

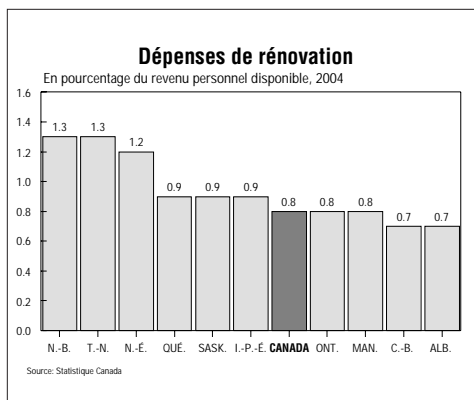
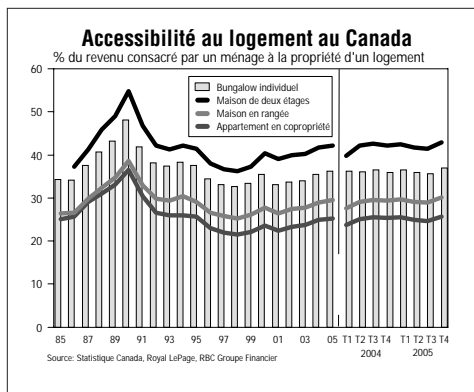


Accessibilité à la propriété

L'accessibilité à la propriété dans chacune des provinces et dans les grands centres urbains du Canada.

L'accessibilité à la propriété se détériore partout

Mars 2006



▲ Après trois améliorations trimestrielles de suite, 2005 s'est achevée sur une note un peu amère avec une détérioration généralisée des conditions d'accès à la propriété. De toute l'année, le revenu des ménages a progressé le moins au quatrième trimestre, si bien qu'avec la hausse des taux hypothécaires, des prix des maisons et des services publics, l'accessibilité à la propriété est tombée au plus bas pour la décennie.

▲ Il faut toutefois reconnaître que la dernière décennie a été caractérisée par des conditions d'accessibilité à la propriété généralement excellentes marquée seulement par de légers écarts d'une année à l'autre. Si les prix des maisons ont connu une forte poussée sur cet horizon temps, le raffermissement du marché du travail et les taux de financement les plus bas depuis une génération ont contrebalancé leur effet. Les taux d'intérêt continueront de stimuler l'économie en 2006-2007 et les marchés du travail restent fermes. En 1990, il fallait pratiquement la moitié du revenu d'un ménage moyen à l'échelle nationale pour acheter une première maison typique comparativement à un peu plus d'un tiers aujourd'hui.

▲ La diminution de l'accessibilité s'étend à toutes les provinces et toutes les grandes villes. À l'échelle provinciale, les plus fortes détériorations se sont produites en Colombie-Britannique, mais aussi au Manitoba et en Alberta. Les villes les plus touchées sont Calgary et Vancouver.

