

A

CTUALITÉS

Gatineau

HABITATION

www.schl.ca

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

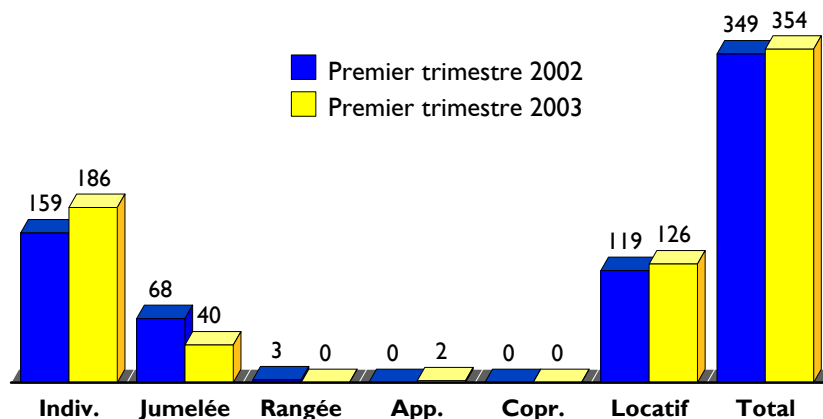
VOLUME 6, NUMÉRO 1,
PREMIER TRIMESTRE 2003**Stabilité du marché du neuf en
Outaouais durant les premiers
mois de 2003****La construction résidentielle
repart du bon pied**

Avec un total de 354 logements mis en chantiers au premier trimestre, le marché du neuf enregistre cinq nouvelles constructions de plus qu'en 2002, une croissance de 1 %.

Ce début d'année ne bat certes pas de records, mais le niveau élevé de

la construction semble de nouveau annoncer une forte activité cette année. En effet, avec un premier trimestre similaire, la construction résidentielle avait atteint un sommet en 2002.

Néanmoins, une analyse plus détaillée des résultats de ce premier trimestre nous révèle que certains types d'habitations et certains secteurs sont plus en demande que d'autres.

Mises en chantier par type de logement**SOMMAIRE**

- 1 Stabilité du marché du neuf en Outaouais durant les premiers mois de 2003
- 1 La construction résidentielle repart du bon pied
- 2 La maison individuelle fidèle à sa réputation
- 2 Gatineau : un secteur prisé

Tableaux

- 3 Sommaire des activités par marché visé
- 4 Mises en chantier par zone et par marché visé
- 5 Maisons individuelles et jumelées écoulées par gamme de prix et par zone
- 6 Offre et demande de logements
- 6 Aperçu économique
- 7 Définitions et concepts
- 8 Publications
- 8 Zones de la RMR de Gatineau



La maison individuelle fidèle à sa réputation

Comme par le passé, la maison individuelle est la reine du marché. Que ce dernier soit en croissance ou en décroissance, elle se taille toujours la part du lion. Avec 186 maisons individuelles sur les 354 mises en chantier, c'est plus de la moitié du gâteau qui lui revient. Comparativement à sa performance en 2002, ce type d'habitation enregistre une croissance de 17 % pour les seuls mois de janvier à mars. Les conditions serrées du marché de la revente et les taux hypothécaires relativement faibles ne sont certainement pas étrangers au maintien d'une demande forte de maisons isolées.

Avec des taux d'inoccupation qui restent faibles dans la région, l'offre de logements locatifs maintient ses efforts pour répondre à la demande. En tout, 126 logement locatifs ont été mis en chantier au premier trimestre de 2003, 6 % de plus qu'en 2002. Signe d'une autre époque, 40 % des appartements mis en chantier sont des logements abordables, ce qui reflète la volonté de combler les besoins particuliers des clients.

À côté de la maison individuelle et des logements locatifs, les autres types d'habitations font figure d'enfants pauvres. Avec 40 mises en chantiers, les maisons jumelées enregistrent une baisse de plus de 40 %. Les maisons en rangée, les appartements et les copropriétés sont quant à eux presque absents du bilan des nouvelles constructions pour le premier trimestre de 2003.

