



COMMUNIQUÉ

L'ACCESSIBILITÉ À LA PROPRIÉTÉ RESTE DANS LA ZONE NEUTRE AU QUÉBEC, SELON RECHERCHE ÉCONOMIQUE RBC

La région de Montréal a affiché certaines des améliorations les plus fortes au pays

TORONTO, le 7 mars 2012 — Au Québec, l'accessibilité à la propriété est restée sur la voie de la stabilité au quatrième trimestre de 2011, selon le dernier rapport [Tendances immobilières et accessibilité à la propriété](#) publié aujourd'hui par Recherche économique RBC. Les améliorations consécutives sur deux trimestres, dans toutes les catégories d'habitations, ont contribué à réduire les coûts de propriété.

« Les acheteurs québécois ont profité d'une amélioration dans toutes les catégories d'habitations, en particulier celle de la maison de deux étages, ce qui a contribué à annuler la détérioration de l'accessibilité enregistrée au premier semestre de l'an dernier, a déclaré Robert Hogue, premier économiste, RBC. Avec des niveaux d'accessibilité frôlant leurs moyennes historiques, un vif regain du marché de la revente au cours des derniers mois de l'année dernière et des conditions de marché favorisant l'équilibre entre l'offre et la demande, nous prévoyons que le marché de l'habitation au Québec sera plutôt stable en 2012, comparativement à 2011. »

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. La mesure se rapportant aux maisons de deux étages a diminué de façon importante par rapport au trimestre précédent (2,6 %), pour s'établir à 40,5 % (une baisse représente une hausse de l'accessibilité). Les mesures relatives aux bungalows individuels et aux appartements en copropriété ont reculé légèrement (de 0,2 % et 0,5 %, respectivement), et correspondent toutes deux à leur moyenne à long terme.

Améliorations notables de l'accessibilité dans la région de Montréal

La région de Montréal a affiché certaines des améliorations de l'accessibilité les plus fortes au pays pour un deuxième trimestre consécutif. Les mesures d'accessibilité de RBC y ont descendu dans toutes les catégories de propriétés, de façon plus notable dans la catégorie des maisons de deux étages (baisse de 2 %, à 50,2 %) et, dans une proportion moindre, dans les catégories des appartements en copropriété (baisse de 1,3 %, à 31,3 %) et des bungalows individuels (baisse de 0,7 %, à 40,1 %). Toutefois, les reventes à Montréal ont décliné de 2,4 % au cours des derniers mois de 2011.

« La vigueur du marché immobilier dans la région de Montréal s'est maintenue, les reventes augmentant à la fin de 2011 en dépit d'un repli du marché de l'emploi au deuxième semestre, a ajouté M. Hogue. Cet affaiblissement de l'emploi risque de peser, à court terme, sur la demande et sur les conditions du marché, mais nous prévoyons que des pressions favorables à la poursuite de la remontée de l'accessibilité continueront de s'exercer dans la région de Montréal. »

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, 86,0 % (en baisse de 4,6 % par rapport au trimestre précédent) ; Toronto, 52,2 % (en baisse de 0,1 %) ; Montréal, 40,1 % (en baisse de 0,7 %) ; Ottawa, 40,9 % (en baisse de 0,1 %) ; Calgary, 36,7 % (en baisse de 0,7 %) et Edmonton, 32,8 % (en baisse de 0,3 %).

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, 86,0 % (en baisse de 4,6 % par rapport au trimestre précédent) ; Toronto, 52,2 % (en baisse de 0,1 %) ; Montréal, 40,1 % (en baisse de 0,7 %) ; Ottawa, 40,9 % (en baisse de 0,1 %) ; Calgary, 36,7 % (en baisse de 0,7 %) et Edmonton, 32,8 % (en baisse de 0,3 %).

La mesure d'accessibilité à la propriété, que RBC calcule depuis 1985, est fondée sur le montant qu'il en coûte pour posséder un bungalow individuel, l'étalon de référence raisonnable pour le marché canadien de l'habitation. D'autres catégories de propriétés sont aussi représentées dans la mesure, notamment la maison de deux étages et l'appartement en copropriété. Plus la mesure est élevée, plus il en coûte cher d'acquérir et de détenir une propriété, selon les valeurs du marché. Ainsi, une mesure 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 - Amélioration de l'accessibilité, qui reste cependant faible

Au cours des derniers mois de 2011, le marché de l'habitation en Colombie-Britannique a connu une amélioration pour un deuxième trimestre consécutif en raison d'une baisse substantielle des prix des propriétés – particulièrement dans la région de Vancouver – ainsi que d'une progression du revenu des ménages attribuable à une création d'emplois assez forte. Malgré que l'on ait enregistré en Colombie-Britannique la plus importante réduction des coûts de propriété au pays, le marché de l'habitation de la province demeure le moins abordable au Canada.

Les mesures d'accessibilité de RBC y ont reculé de 0,7 % à 2,5 %. RBC prévoit que la faible accessibilité continuera de peser sur la demande de propriétés dans la région au cours des prochains mois.

- L'accessibilité à la propriété demeure faible dans la région de Vancouver, mais elle s'est améliorée considérablement par rapport au printemps de 2011, période pendant laquelle on a enregistré dans cette région les pires niveaux d'accessibilité de l'histoire du marché immobilier canadien. Les prix des propriétés dans la région de Vancouver ont baissé depuis le deuxième semestre

de 2011, et au quatrième trimestre, les mesures d'accessibilité de RBC relatives à l'ensemble des types d'habitation ont connu des baisses assez substantielles (de 2,0 % à 4,6 %). Toutefois, la propriété d'une maison aux prix courants grève encore une énorme part du budget d'un ménage type, situation qui continuera de décourager les acheteurs locaux.

