



COMMUNIQUÉ

L'ACCESSIBILITÉ À LA PROPRIÉTÉ AU QUÉBEC S'AMÉLIORE AU TROISIÈME TRIMESTRE EN RAISON DE BASES PLUS STABLES, SELON RECHERCHE ÉCONOMIQUE RBC

TORONTO, le 29 novembre 2010 — D'après le dernier rapport Tendances immobilières et accessibilité à la propriété publié aujourd'hui par Recherche économique RBC, le marché de l'habitation au Québec est en voie d'atteindre des niveaux d'activité plus stables, après les fortes variations du secteur de la revente de maisons au cours des deux dernières années.

« Les activités de revente ont grimpé pour atteindre des sommets records au début de 2010, suivant les bas niveaux d'il y a six ans atteints à la fin de 2008, a expliqué Robert Hogue, premier économiste, RBC. Après avoir subi une pression de plus en plus grande pendant quatre trimestres consécutifs, l'accessibilité à la propriété s'est améliorée au Québec au troisième trimestre de 2010, ce qui laisse croire que les activités reprennent de manière plus soutenue. »

Les mesures d'accessibilité à la propriété de RBC au troisième trimestre, qui expriment, pour la province, la proportion du revenu avant impôts qu'un ménage doit consacrer aux coûts de possession d'une propriété, ont baissé de 1,4 à 1,8 point de pourcentage, selon les catégories de propriété suivies par RBC (une diminution correspond à une amélioration de l'accessibilité). Elles demeurent toutefois près des sommets atteints avant la période de ralentissement économique et dépassent leur moyenne à long terme, ce qui ralentira la demande pour les prochains mois.

La mesure d'accessibilité à la propriété pour le bungalow détaché étalon au Québec a baissé pour atteindre 35,0 % (en baisse de 1,4 point de pourcentage par rapport au dernier trimestre) ; celle pour l'appartement en copropriété a reculé pour s'établir à 28,7 % (en baisse de 1,5 point de pourcentage) ; et celle pour la maison de deux étages a diminué pour se situer à 41,7 % (en baisse de 1,8 point de pourcentage).

Contrairement à ce que l'on remarque ailleurs au pays, le marché de l'habitation de Montréal ne démontre pas encore de signes d'amélioration continue, les ventes de maisons existantes affichant une tendance progressive à la baisse après avoir atteint des sommets à la fin de l'an dernier. Selon le rapport de RBC, cette tendance reflète en

partie la vigueur record des activités de revente entre décembre et février, et explique pourquoi la situation met plus de temps à se résorber que dans les autres grandes villes canadiennes. Un autre facteur à prendre en considération est la hausse notable du coût de la propriété à Montréal au cours de la dernière année.

« Les mesures d'accessibilité à la propriété du marché de Montréal ont connu une augmentation sur an qui se classe tout juste derrière celle de Vancouver, ce qui met une pression accrue sur les acheteurs de maisons. Heureusement, les mesures se sont relâchées au troisième trimestre, offrant ainsi un léger répit, même si les tensions sont susceptibles de persister à moyen terme, les niveaux actuels étant encore bien supérieurs aux moyennes à long terme, » a conclu M. Hogue.

L'accessibilité s'est améliorée dans toutes les provinces au troisième trimestre, surtout en Colombie-Britannique, où le coût déjà élevé des maisons a amplifié l'effet d'une baisse des taux hypothécaires sur les frais hypothécaires mensuels. L'Ontario a aussi connu des reculs marqués du coût de la propriété, faisant baisser les mesures de RBC sous la moyenne à long terme pour les maisons à deux étages et les appartements en copropriété dans la province. L'Alberta et le Manitoba sont les deux seules provinces pour lesquelles les mesure de RBC sont en deçà de leurs moyennes à long terme dans toutes les catégories de propriété, ce qui dénote le peu de pression que subissent ces marchés.

Dans les grandes villes canadiennes, la mesure d'accessibilité de RBC pour un bungalow détaché s'est établie aux niveaux suivants : Vancouver 68,8 % (baisse de 5,4 points de pourcentage par rapport au dernier trimestre), Toronto 47,2 % (baisse de 3,0 points de pourcentage), Montréal 41,7 % (baisse de 1,3 point de pourcentage), Ottawa 38,2 % (baisse de 2,9 points de pourcentage), Calgary 37,1 % (baisse de 2,0 points de pourcentage) et Edmonton 32.7 pour cent (baisse de 2,0 points de pourcentage).

La mesure Tendances immobilières et accessibilité à la propriété, que RBC calcule depuis 1985, est fondée sur le montant qu'il en coûte pour posséder un bungalow détaché, l'étalon de référence raisonnable pour le marché 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. 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.