Gatineau : un secteur prisé

De toute la région métropolitaine de recensement (RMR), le secteur de Gatineau est sans conteste celui où l'activité a été la plus forte. En effet, à lui seul, ce secteur a enregistré 212 mises en chantier, soit près de 60 % du total des nouvelles constructions.

Depuis toujours privilégié pour la construction de maisons unifamiliales, le secteur de Gatineau maintient cette tendance en 2003. Plus de la moitié des logements individuels mis en chantier l'ont été dans ce secteur, qui ravit aussi à Hull le quasi-monopole de la construction de logements locatifs. Près de 90 % (111 logements locatifs) des nouvelles habitations destinées à ce marché ont levé de terre dans le secteur de Gatineau.

Pour sa part, le secteur de Hull n'a enregistré que 15 nouveaux logements destinés à la location (contre 109 en 2002). Sur le marché de la maison isolée, la performance de Hull est également à la baisse, avec un total de 28 maisons comparativement à 42 au premier trimestre de 2002.

Dans les autres secteurs de la RMR, le statu quo est observé en périphérie, alors que Aylmer enregistre une hausse de 16 % avec 57 mises en chantier.

Pour obtenir de plus amples renseignements sur la présente publication, veuillez communiquer avec notre :

Service à la clientèle

au

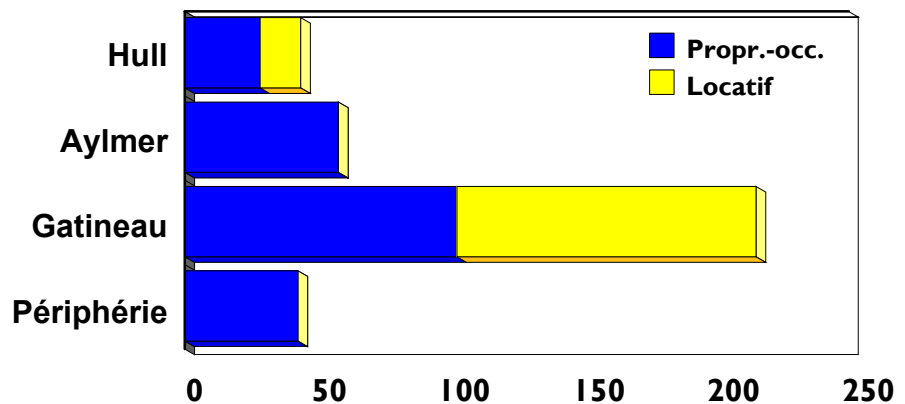
1 866 855-5711

ou par courrier électronique:

cam_qc@schl.ca

Mises en chantier par secteur

Premier trimestre 2003



Source : SCHL

Tableau I
Sommaire des activités par marché visé
Région métropolitaine de Gatineau*

Activité/période	Propriétaire		Logement locatif	Total
	Propr.-occupant	Copropriété		
Mises en chantier				
Premier trimestre 2003	228	0	126	354
Premier trimestre 2002	230	0	119	349
Cumul 2003 (Janv.-mar.)	228	0	126	354
Cumul 2002 (Janv.-mar.)	230	0	119	349
En construction				
Mars 2003	674	30	556	1 260
Mars 2002	551	0	233	784
Achèvements				
Premier trimestre 2003	483	0	17	500
Premier trimestre 2002	306	0	175	481
Cumul 2003	483	0	17	500
Cumul 2002	306	0	175	481
Logements inoccupés				
Mars 2003	211	0	28	239
Mars 2002	62	0	64	126
Logements écoulés				
Premier trimestre 2003	404	0	15	419
Premier trimestre 2002	331	0	115	446
Cumul 2003	404	0	15	419
Cumul 2002	331	0	115	446
Durée du stock (en mois)				
Mars 2003	1,5	0,0	1,1	1,5
Mars 2002	0,6	0,0	3,1	1,0

Source : SCHL

* Selon les anciennes délimitations

Tableau 2
Mises en chantier par zone et par marché visé
Région métropolitaine de Gatineau*