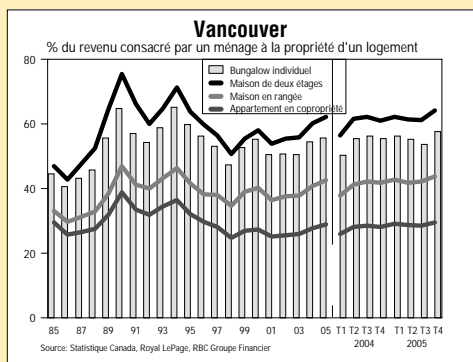
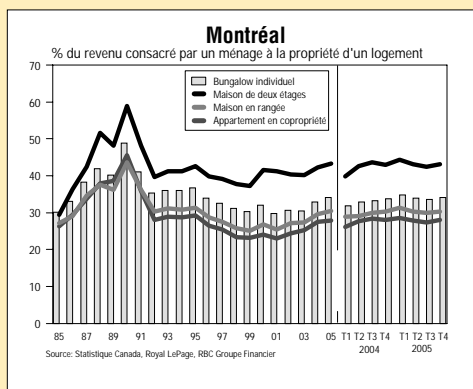
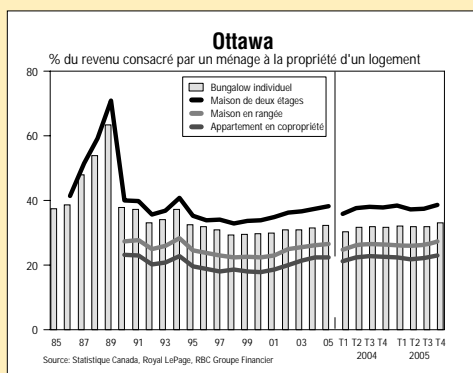
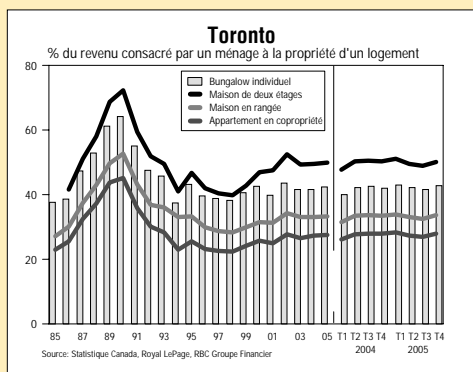
▲ La hausse des prix a ralenti dans la plupart des régions pour pratiquement tous les genres de propriétés, depuis un an, à l'exception notable de la Colombie-Britannique, de l'Alberta et du Manitoba, où elle se maintient au-dessus de la barre des dix pour cent par an.

▲ Les appartements en copropriété demeurent de loin l'option la plus abordable sur tous les marchés. Les maisons standard à deux étages et les bungalows ont été le plus affectés.

▲ La légère détérioration de l'accessibilité entraînera sans doute un tassement de la demande de maisons neuves et existantes en 2006 et 2007. Le ralentissement des marchés immobiliers s'opère de façon contrôlée et l'offre et la demande de logements neufs devraient baisser simultanément. La Colombie-Britannique et l'Alberta sont les exceptions à la règle ; leurs marchés poursuivent leur essor.

▲ Progressive, la décre du marché immobilier sera amortie par une augmentation des dépenses de rénovation. Les rénovations sont cruciales dans le secteur du bâtiment, et les dépenses qui leur sont consacrées au Canada ont augmenté de plus de 50 % depuis 2000, à au-delà de 26 milliards de dollars en 2005. Certains interprètent le décollage récent des dépenses de rénovation comme l'indice d'une bulle, mais nous pensons plutôt que les maisons bâties dans les années 1980 continueront d'arriver à l'âge des principales rénovations et que cette explosion compensera en partie la diminution de la construction neuve.

Marchés métropolitains



▲ Les flux migratoires continueront probablement de stimuler la construction domiciliaire et le volume de reventes en Colombie-Britannique et en Alberta en 2006, mais les défis de la migration et le vieillissement du parc immobilier motiveront les Canadiens de la région de l'Atlantique (sauf ceux de l'I.-P.-É.) à consacrer au moins cinquante pour cent de plus à des rénovations par rapport à leurs revenus néanmoins inférieurs à ceux autres régions du pays (voir le graphique ci-contre). Ces mêmes provinces figurent aussi parmi celles qui dépensent le plus en rénovations.

Légère détérioration de l'accessibilité au quatrième trimestre à Toronto

Après trois trimestres de suite d'amélioration graduelle de l'accessibilité, le dernier trimestre de 2005 a, pour Toronto, été marqué par une détérioration généralisée dans toutes les catégories d'habitations. La combinaison d'un ralentissement de la croissance des revenus des ménages et de taux hypothécaires légèrement plus élevés a contribué à la détérioration au quatrième trimestre. La plus forte érosion de l'accessibilité à Toronto s'est produite dans le secteur des maisons en rangées qui a enregistré la plus forte croissance des prix par rapport au trimestre précédent. Malgré des chiffres au quatrième trimestre qui dénotent un marché immobilier encore en effervescence, nous continuons de prévoir en 2006-2007 un essoufflement progressif caractérisé par de nouvelles baisses modérées des mises en chantier et un rythme d'augmentation des prix encore positif, mais plus lent.