Alberta – Manque d'intérêt des acheteurs, malgré l'accessibilité attrayante

En Alberta, les propriétés sont devenues plus abordables au dernier trimestre de 2011, ce qui a contribué à faire baisser les mesures de RBC de 0,5 % à 0,7 %. Celles-ci s'établissent maintenant à leurs valeurs les plus faibles, ou à celles qui s'en rapprochent le plus, depuis 2005. Malgré cette amélioration de l'accessibilité, le marché de la revente a considérablement ralenti. Cependant, la vigueur du marché de l'emploi et le niveau attrayant de l'accessibilité devraient contribuer à vaincre l'hésitation des acheteurs albertains en 2012.

- Après un début de 2011 encourageant, la croissance des reventes dans la région de Calgary est demeurée à peu près stationnaire, avant d'enregistrer une légère diminution au quatrième trimestre. Ces résultats ternes ont de quoi étonner, étant donné la vigueur du marché de l'emploi dans la région – 31 000 emplois nets ont été créés en 2011 – et l'attrayant niveau de l'accessibilité à la propriété (les mesures d'accessibilité de RBC relatives à l'ensemble des catégories d'habitation ont baissé de 0,2 % à 0,7 %). RBC prévoit que les solides données fondamentales du marché favoriseront un redressement du marché de Calgary pendant les prochains mois.

Saskatchewan – Le marché de la revente atteint son niveau le plus élevé en près de quatre ans

Au quatrième trimestre de 2011, en Saskatchewan, l'accessibilité à la propriété s'est améliorée dans la plupart des catégories d'habitations, et les mesures de RBC se sont rapprochées tout près de leurs moyennes à long terme. Le marché de la revente y a atteint son niveau le plus élevé en près de quatre ans. Il est peu probable que l'accessibilité ait un effet dissuasif sur les acheteurs de la Saskatchewan en ce moment. Le marché de l'habitation devrait continuer de profiter de la croissance économique vigoureuse de la province en 2012.

Manitoba – Résistance à la tendance à l'amélioration

Le Manitoba est le seul marché provincial où l'accessibilité a légèrement régressé au quatrième trimestre. La forte demande au Manitoba a resserré les conditions du marché et entraîné une hausse des prix, notamment des maisons de deux étages et des appartements en copropriété. L'activité a été particulièrement vive à Winnipeg, où les ventes de maisons existantes ont atteint des niveaux records au quatrième trimestre. Malgré la légère diminution de l'accessibilité, les mesures de RBC demeurent très près des moyennes à long terme au Manitoba, ce qui indique que les acheteurs de maisons n'y subissent guère de pressions excessives.

Ontario – Le marché est à l'avantage des vendeurs

Comme dans la plupart des autres provinces, il est devenu un peu plus facile d'être propriétaire en Ontario au cours du dernier trimestre de 2011. Les mesures d'accessibilité de RBC ont fléchi de 0,2 % à 0,3 %, amélioration qui n'a contrebalancé qu'en partie la détérioration notable qui avait été enregistrée au premier semestre de 2011. Cependant, les acheteurs doivent encore consacrer une part de revenu légèrement plus élevée que la moyenne au paiement des coûts de propriété dans cette province. Néanmoins, on enregistre encore peu de signes de tensions attribuables à une faible accessibilité sur le marché ontarien. Les reventes ont progressé à un rythme soutenu au quatrième trimestre, et l'offre limitée a accru le pouvoir de fixation des prix des vendeurs.

- L'accessibilité à la propriété demeure quelque peu difficile dans la région de Toronto, bien qu'une certaine amélioration ait été enregistrée au cours du quatrième trimestre (les mesures de RBC ont reculé de 0,1 % à 0,5 %). Les acheteurs n'ont pas semblé touchés outre mesure par les prix relativement élevés, et le marché de la revente a continué de progresser à un rythme soutenu pendant les derniers mois de l'année. Les conditions dans la région de Toronto sont un peu plus favorables aux vendeurs en ce moment, ce qui rendra difficile une amélioration supplémentaire de l'accessibilité à court terme.
- Dans la région d'Ottawa, le bilan est nuancé pour le dernier trimestre de 2011. Les variations des mesures d'accessibilité de RBC y ont été grandement diversifiées, et les niveaux des mesures dépassent toujours les moyennes à long terme. Néanmoins, les reventes ont progressé à bonne allure et les prix obtenus pour tous les types d'habitation ont encore monté. Il reste à voir si le marché poursuivra sur sa lancée au cours des prochains mois.

Provinces de l'Atlantique - Reprise importante du marché de la revente

L'année 2011 a pris fin dans le marché de l'habitation des provinces de l'Atlantique comme elle l'avait fait en 2010, soit sur une note généralement positive. Dans les deux cas, les reventes ont considérablement augmenté et l'accessibilité s'est améliorée. La vigueur des reventes a été manifeste dans la région d'Halifax et pourrait s'expliquer par le regain d'optimisme qui a suivi l'annonce de l'octroi par le gouvernement fédéral d'un contrat de construction de frégates de 25 milliards de dollars. Le marché de l'habitation de Saint John a aussi affiché une reprise à la fin de l'année. La plupart des marchés des provinces de l'Atlantique sont équilibrés. Toutefois, le marché d'Halifax favorise de plus en plus les vendeurs tandis que celui de Saint John demeure favorable aux acheteurs.

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 rbc.com/economie/marche.

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