Zone / période	Propriétaire					Logement locatif	Total
	Propriétaire-occupant				Co-propriété		
	Individuelle	Jumelée	Rangée	Appt.**			
Zone 1 : Hull							
Premier trimestre 2003	28	0	0	0	0	15	43
Premier trimestre 2002	42	36	3	0	0	109	190
Cumul 2003	28	0	0	0	0	15	43
Cumul 2002	42	36	3	0	0	109	190
Zone 2 : Aylmer							
Premier trimestre 2003	33	24	0	0	0	0	57
Premier trimestre 2002	35	14	0	0	0	0	49
Cumul 2003	33	24	0	0	0	0	57
Cumul 2002	35	14	0	0	0	0	49
Zone 3 : Gatineau							
Premier trimestre 2003	95	6	0	0	0	111	212
Premier trimestre 2002	53	12	0	0	0	0	65
Cumul 2003	95	6	0	0	0	111	212
Cumul 2002	53	12	0	0	0	0	65
Zone 4 : Périphérie							
Premier trimestre 2003	30	10	0	2	0	0	42
Premier trimestre 2002	29	6	0	0	0	10	45
Cumul 2003	30	10	0	2	0	0	42
Cumul 2002	29	6	0	0	0	10	45
TOTAL RMR DE GATINEAU							
Premier trimestre 2003	186	40	0	2	0	126	354
Premier trimestre 2002	159	68	3	0	0	119	349
Cumul 2003	186	40	0	2	0	126	354
Cumul 2002	159	68	3	0	0	119	349

Source : SCHL

* Selon les anciennes délimitations
 ** Duplex avec propriétaire-occupant

Tableau 3
Maisons individuelles et jumelées écoulées par gamme de prix et par zone
Région métropolitaine de Gatineau - Premier trimestre

Type	Moins de 90 000 \$		90 000 \$ à 109 999 \$		110 000 \$ à 129 999 \$		130 000 \$ à 149 999 \$		150 000 \$ et plus		Total	
	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002
Zone 1 : Hull												
Individuelles	0	0	0	2	7	11	22	22	39	19	68	54
Jumelées	5	0	4	2	0	0	0	0	0	0	9	2
Zone 2 : Aylmer												
Individuelles	0	0	4	3	26	6	20	13	23	23	73	45
Jumelées	0	1	3	4	12	5	3	0	2	0	20	10
Zone 3 : Gatineau												
Individuelles	0	0	10	14	61	42	38	24	90	42	199	122
Jumelées	0	0	3	4	0	2	0	0	0	0	3	6
Zone 4 : Périphérie												
Individuelles	0	6	7	19	33	14	13	15	38	35	91	89
Jumelées	20	3	0	0	0	0	0	0	0	0	20	3
TOTAL RMR DE GATINEAU												
Individuelles	0	6	21	38	127	73	93	74	190	119	431	310
Jumelées	25	4	10	10	12	7	3	0	2	0	52	21

Source : SCHL

Obtenez à faible coût des données sur le marché de Gatineau

Chaque marché de l'habitation est particulier et il est impossible de répondre à tous les besoins dans une seule publication. Cependant, nous sommes en mesure de satisfaire vos demandes spécifiques pour vous aider à mieux comprendre votre marché.

En plus de vous fournir des statistiques couvrant une longue période, nous pouvons produire des compilations spéciales en fonction de vos critères.

Contactez-nous!

Tél. : 1 866 855-5711

Tableau 4
Offre et demande de logements
Région métropolitaine de Gatineau* - Mars 2003

Type	En construction	Logements inoccupés	Offre totale	Écoulement (tendance**)	Ratio Offre/ écoulement
Propriétaire-occupant	674	211	885	138	6,4
Copropriétés	30	0	30	0,25	120,0
Logements locatifs	556	28	584	26	22,3