Nouvelle année de baisse de l'accessibilité à Ottawa

Les conditions d'accession à la propriété se sont dégradées dans toutes les catégories au dernier trimestre. Pour les bungalows individuels, elles ont connu la plus forte baisse, les prix ayant augmenté de plus de 8 % comparativement à l'année précédente. Les catégories des maisons de deux étages standard, maisons en rangées et bungalows ont en fait enregistré un rythme d'augmentation des prix au quatrième trimestre plus lent que celui du troisième. Malgré des fluctuations, l'accessibilité est restée relativement stable parmi tous les genres d'habitations et la hausse des prix a été régulière mais à des rythmes modestes et durables.

Les marchés de Montréal ralentissent

Après trois trimestres d'amélioration, les marchés de l'immobilier résidentiel de Montréal ont subi une détérioration de l'accessibilité dans toutes les catégories. Mais le rythme de cette dégradation a fluctué dans une fourchette étroite. Les prix ont baissé dans presque toutes les catégories au quatrième trimestre par rapport au troisième (sauf celle des appartements en copropriété dans laquelle ils ont légèrement augmenté). En fait, le marché de Montréal connaît un net ralentissement amorcé par une diminution sensible des mises en chantier et des permis de construire résidentiels délivrés. Montréal semble sortir d'une phase de hausse des prix de 15 % à 20 % pour s'orienter vers une croissance plus modeste de l'ordre de 5 %.

Le manque de capacité fait monter les prix à Calgary

Les acheteurs continuent de voir diminuer l'accessibilité à Calgary qui accuse la plus forte détérioration de toute l'année au quatrième trimestre, dans toutes les catégories d'habitations. La montée des coûts de construction et la pénurie de main-d'œuvre

Marchés métropolitains

qualifiée ont propulsé les prix vers le haut. La nouvelle est excellente pour les vendeurs, mais pas pour les acheteurs d'une première maison. Après trois trimestres de croissance annuelle régulière des prix de l'ordre de 5 à 8 %, la hausse a pratiquement doublé dans toutes les catégories au quatrième trimestre à Calgary. L'appréciation généralisée des prix, des taux hypothécaires légèrement plus élevés et des factures de services publics en hausse ont contribué à la détérioration.

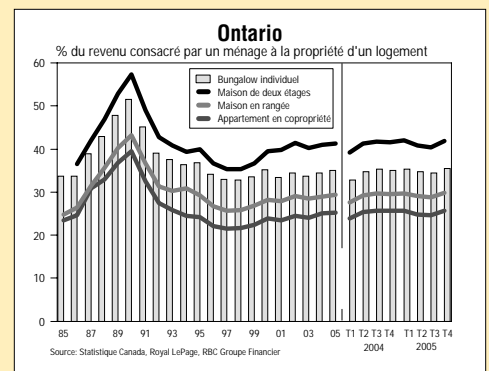
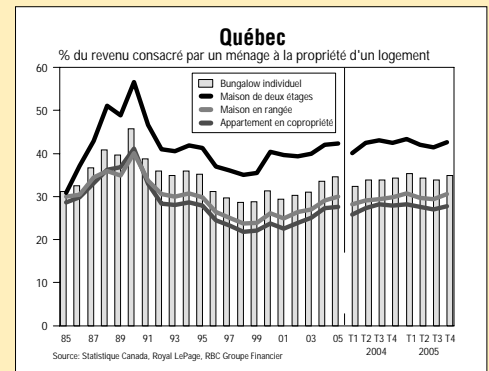
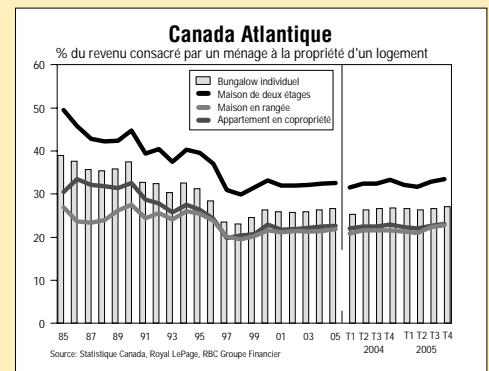
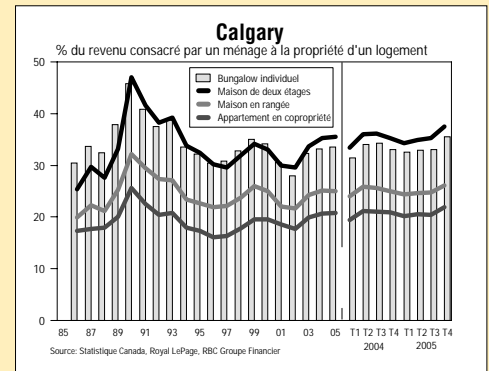
Les prix continuent de croître de plus de dix pour cent à Vancouver