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

- **Colombie-Britannique** : La baisse du prix des maisons et des taux hypothécaires a apporté au marché de la C.-B. un répit bienvenu au troisième trimestre, comparativement à l'importante détérioration de l'accessibilité enregistrée depuis le milieu de 2009. Suivant le ralentissement du marché de la revente au printemps et à l'été, et le plus grand nombre de propriétés à vendre, le prix des maisons a reculé (surtout dans le cas des maisons à deux étages), ou est demeuré stable (appartements en copropriété). Les mesures d'accessibilité à la propriété de RBC pour la C.-B. ont enregistré des baisses de 1,8 à 5,0 points de pourcentage, soit les plus importantes diminutions depuis le premier trimestre de 2009. Toutefois, elles demeurent tous bien au-delà des moyennes à long terme. Les très bas niveaux d'accessibilité devraient continuer de faire pression sur la demande immobilière de la province au cours des mois à venir.
- **Alberta** : Bien que la province ait enregistré une importante amélioration de l'accessibilité depuis le début de 2008, la demande immobilière en Alberta est très loin de ce qu'elle était il y a quelques années et peu d'indices portent à croire que la situation progressera de manière notable. Les mesures de RBC se sont relâchées de 0,8 à 1,8 point de pourcentage, compensant largement les modestes hausses du deuxième trimestre. L'accessibilité à la propriété est parmi les plus abordables au Canada, tant en termes absolus qu'en comparaison aux moyennes historiques. RBC remarque qu'un tel niveau d'accessibilité est de bon augure pour la reprise de la demande immobilière, lorsque des gains plus substantiels auront été enregistrés dans le marché de l'emploi.
- **Saskatchewan** : Les reventes de maisons en Saskatchewan ont effectué une remontée depuis août, compensant ainsi une grande partie de la chute du premier semestre. Toutefois, l'effet du précédent ralentissement des activités sur le prix des maisons a persisté, ce prix ayant diminué dans toutes les catégories de propriétés comparativement au deuxième trimestre. Les mesures d'accessibilité de RBC ont baissé de 1,8 à 2,2 points de pourcentage, la plus grande part depuis le début de 2009, mais elles sont encore légèrement au-dessus de leur moyenne à long terme, ce qui laisse croire que les conditions actuelles du marché pourraient influencer dans une certaine mesure sur le budget des acheteurs de maisons de la Saskatchewan.

- **Manitoba** : Le marché de la revente au Manitoba s'est apprécié fortement en septembre et en octobre, ce qui a mis un terme à un épisode estival particulièrement faible. Les acheteurs de maisons de cette province ont su tirer profit de l'accessibilité accrue. Les mesures de RBC ont reculé de 0,9 à 2,3 points de pourcentage, contrebalançant la hausse enregistrée depuis le printemps 2009 de la moitié aux trois quarts. Le Manitoba est l'une des deux seules provinces, avec l'Alberta, dont les mesures pour tous les types de propriétés sont en deçà des moyennes à long terme. Ce facteur aura un effet positif sur la demande ultérieurement.
- **Ontario** : Suivant quatre hausses trimestrielles consécutives, le coût de la propriété a reculé en Ontario au troisième trimestre, grâce aux plus faibles taux hypothécaires et à un certain assouplissement de la valeur des propriétés. Les mesures de RBC ont baissé de 1,3 à 2,4 points de pourcentage, contrebalançant entièrement la hausse du deuxième trimestre. Les ventes de maisons existantes ont terminé leur chute abrupte, confirmant ainsi les prévisions antérieures de RBC, soit que le ralentissement des activités au printemps et à l'été reflétait en grande partie divers facteurs temporaires – comme la TVH et les modifications à la réglementation en matière de prêts hypothécaires – qui ont stimulé la demande au début de cette année. Le marché étant maintenant équilibré, le récent assouplissement du prix des maisons agira vraisemblablement comme un facteur stabilisant suivant la forte reprise.
- **Provinces de l'Atlantique** : Le marché de l'habitation de la côte Est a repris du poil de la bête au début de l'automne, suivant un ralentissement marqué des activités de revente au printemps qui affichaient les bas niveaux de la fin de 2008. Le léger recul des prix et la baisse des taux hypothécaires expliquent les plus faibles coûts de propriété du troisième trimestre. Les mesures de RBC ont baissé de 1,0 à 1,5 point de pourcentage au troisième trimestre, revenant près des niveaux qui prévalaient au milieu et à la fin de 2009. Dans l'ensemble, l'accessibilité à la propriété dans les provinces de l'Atlantique continue de figurer parmi les plus attrayantes au pays.

Le rapport Tendances immobilières et accessibilité à la propriété sera disponible dans son intégralité aujourd'hui à partir de 8 h, HE, à l'adresse www.rbc.com/economie/marche/pdf/housef.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