* Selon les anciennes délimitations

Source : SCHL

** Moyenne de 12 mois

Tableau 5
Tableau de bord de l'économie
Région métropolitaine de Gatineau

	Premier trimestre		Tendance (Janv.-mar.)		Variation (%)
	2002	2003	2002	2003	Tendance
Données sur la population active					
Population 15 ans et + (en milliers)	208,8	213,8	208,8	213,8	2,4
Population active (en milliers)	142,4	146,7	142,4	146,7	3,0
Niveau de l'emploi - total (en milliers)	131,4	135,8	131,4	135,8	3,3
Niveau de l'emploi - temps plein (en milliers)	111,4	113,1	111,4	113,1	1,5
Taux de chômage (%)	7,8%	7,4%	7,8%	7,4%	s.o.
Taux hypothécaires (1)					
1 an	4,8	5,1	4,8	5,1	s.o.
5 ans	7,1	6,6	7,1	6,6	s.o.
Taux annuel d'inflation (2)					
	1,5	4,2	1,5	4,2	s.o.
Indice de confiance des consommateurs désaisonnalisé (1991 = 100) (2)					
	131,2	125,8	131,2	125,8	s.o.

Notes : 1) Canada 2) Province de Québec.

Sources : Statistique Canada, Conference Board du Canada.

Définitions et concepts

NOTE AUX LECTEURS : Avant juillet 2002, le *Relevé des mises en chantier et des achèvements* réalisé par la SCHL était fondé sur le dénombrement mensuel de l'activité dans les centres urbains de 10 000 habitants et plus. À partir de juillet 2002, le dénombrement est effectué tous les mois dans les centres de 50 000 habitants et plus, et tous les trimestres, dans les agglomérations comptant de 10 000 à 49 999 habitants. Le nombre estimatif de mises en chantier dans les centres de 10 000 habitants et plus (pour les provinces et pour le Canada) sera déterminé tous les mois à l'aide de modèles statistiques. Aucun changement n'a été apporté à la méthode employée pour faire l'estimation du nombre de mises en chantier dans les régions rurales (secteurs autres que les centres urbains de 10 000 habitants et plus). Dans ces régions, l'enquête continue d'être réalisée tous les trimestres à partir d'un échantillon. Le nombre estimatif de logements mis en chantier dans toutes les régions du Canada continuera d'être déterminé mensuellement au moyen de modèles statistiques. Ce rapport trimestriel sur le marché du logement fournit des données et des analyses sur les tendances par marchés visés pour la région métropolitaine de Gatineau.

Types de logements - Ils sont répartis selon quatre catégories : maisons individuelles, maisons jumelées, maisons en rangée, appartements et autres.

Marchés visés - Il existe trois marchés visés: les logements propriétaires-occupants (unifamilial), les logements en copropriété (condominiums) et les logements locatifs. Chaque marché visé peut contenir les quatre types de logements.

Mises en chantier - Ce terme désigne le début des travaux de construction, d'ordinaire après la mise en place de la semelle de béton, ou à un stade équivalent lorsque le bâtiment n'a pas de sous-sol.

Logements en construction - Il s'agit de logements mis en chantier mais qui ne sont pas terminés. Le nombre de logements en construction à la fin d'une période peut tenir compte de certains redressements qui ont lieu, pour diverses raisons, après que les mises en chantier ont été signalées.

Achèvements - Il s'agit de logements habitables où les travaux qui avaient été prévus sont terminés et, dans certains cas, on peut considérer un logement achevé s'il ne reste que dix pour cent des travaux à exécuter.

Logements inoccupés - Il s'agit de logements neufs achevés qui sont demeurés inoccupés.

Offre totale de court terme - Il s'agit de la réserve totale de logements neufs qui comprend les logements en construction et ceux qui sont achevés mais inoccupés.

Offre totale de moyen terme - Il s'agit de la réserve totale de logements neufs qui comprend les logements en construction, ceux qui sont achevés, mais inoccupés, ainsi que ceux pour lesquels un permis a été délivré, mais qui n'ont pas encore été mis en chantier.

Logements écoulés - Il s'agit des logements qui ont récemment été achevés et qui ont été vendus ou loués. Le dénombrement des logements écoulés est fait lorsque l'habitation est achevée. Les logements vendus ou loués d'avance ne sont pas inclus avant que les travaux soient terminés. Le nombre des logements écoulés durant le trimestre courant est égal au nombre des logements achevés et inoccupés à la fin du trimestre précédent, plus les achèvements du mois courant, moins les logements achevés et inoccupés durant le mois en cours.