L'accessibilité à la propriété de maisons individuelles et à deux étages s'est fortement dégradée au quatrième trimestre poussant la moyenne annuelle à un record inégalé depuis dix ans. La détérioration a été provoquée par des hausses de prix plus rapides, un ralentissement de la croissance des revenus des ménages par rapport au trimestre précédent, des taux hypothécaires plus élevés et des services publics en hausse. Les appartements en copropriété demeurent de loin la catégorie la plus abordable, mais les augmentations de prix de plus de dix pour cent d'une année à l'autre sont devenues la norme et non pas l'exception dans la plupart des catégories d'habitations. Difficile d'y voir de grands problèmes à court terme, mais un scénario de cinq à dix ans comporte des risques.

Résultats régionaux

Atlantique — Les provinces de l'Atlantique ont connu une deuxième détérioration trimestrielle de suite de l'accessibilité à la propriété. Au dernier trimestre, la dégradation était largement due à une flambée des prix dans toutes les catégories d'habitations avec une hausse des prix pratiquement deux fois plus forte d'une année sur l'autre. Cependant, le trimestre en cours indique que la hausse des prix s'est presque arrêtée, mais les prix restent élevés au niveau du dernier trimestre. Les effets à retardement de cette appréciation conjuguée à la hausse des taux hypothécaires ont contribué à un durcissement temporaire des conditions d'accession à la propriété. Cependant, nous prévoyons un reflux graduel des marchés immobiliers dans les provinces de l'Atlantique au cours des prochaines années. Le repli des permis de construire résidentiels délivrés et des mises en chantier a déjà commencé, particulièrement à Terre-Neuve et à l'Île-du-Prince-Édouard. Les défis de la migration persistent dans ces provinces, et les facteurs de l'offre se contracteront sans doute au diapason de la demande permettant une décreue en douceur des marchés immobiliers résidentiels. De plus, la baisse dans tout le pays des prix de l'énergie (particulièrement des prix du gaz naturel) devrait soulager les propriétaires immobiliers en allégeant la facture des services publics.

Québec — Après ce qui fut la plus forte amélioration de l'accessibilité au trimestre dernier, les conditions se sont détériorées au Québec ce trimestre-ci. Mais cela peut être largement attribué à la montée des taux hypothécaires parce que la hausse des prix semble déjà revenue sous la barre des dix pour cent. En fait, le marché immobilier de la province a déjà commencé à décélérer, mais avec un repli simultané de l'offre et de la demande, qui n'a pas bouleversé les prix. Les mises en chantier de février au Québec affichent les plus fortes baisses comparativement au reste du Canada et, dans l'ensemble, les mises en chantier en 2005 ont reculé de près de 8 000 logements (en baisse de 13 %



