atlantique](#) : L'accessibilité reste bonne. Après deux trimestres consécutifs de progression au deuxième semestre de 2011, les niveaux d'accessibilité à la propriété dans les provinces de l'Atlantique sont restés en zone neutre pendant la majeure partie du premier trimestre. La proportion du revenu qu'un ménage doit consacrer aux coûts de possession d'une propriété, aux valeurs du marché, se situe généralement près des moyennes historiques et se compare favorablement à celle des autres provinces. Les acheteurs ont été très actifs dans la région ; au premier trimestre, le marché de la revente a pris de la vigueur et l'activité à Halifax a continué de progresser à un rythme soutenu. Cependant, RBC souligne que la hausse des prix des propriétés dans les provinces de l'Atlantique est généralement restée modeste.

- 5 -

Le rapport *Tendances immobilières et accessibilité à la propriété* sera disponible dans son intégralité aujourd'hui à compter de 8 h (HE) à l'adresse www.rbc.com/economie/index.html.

- 30 -

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