Durée du stock - Il s'agit de la période nécessaire pour écouler les logements inoccupés, c'est-à-dire le ratio entre les logements inoccupés et les logements écoulés. Cette donnée est exprimée en mois.

Publications du Centre d'analyse de marché de la SCHL

Échelle nationale	Province de Québec	Régions métropolitaines - Province de Québec
<ul style="list-style-type: none"> Perspectives nationales du marché de l'habitation Tendances du marché hypothécaire Marchés de l'habitation canadiens Marchés de la rénovation au Canada Et plusieurs autres 	<ul style="list-style-type: none"> Actualités habitation Télécopie Rapide 	<ul style="list-style-type: none"> Perspectives du marché du logement (Mtl seulement) Rapport sur les logements locatifs (1) Télécopie rapide - Statistiques sur les logements locatifs (3) Analyse du marché de la revente (2) Marché des résidences pour personnes âgées (1) <p>(1) Disponibles pour toutes les RMR : Chicoutimi, Gatineau, Montréal, Québec, Sherbrooke et Trois-Rivières</p> <p>(2) Disponibles pour Montréal et Québec seulement.</p> <p>(3) Les six RMR et un rapport provincial qui inclut les centres urbains de 10 000 habitants et plus</p>

Pour vous abonner, communiquez avec notre Service à la clientèle :

Pour les produits à l'échelle nationale : 1 800 668-2642
 Pour les publications locales, Centre d'analyse de marché du Québec (1 866 855-5711)

Pour toute information concernant votre marché, n'hésitez pas à contacter nos analystes :

Province de Québec Kevin Hughes (514) 283-4488	Montréal Paul Cardinal (514) 283-8391 Sandra Girard (514) 283-5075 Jean Laferrière (514) 496-8564	Québec Jean-François Dion (418) 649-8101	Gatineau Bertrand Recher 1 866 855-5711
Sherbrooke Hélène Dauphinais (819) 564-5622		Trois-Rivières Pascal-Yvan Pelletier (418) 649-8102	Saguenay Benoît Allaire (418) 649-8100

Zones de la région métropolitaine de recensement de Gatineau

Zones	Secteurs et villes	Grandes zones
1	Hull	Centre
2	Aylmer	Centre
3	Gatineau	Centre
4	Buckingham, Cantley, Chelsea, La Pêche, Masson-Angers, Pontiac, Val-des-Monts.	Périphérie

Actualités habitation est publié quatre fois par année pour le marché de Gatineau. L'abonnement annuel à *Actualités habitation* de Gatineau est de 55 \$, plus les taxes. Pour d'autres informations ou pour un abonnement, veuillez communiquer avec notre Service à la clientèle : 1 866 855-5711.

© 2003 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie,

enregistrement ou autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite

de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

R

ÉSUMÉ DES

Gatineau

PRÉVISIONS

Printemps - Été 2003

Société canadienne d'hypothèques et de logement

De bonnes années en vue pour l'Outaouais

Après une année exceptionnelle en 2002, le marché résidentiel de Gatineau va continuer de très bien se porter. Malgré une légère baisse, les deux années à venir devraient nous réserver des niveaux soutenus d'activité dans le domaine de la construction résidentielle. On prévoit en effet un total d'environ 2 450 mises en chantier en 2003, ce qui représente une baisse de 4 % comparativement aux 2 553 mises en chantier de 2002.

La tendance à la baisse devrait se maintenir en 2004, le volume élevé de constructions sera le reflet d'une région désormais bien installée sur les rails de la prospérité. Le marché du neuf, qui bénéficiera des bonnes conditions économiques et de l'attrait renouvelé des Ontariens pour l'Outaouais, devrait enregistrer environ 2 350 mises en chantier, soit également une baisse de 4 % par rapport à cette année.