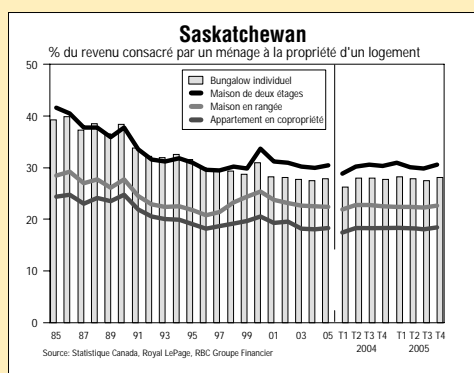
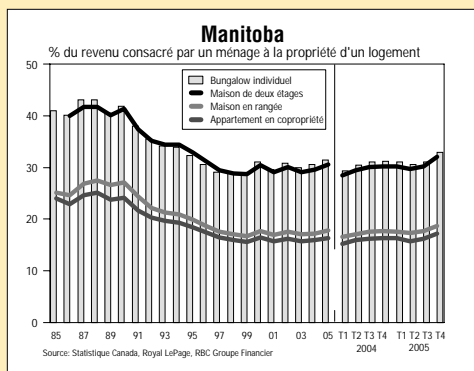
Autres marchés métropolitains

par rapport à 2004). Montréal, Sherbrooke et Saguenay ont enregistré les plus forts fléchissements des mises en chantier d'une année sur l'autre. La diminution des permis de construire résidentiels et autres délivrés, qui ont culminé en 2004 puis ont fortement baissé en 2005, est un nouvel indice de ralentissement à l'échelle de la province. La tendance des investissements non résidentiels relativement faibles devrait continuer et handicaper la création d'emplois ce qui créera de nouvelles difficultés sur les marchés immobiliers.

Ontario — Le marché de l'immobilier résidentiel commence à donner les premiers signes d'une légère baisse de régime. En 2005, les mises en chantier ont reculé de 7,4 %, les permis de construire résidentiels délivrés ont enregistré la première baisse annuelle en 10 ans (recul de 3,3 %) et les ventes unitaires ont reculé pour la première fois depuis 2000. Le prix d'un bungalow individuel et d'une maison de deux étages a augmenté de 5,4 % et de 4,1 % respectivement au quatrième trimestre comparativement à l'année précédente. Les tendances de la croissance des prix d'année en année ont commencé à baisser de 8-10 % à 3-5 %. L'indice d'accessibilité à la propriété de l'Ontario s'est détérioré au quatrième trimestre dans toutes les grandes catégories d'habitations. Même si les appartements en copropriété sont encore l'option la plus abordable, leur accessibilité a aussi connu la plus forte érosion comparativement à l'ensemble des autres catégories. La dégradation était motivée par la croissance plus lente des revenus et une poussée passagère des services publics. En outre, le flux net de migrants a faibli en 2005, signalant que les provinces de l'Ouest assoiffées de main-d'œuvre – surtout l'Alberta et la Colombie-Britannique – pourraient continuer de siphonner des travailleurs des autres provinces. En Ontario, la migration et les mises en chantier ont tendance à évoluer en tandem. Une nouvelle chute des mises en chantier est donc possible si les problèmes de migration persistent.

Manitoba — L'accessibilité à la propriété s'est détériorée un deuxième trimestre de suite puisque la croissance des revenus n'a pas soutenu le rythme de la hausse des prix immobiliers et des coûts des services publics. Cependant, à mesure que le marché se rééquilibre graduellement et que les prix de l'énergie poursuivent leur modeste retraite, l'indice d'accessibilité de la province devrait afficher une relative stabilité à l'avenir. Alors que, dans d'autres provinces (principalement à l'est du Manitoba), les prix des maisons ont commencé à fléchir, ils ont pris de l'altitude au Manitoba, progressant de près de 10 %. Ils y sont demeurés fermes en raison d'une pénurie d'offres à la fin de 2004 et au début de 2005 et d'une demande en expansion. Mais les mises en vente ont commencé à se ranimer en 2005, et le deuxième trimestre a marqué une hausse record de 15 %. Cela soulagera l'offre déficitaire à court terme.

