



COMMUNIQUÉ

Le marché de l'habitation du Québec reste équilibré, selon RBC

MONTREAL, 14 mars 2008 — La dégradation de l'accessibilité au logement observée partout au Canada n'a pas frappé le Québec avec la même intensité qu'ailleurs, et l'accessibilité devrait s'améliorer en 2008. C'est ce qui ressort du dernier rapport sur le logement, publié aujourd'hui par les Services économiques RBC.

« L'érosion de l'accessibilité qui a sévi au Canada a moins fortement touché le Québec, dit Derek Holt, économiste en chef adjoint de RBC. L'équilibre général du marché de la province a contribué à endiguer les conditions d'accès à la propriété. »

L'indice d'accessibilité à la propriété de RBC, qui mesure la proportion du revenu avant impôts qu'un ménage doit consacrer aux coûts de la possession d'un bungalow, s'est établi à 37,7 pour cent du revenu au Québec. Il était de 33,2 pour cent pour une maison en rangée et de 46,1 pour cent pour une maison de deux étages. La part du revenu avant impôts absorbé par l'achat d'un appartement en copropriété était de 30,6 pour cent.

D'après le rapport, les prix immobiliers continuent à monter plus vite que les revenus au Québec. Cependant, l'écart entre les deux devrait s'amenuiser en 2008, car les hausses de prix se stabiliseront aux alentours de cinq pour cent. En raison de la baisse de régime sur le marché de l'habitation, la construction de logements neufs ralentira sans doute un peu en 2008, à 46 000 unités, puis plus nettement en 2009, à seulement 40 000 unités.

Contrairement aux conditions du marché dans l'ensemble du pays, l'accessibilité à la propriété immobilière à Montréal est restée un peu plus stable. L'augmentation des prix des maisons se poursuit à un rythme annuel de cinq pour cent dans toutes les catégories d'habitations. Or, le ralentissement de la hausse des revenus des ménages québécois, conjuguée à la montée des taux hypothécaires, a légèrement sapé l'accessibilité. Avec des tensions moindres sur les prix et un repli des taux, l'accès à la propriété devrait s'améliorer en 2008.

Le rapport met le Canada et les États-Unis en parallèle et conclut que les Américains sont toujours modestement plus riches, mais qu'ils sont beaucoup plus endettés et, surtout, qu'ils le sont de manière moins liquide. Cela les rend plus vulnérables que les Canadiens dans la tourmente actuelle des marchés du crédit et en cas d'évolution contraire des prix de l'habitation. En fait, la forte dépréciation du dollar US depuis six ans a fait que les Canadiens sont devenus relativement plus riches, car la valeur de ce que leur patrimoine leur permet d'acheter sur les marchés mondiaux a augmenté plus que pour les Américains.

Ce rapport porte également sur les conditions d'accessibilité à la propriété immobilière dans la ville de Québec, et un échantillon élargi d'agglomérations plus petites de tout le Canada. Pour ces villes, RBC a utilisé un indicateur plus restreint de l'accessibilité à la propriété qui ne tient compte que des paiements hypothécaires par rapport aux revenus.

Dans les grandes villes canadiennes, l'indice d'accessibilité de RBC pour un bungalow s'est établi au niveau suivant : 74 pour cent pour Vancouver, 47 pour cent pour Toronto, 42 pour cent pour Calgary, 37 pour cent pour Montréal et 32 pour cent pour Ottawa.

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 – le type d'habitation qui constitue un étalon de référence raisonnable pour le marché immobilier résidentiel. D'autres types de logements standard sont aussi présentés : la maison de deux étages, la maison en rangée et l'appartement en copropriété. Plus l'indice est élevé, plus il coûte cher d'acquérir et de détenir un logement. Ainsi, un indice d'accessibilité de 50 pour cent signifie que les coûts de propriété – versements hypothécaires, services publics et impôts fonciers – absorbent 50 pour cent du revenu mensuel avant impôts d'un ménage type.

Tour d'horizon du Canada :

- **Colombie-Britannique.** À la fin de 2007, l'accessibilité s'était détériorée à son pire niveau de l'histoire, mais la province devrait se voir accorder un répit cette année grâce à une baisse des prix des logements et des taux d'intérêt.
- **Alberta.** À la fin de 2007, la province a vu l'accessibilité s'améliorer de manière généralisée pour toutes les catégories de logements, pour la première fois en plus de trois ans. Le recul précipité des prix immobiliers fait de cette province un marché à surveiller, mais devrait améliorer l'accession à la propriété en 2008.
- **Saskatchewan.** La Saskatchewan est devenue la nouvelle Alberta. Les contraintes qui caractérisent le marché des maisons existantes ont attisé la demande des maisons neuves. Dans cette province qui a pris la tête pour l'augmentation des mises en chantier, des prix des logements, des permis de construire résidentiels et des activités de revente, l'accessibilité a fortement reculé en 2007, mais devrait peu à peu se stabiliser en 2008.
- **Manitoba.** Les marchés immobiliers résidentiels de toute la province poursuivent leur remontée. Le marché de la revente engendre encore de fortes hausses de prix, mais comme les revenus des ménages du Manitoba augmentent vite (seules deux autres provinces font mieux à ce chapitre), les conditions d'accessibilité devraient demeurer stables.

- **Ontario.** Même s'il est devenu plus difficile d'accéder à la propriété pour n'importe quel type de logements, le rythme de la dégradation a ralenti. La situation devrait s'améliorer en 2008, grâce au repli des taux hypothécaires, à des hausses de prix moindres et à une économie en perte de vitesse.
- **Région de l'Atlantique.** L'accessibilité s'est encore érodée au dernier trimestre de 2007, mais devrait s'améliorer en 2008 pour toutes les catégories, grâce à la croissance des revenus, à la modération des hausses de prix et au modeste répit anticipé de la part des taux hypothécaires.

Le rapport complet sur l'indice d'accessibilité à la propriété de RBC est disponible en ligne, à partir de 8 h (HAE) aujourd'hui, à l'adresse www.rbc.com/economie/marche/pdf/housef.pdf.

Pour tout renseignement, veuillez communiquer avec :

Derek Holt, Services économiques RBC, 416 974-6192

Raymond Chouinard, Relations avec les médias, 514 874-6556

Jimmy Jean sera disponible pour des commentaires en français.