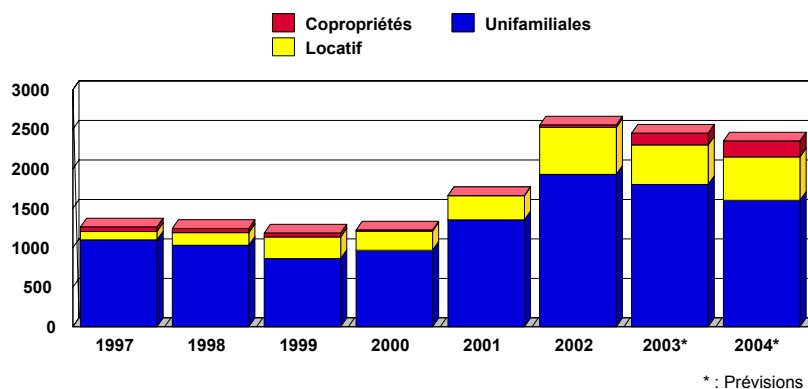
Sur le marché de la revente, le nombre de transactions diminuera tout au long de l'année 2003 pour totaliser 3 450 ventes (- 10 % par rapport à 2002). Le retour graduel de nouvelles inscriptions et la demande moins forte et plus exigeante permettront au marché de se rapprocher de l'équilibre. Au total, 3 100 habitations changeront de mains en 2004 (- 10 % par rapport à cette année). Là encore, le nombre des transactions restera nettement plus élevé que durant la dernière décennie.

En ce qui concerne le marché locatif, les hausses du taux d'inoccupation resteront contenues. L'arrivée de nouvelles unités locatives ne contrebalancera pas une demande croissante, et ce, malgré la vague actuelle d'accession à la propriété qui contribue à minimiser l'augmentation de la demande de logements locatifs.

SOMMAIRE

- 1 De bonnes années en vue pour l'Outaouais
- 2 La reprise américaine encore une fois retardée
- 2 Le marché de la revente se détend, mais demeure solide
- 3 Le marché de la construction se diversifie
- 4 **Tableau des prévisions**

Mises en chantier



Source : SCHL



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

La reprise américaine encore une fois retardée

Chez nos voisins du sud, la reprise économique reste incertaine malgré la fin des hostilités en Irak et le récent regain de confiance des consommateurs. Les carnets de commande des entreprises demeurent peu fournis, et leur situation financière n'est guère plus enviable. Les indicateurs du marché de l'emploi, la clé de la consommation et de la croissance économique, sont en berne. On assiste actuellement à une poussée du taux de chômage (6 % en avril) et des pertes d'emplois (525 000 pendant les trois derniers mois). Le revirement de l'investissement des entreprises est désormais prévu pour la deuxième partie de l'année. Ce dernier facteur marquera le retour d'une reprise économique véritable et solide.

Pour sa part, malgré un certain essoufflement de la demande intérieure avec la baisse des exportations et la hausse du huard, l'économie canadienne ne cesse de progresser. Le PIB canadien a crû de 3,4 % en 2002 contre 2,4 % pour son voisin américain. L'inflation au pays demeure bien au-dessus de la cible de maîtrise de 2 % visée par la Banque du Canada. Ce facteur, conjugué à une activité économique proche des limites de sa capacité et à un raffermissement prévu de l'activité américaine, a poussé les responsables de la politique monétaire canadienne à placer le taux d'intérêt directeur sur un sentier haussier. Par conséquent, on prévoit que les taux hypothécaires se raffermiront à mesure que les taux d'intérêt remonteront cette année et en 2004.

Les futurs propriétaires doivent s'attendre à des hausses modérées des taux hypothécaires de court, moyen et long terme. Pour l'année 2003, la SCHL prévoit que le taux moyen pour un prêt hypothécaire fermé sera de 5,45 % pour un an, 6,43 % pour trois ans et 7,01 % pour cinq ans. L'an prochain, pour ces mêmes termes, les taux devraient s'établir respectivement à 6,82 %, 7,64 % et 8,18 %.