Saskatchewan — Le dernier trimestre de 2005 a gommé les améliorations de l'accessibilité à la propriété du trimestre précédent. La conjonction d'un ralentissement du rythme de la croissance annuelle des revenus et de la hausse des taux hypothécaires s'est soldée par une légère détérioration. La croissance des prix des maisons au quatrième trimestre était virtuellement arrêtée dans toutes les catégories d'habitations comparativement au trimestre précédent. En Saskatchewan, l'habitation reste le plus abordable de tout le Canada, particulièrement les appartements en copropriété dont les prix ont stagné pendant trois trimestres consécutifs autour de 100 000 \$. En outre, la Saskatchewan perdra encore du terrain au profit de l'Alberta et de la Colombie-



Résultats régionaux

Britannique voisines où les salaires plus élevés et les possibilités d'embauche continueront d'attirer ses travailleurs.

Alberta — L'accessibilité à la propriété s'est régulièrement dégradée en 2005 dans toutes les catégories. Les prix d'une maison de deux étages ont augmenté de 12,3 % en 2005, passant de 218 000 \$ au début de l'année à 245 000 \$ à la fin. Certes, ils se sont maintenus bien en dessous de ceux de la Colombie-Britannique et de l'Ontario, mais le rythme d'augmentation annuelle du prix d'une maison de deux étages était, en Alberta, le plus fort de tout le pays. L'effervescence du secteur de l'énergie s'est propagée à pratiquement toutes les branches de l'économie, mais a particulièrement dynamisé le marché immobilier résidentiel. Les constructeurs ont sollicité davantage de permis pour combler une demande en expansion, les mises en chantier étaient en hausse de 12,6 % en 2005 et la croissance de l'emploi reste robuste avec 3,5 % de plus de postes en février qu'un an plus tôt. L'offre d'immobilier résidentiel est toujours très exiguë avec une hausse des ventes unitaires de 40 % en janvier comparativement à l'an dernier alors que les mises en vente n'ont pas suivi le rythme. La surchauffe économique crée d'importantes pénuries de capacité qui affectent l'offre de ressources brutes et intermédiaires ainsi que de main-d'œuvre, et ce, en partie après un doublement de la croissance des prix au quatrième trimestre comparativement au troisième où la hausse annuelle des prix avait franchi la barre des dix pour cent dans toutes les catégories d'habitations. La troisième détérioration de l'accessibilité de suite n'était pas seulement due à l'augmentation des prix immobiliers, mais aussi à une flambée des coûts des services publics que la croissance des revenus n'a pas égalée.

Colombie-Britannique — L'explosion des prix de l'immobilier résidentiel en Colombie-Britannique a aggravé l'indice d'accessibilité d'un bungalow de près de 7 % au quatrième trimestre par rapport au troisième, alors que celui des trois autres catégories – maisons de deux étages, maisons en rangée et appartements en copropriété – s'était détérioré d'environ 4 %. Pour une maison de deux étages qui coûtait 435 000 \$, il fallait 62,8 % du revenu avant impôt du ménage moyen au dernier trimestre de 2005. Le prix de cette catégorie de maisons dépasse en Colombie-Britannique de plus de 100 000 \$ l'équivalent en Ontario (325 000 \$), qui est la deuxième province la plus chère. La détérioration galopante de l'accessibilité devrait continuer avec la poursuite de l'essor de l'économie et des forts courants migratoires vers la province. Le manque de terrains ajouté aux contraintes de main-d'œuvre et de capacité intensifiera la demande de logements et devrait continuer d'alimenter la flambée des prix dans la province. La Colombie-Britannique et l'Alberta sont en tête du pays pour tous les grands indicateurs de l'immobilier résidentiel. La valeur des permis de construire, les ventes unitaires et les mises en chantier sont en hausse de 61,8 %, 13,6 % et 16,5 % respectivement au dernier trimestre de 2005 comparativement à l'an dernier.

