



COMMUNIQUÉ

LE MARCHÉ DE L'HABITATION DU QUÉBEC NE DEVRAIT PAS S'EFFONDRE, SELON RBC

TORONTO, le 8 décembre 2008 — L'accessibilité à la propriété s'est améliorée au Québec au troisième trimestre de 2008, mais les perspectives économiques s'assombrissent et menacent l'activité et les prix sur le marché de l'habitation en 2009, selon le dernier rapport sur le logement publié aujourd'hui par les Services économiques RBC.

« L'accessibilité dans la province a suivi la tendance générale et a diminué au cours des trois ou quatre dernières années, indique Robert Hogue, premier économiste, RBC. Elle dépasse de seulement six à neuf pour cent les moyennes à long terme, ce qui peut difficilement être interprété comme un risque important. À l'approche de la tempête, les fondamentaux relativement solides devraient limiter les dégâts. »

L'indice québécois d'accessibilité à la propriété de RBC, qui mesure la proportion du revenu avant impôts qu'un ménage doit consacrer aux coûts de possession d'un logement, s'est légèrement amélioré dans les quatre segments au troisième trimestre. Il est passé à 35,3 pour cent pour le bungalow individuel (étalon de référence), à 30,2 pour cent pour la maison en rangée, à 29,5 pour cent pour l'appartement en copropriété et à 42,5 pour cent pour la maison de deux étages.

Le marché de l'habitation du Québec a enregistré une croissance soutenue au cours des dernières années, mais la vigueur et l'appréciation des prix y ont été nettement inférieures par rapport à l'Ouest canadien. À présent, on constate un retour du balancier dans les marchés de l'Ouest, qui font face à d'importantes corrections des prix, tandis que le marché québécois, qui n'a pas connu les mêmes excès, se dirige vers un ralentissement en douceur.

À Montréal, le marché avance tant bien que mal, avec une hausse progressive des ventes et des prix et une érosion graduelle de l'accessibilité. Le segment des maisons de deux étages a constitué la principale exception : les prix ont explosé en 2007 et l'indice d'accessibilité a atteint son pire niveau vers la fin de l'année. Bien que les prix dans ce segment se soient stabilisés jusqu'à maintenant en 2008, celui-ci continue de faire l'objet des plus fortes pressions dans la région. On a observé un ralentissement des activités de revente comparativement à l'an dernier, mais les prix ont généralement bien résisté. On peut néanmoins s'attendre à un ralentissement jusqu'à ce qu'apparaissent des signes évidents de vigueur économique.

Dans les grandes villes canadiennes, l'indice d'accessibilité de RBC pour un bungalow s'est établi aux niveaux suivants : 74,8 pour cent pour Vancouver, 53,3 pour cent pour Toronto, 47,3 pour cent pour Calgary, 43,3 pour cent pour Ottawa et 40,4 pour cent pour Montréal.

Le rapport tient également compte des coûts hypothécaires par rapport aux revenus pour un échantillon élargi d'agglomérations plus petites de tout le Canada, y compris Montréal et Québec. 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.

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 individuel – l'étalon de référence raisonnable pour le marché immobilier résidentiel. D'autres types de logement 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 en coûte cher d'acquérir et de détenir le 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.** Au cours des deux derniers trimestres, l'admissibilité a commencé à s'améliorer. Les marchés de l'habitation de la province entrent dans une phase de correction qui verra le déclin des prix annuler les récents gains.
- **Alberta.** Le contexte immobilier s'est affaibli depuis que les prix ont atteint des sommets en 2007. Au troisième trimestre de 2008, la baisse continue des prix dans la plupart des segments du marché de l'habitation a permis une amélioration de l'accessibilité.
- **Saskatchewan.** Après avoir atteint son pire niveau d'accessibilité de tous les temps, le secteur de l'habitation de la province subit les contrecoups de la frénésie des marchés. Les prix exorbitants dépassent de loin les revenus des ménages, ce qui devrait susciter une correction dans le secteur en 2009.
- **Manitoba.** Bien que le marché de l'habitation de la province soit en bonne position pour affronter la tempête, il devrait ralentir en 2009, compte tenu de l'incertitude économique grandissante.

- **Ontario.** Les marchés de l'habitation se sont repliés au troisième trimestre. On a effectivement observé d'importantes baisses de prix et une diminution de l'activité de revente dans plusieurs régions de la province indiquant que le secteur ne peut plus résister au courant descendant découlant de la dégradation de l'économie ontarienne.
- **Région de l'Atlantique.** L'augmentation rapide des prix au cours des deux dernières années a amoindri l'accessibilité à la propriété dans la région. Les marchés de St. John's, de Saint John et d'Halifax comptent actuellement parmi les centres névralgiques de l'habitation au Canada.

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

Pour tout renseignement, veuillez communiquer avec :
Robert Hogue, Services économiques RBC, 416 974-6192
Raymond Chouinard, Relations avec les médias RBC, 514 874-6556