



COMMUNIQUÉ

LA REPRISE DU MARCHÉ DE L'HABITATION RÉDUIT L'ACCESSIBILITÉ À LA PROPRIÉTÉ AU QUÉBEC, SELON RECHERCHE ÉCONOMIQUE RBC

TORONTO, le 25 novembre 2009 – Le dynamisme du marché de l'habitation au Québec a eu pour effet de faire grimper les coûts de propriété au troisième trimestre de 2009 et ce, pour la première fois en plus d'un an, selon le rapport sur l'accessibilité à la propriété publié aujourd'hui par Recherche économique RBC.

« La demande de logement s'est intensifiée au Québec au cours des quelques derniers mois, et les taux hypothécaires historiquement bas ont encouragé les familles à accéder au marché, affirme Robert Hogue, économiste principal, RBC. Il s'en est suivi une augmentation de la valeur des propriétés dans plusieurs régions de la province. Toutefois, cette situation a entraîné une baisse de l'accessibilité à la propriété, quoique les niveaux se situent encore près des moyennes à long terme ».

L'indice d'accessibilité à la propriété de RBC pour le Québec, qui mesure la proportion du revenu avant impôts qu'un ménage doit consacrer aux coûts de possession d'une propriété, s'est amélioré dans les quatre catégories de propriétés au troisième trimestre de 2009. L'accessibilité à la propriété étalon, le bungalow détaché, et à la maison en rangée est passée à 33,5 % et à 28,3 % respectivement. Dans le cas de l'appartement en copropriété et de la maison à deux étages, l'accessibilité s'est établie respectivement à 27,8 % et à 40,4 %.

Les gains les plus importants de la province, au cours des derniers mois, ont été observés dans la région de Québec et dans d'autres centres à l'extérieur de la région de Montréal. Dans la région de Montréal, les coûts de propriété ont grimpé de façon minime, l'indice d'accessibilité de RBC pour la région affichant une hausse de 0,4 % à 0,9 % au cours du trimestre. Bien que les ventes de propriétés existantes dans la région de Montréal aient atteint des niveaux records pour un mois d'octobre, le rapport de RBC souligne que le rythme actuel pourrait se heurter à une certaine résistance pendant la période à venir.

« Compte tenu du fait que les coûts de propriété demeurent un peu plus élevés à Montréal, toute hausse subséquente de la valeur des propriétés pourrait, petit à petit, tenir certaines familles à l'écart du marché, et ainsi entraîner un ralentissement de la demande », explique M. Hogue.

Dans les grandes villes canadiennes, l'indice d'accessibilité de RBC pour un bungalow détaché s'est établi aux niveaux suivants : 66,8 % à Vancouver, 48,6 % à Toronto, 39,2 % à Ottawa, 37,5 % à Montréal et 36,7 % à Calgary.

Le rapport tient également compte des coûts hypothécaires par rapport aux revenus pour un échantillon élargi de villes 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'étalon de référence pour 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. D'autres types de propriétés standard sont aussi représentés dans l'indice : 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 la propriété. 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.

Voici quelques faits saillants du rapport pour l'ensemble du Canada :

- **Colombie-Britannique** : Les coûts de propriété ont augmenté au troisième trimestre, suivant cinq baisses consécutives. La demande augmentant plus vite que l'offre, les prix ont recommencé à monter. Cette remontée annonce vraisemblablement la fin de l'amélioration de l'accessibilité à la propriété dans la province et laisse prévoir que les coûts de propriété demeureront supérieurs aux moyennes à long terme.

- **Alberta** : La province a enregistré sa première hausse des coûts de propriété depuis la fin de 2007 au cours du troisième trimestre. Le marché de l'habitation s'est raffermi, puis stabilisé suivant la modeste hausse des coûts qui s'explique par l'augmentation des coûts hypothécaires plutôt que de la valeur des propriétés. Des niveaux d'accessibilité attrayants, jumelés à une remontée de l'activité économique, devraient alimenter la demande en Alberta au cours de la prochaine année.
- **Saskatchewan** : La légère augmentation des taux hypothécaires et la croissance de la valeur des propriétés ont légèrement réduit l'accessibilité à la propriété dans la province, suivant l'amélioration continue enregistrée au cours de la dernière année. Toutefois, les coûts de propriété demeurent historiquement élevés en Saskatchewan en raison de la forte montée des prix lors du récent boom immobilier.
- **Manitoba** : En dépit de la légère augmentation des coûts de propriété, la plus faible de toutes les provinces au troisième trimestre, le marché de l'habitation du Manitoba demeure relativement abordable. Les conditions du marché de la province semblent bien équilibrées, ce qui devrait soutenir efficacement le marché de la revente à moyen terme. La croissance de l'emploi et la croissance plus rapide de l'économie l'an prochain devraient également favoriser la hausse soutenue du marché de l'habitation.
- **Ontario** : Suivant une période de déclin de la valeur des propriétés, le marché ontarien de l'habitation semble vouloir se redresser, comme en font foi les prix à la revente qui atteignent à nouveau des sommets et qui les dépassent dans certains cas. Même si ce revirement a rétabli la confiance du marché, les niveaux d'accessibilité se sont détériorés pour la première fois depuis plus d'un an.
- **Provinces de l'Atlantique** : C'est encore dans l'est du pays que la propriété est la plus accessible. Les provinces de l'Atlantique ont affiché une hausse modeste mais stable de la valeur des propriétés, stimulée par une croissance graduelle de la vente de maisons existantes. La hausse des coûts de propriété dans cette région est modeste comparativement à celle des autres provinces, les niveaux se situant bien en deçà des moyennes nationales.

Le rapport intégral sur l'accessibilité à la propriété de RBC sera accessible en ligne aujourd'hui dès 8 h, HE, à l'adresse :

<http://www.rbc.com/economics/market/pdf.house.pdf>.

Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec :
Robert Hogue, Recherche économique RBC, 416 974-6192
Raymond Chouinard, Relations avec les médias, RBC, 514 874-6556