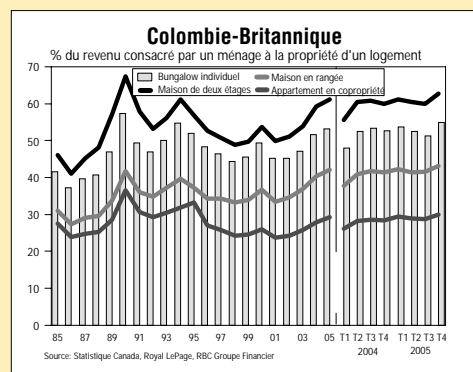
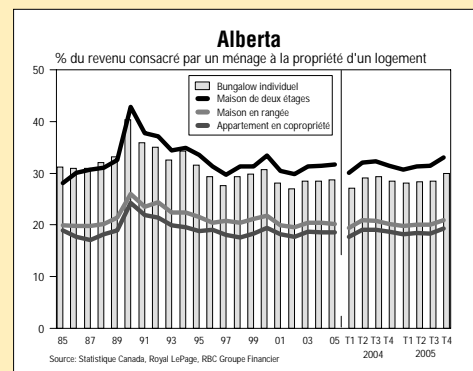


Tableau récapitulatif des indices d'accessibilité

Bungalow individuel

Région	Cours moyen		Revenu admissible (\$) T4 2005	Indice d'accessibilité (%)	
	T4 2005 (\$)	A/A Var en %		T3 2005 (rev)	T4 2005
Canada*	249,821	7.7	59,038	35.6	37.0
Colombie- Britannique	379,507	10.7	81,757	51.4	54.9
Alberta	226,942	13.0	54,103	28.5	29.9
Saskatchewan	156,958	8.1	42,370	27.4	28.1
Manitoba	187,167	11.9	49,710	31.1	32.9
Ontario	275,146	5.4	64,732	34.4	35.5
Quebec	198,589	6.9	49,121	33.9	34.8
Canada Atlantique	146,806	6.3	37,944	26.6	27.1
Toronto	381,900	5.6	85,342	41.5	42.8
Montréal	212,148	6.9	51,524	33.5	34.2
Vancouver	459,161	10.3	97,494	53.7	57.6
Ottawa	249,714	8.2	61,785	31.8	32.9
Calgary	272,289	16.8	62,226	33.1	35.5

Maison en rangée

Région	Cours moyen		Revenu admissible (\$) T4 2005	Indice d'accessibilité (%)	
	T4 2005 (\$)	A/A Var en %		T3 2005 (rev)	T4 2005
Canada*	203,994	7.7	48,077	29.0	30.1
Colombie- Britannique	299,387	11.3	64,378	41.5	43.2
Alberta	156,359	10.8	37,915	20.1	21.0
Saskatchewan	124,000	7.5	34,182	22.2	22.6
Manitoba	100,938	12.9	28,288	17.7	18.7
Ontario	232,303	4.9	54,389	28.8	29.9
Quebec	175,117	7.7	43,015	29.3	30.5
Canada Atlantique	124,314	12.7	31,905	22.3	22.8
Toronto	298,161	4.3	67,104	32.5	33.6
Montréal	188,980	4.9	45,652	30.0	30.3
Vancouver	348,162	11.2	73,941	42.1	43.7
Ottawa	203,571	7.3	51,153	26.4	27.3
Calgary	197,322	12.6	45,741	24.7	26.1

*moyenne pondérée de la population

Source: Royal LePage, Statistique Canada, RBC Groupe Financier

Maison de deux étages

Région	Cours moyen		Revenu admissible (\$) T4 2005	Indice d'accessibilité (%)	
	T4 2005 (\$)	A/A Var en %		T3 2005 (rev)	T4 2005
Canada*	291,604	6.9	68,583	41.5	43.0
Colombie- Britannique	435,181	11.5	93,596	60.1	62.8
Alberta	245,257	13.2	59,777	31.5	33.0
Saskatchewan	168,042	7.7	46,213	29.8	30.6
Manitoba	177,823	12.1	48,319	30.2	32.0
Ontario	325,195	4.1	76,193	40.5	41.8
Quebec	243,021	5.4	60,102	41.5	42.6
Canada Atlantique	181,828	5.3	46,836	32.8	33.5
Toronto	445,457	3.0	99,947	48.8	50.1
Montréal	272,115	5.7	65,175	42.5	43.2
Vancouver	511,944	11.7	108,591	61.2	64.2
Ottawa	297,011	5.4	72,313	37.5	38.6
Calgary	282,989	15.5	65,763	35.2	37.6

Appartement en copropriété

Région	Cours moyen		Revenu admissible (\$) T4 2005	Indice d'accessibilité (%)	
	T4 2005 (\$)	A/A Var en %		T3 2005 (rev)	T4 2005
Canada*	171,946	6.0	40,966	24.7	25.7
Colombie- Britannique	201,074	12.2	44,565	28.8	29.9
Alberta	141,629	10.4	34,817	18.4	19.2
Saskatchewan	101,000	7.6	27,880	18.1	18.5
Manitoba	91,857	11.6	25,894	16.2	17.2
Ontario	198,878	3.7	46,818	24.7	25.7
Quebec	158,827	4.2	39,084	27.0	27.7
Canada Atlantique	129,583	5.7	32,323	22.7	23.1
Toronto	244,045	3.5	55,545	27.0	27.8
Montréal	177,514	5.3	42,278	27.4	28.0
Vancouver	228,614	11.8	49,965	28.6	29.5
Ottawa	174,771	4.8	42,863	22.1	22.9
Calgary	165,078	12.7	38,274	20.5	21.9

Fonctionnement de l'indice d'accessibilité au logement

L'indice d'accessibilité au logement du RBC Groupe Financier donne la proportion du revenu médian avant impôt qu'un ménage doit consacrer à ses versements hypothécaires (capital et intérêts), aux taxes foncières et aux services publics pour un bungalow individuel, un point de référence raisonnable pour le marché du logement. Les rapports comprennent aussi d'autres types de logements y compris une maison de deux étages standard, une maison en rangée standard et un appartement en copropriété standard. Le qualificatif "standard" vise à indiquer une distinction entre un logement ordinaire et un logement de luxe. Du point de vue de la taille, la superficie intérieure de l'appartement en copropriété standard est de 900 pieds carrés, celle de la maison en rangée est de 1 000 pieds carrés, celle du bungalow est de 1 200 pieds carrés et celle de la maison de deux étages est de 1 500 pieds carrés.

L'indice est basé sur une mise de fonds de 25 % et sur un prêt hypothécaire de 25 ans à un taux d'intérêt fixe pour cinq ans; il est calculé tous les trimestres pour chaque province et pour les régions métropolitaines de Montréal, Toronto, Ottawa et Vancouver.

L'indice emploie le revenu des ménages plutôt que le revenu familial pour tenir compte du nombre croissant de personnes seules sur le marché de l'habitation.

Les indices sont basés sur des estimations trimestrielles de ce revenu annuel, créé en annualisant et en pondérant les revenus hebdomadaires moyens par province et par région urbaine. (Nous avons utilisé le revenu médian des ménages plutôt que la moyenne arithmétique pour éviter les distorsions que causeraient les valeurs extrêmes à chaque bout de l'échelle des revenus. La médiane correspond à la valeur centrale d'une série d'observations.)

Plus l'indice est élevé, plus il est difficile d'accéder à la propriété. Par exemple, un indice d'accessibilité de 50 % signifie que les coûts de propriété (versements hypothécaires, services publics et taxes foncières) représentent 50 % du revenu avant impôt d'un ménage type.

Le revenu admissible est le revenu minimum annuel sur lequel les prêteurs s'appuient pour évaluer la capacité d'un emprunteur à faire des versements hypothécaires. La part du revenu annuel brut qu'un emprunteur consacre aux « frais hypothécaires » – capital, intérêts, taxes foncières et frais de chauffage (plus les frais d'entretien pour les hypothèques sur appartements en copropriété) – ne devrait pas dépasser 32 %.

Nota : L'indice d'accessibilité au logement est basé sur les estimations du revenu brut des ménages. Par conséquent, il n'indique pas l'impact des diverses taxes foncières provinciales, qui peuvent modifier les niveaux relatifs de l'accessibilité au logement.