Dans la région, la croissance de l'activité économique va être plus prononcée cette année grâce à l'embauche dans la fonction publique et à la stabilisation du secteur de

la haute technologie. Alors que l'économie d'Ottawa et de Gatineau n'avait progressé que de 0,9 % et de 1,3 % en 2001 et en 2002, le *Conference Board* prévoit un accroissement de 3,7 % cette année. Au total, le nombre de travailleurs dans la région devrait passer à 595 000, comparativement à 578 000 en 2002. Le gouvernement fédéral demeure l'employeur principal avec plus de 100 000 travailleurs. Dans la région, le taux de chômage devrait se situer aux alentours de 7,2 % vers la fin de l'année, contre 7,3 % en 2002. La partie québécoise de la région métropolitaine de recensement (RMR), qui n'a rien à envier à sa consœur ontarienne en ce qui a trait à la croissance de l'emploi et au taux de chômage depuis un an, devrait continuer à profiter de cette situation.

Le marché de la revente se détend, mais demeure solide

En 2001 et en 2002, le mécanisme d'ajustement du marché de la revente par les prix a fonctionné à plein régime, ce dernier étant caractérisé par un recul vertigineux de l'offre et une frénésie de la demande. Après des hausses substantielles (+ 9 % en 2001 et + 15 % en 2002), les prix demandés dans l'Outaouais ont désormais dépassé ceux du début des années 90 (en dollars constants).

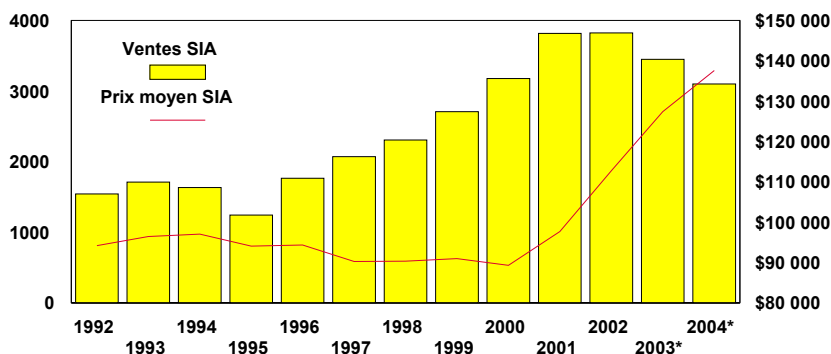
La diminution des ventes amorcée au milieu de l'année 2002 va se poursuivre sans toutefois s'accélérer. Tout au long de l'année 2003, les propriétaires profiteront de la réévaluation du marché et seront plus nombreux à le tester. La croissance des nouvelles inscriptions qui s'ensuivra viendra freiner le recul de l'offre. Autre élément essentiel à la stabilisation progressive du marché, la demande sera également moins vigoureuse à mesure que les taux hypothécaires remonteront et que le modeste gain d'emplois à temps plein enregistré en 2002 dans la RMR de Gatineau se répercutera sur le marché de la revente.

Si les conditions de la demande demeureront toujours bonnes en 2003, cette dernière se fera plus difficile, eu égard à l'ajustement récent des prix. Les habitations de qualité dans le segment unifamilial continueront de se vendre sans tarder, ce qui fera grimper les prix, mais à un rythme décroissant.

L'adaptation de la demande à la nouvelle réalité des prix s'exprimera également dans le type des habitations achetées. Alors que les ventes dans le segment unifamilial (77 % des transactions au début de l'année) ont déjà entrepris leur mouvement à la baisse, de plus en plus d'acheteurs se tourneront vers les copropriétés neuves ou existantes. Ce dernier segment de marché connaît toujours une légère augmentation des ventes,

suite à la page suivante

Marché de la revente



* : Prévisions
Source : SCHL et CREA

malgré le parc limité (plus de 10 % des transactions depuis 2003). Les logements en copropriété, qui sont en général plus abordables, vont connaître la plus forte appréciation.

Au total, 3 450 transactions seront effectuées en 2003, contre 3 823 l'année passée (soit un recul de 10 %). Après avoir atteint un creux de 1 532 à la fin de l'année 2002, les inscriptions en vigueur remonteront lentement pour atteindre le chiffre de 1 800 à la fin de 2003. La demande étant toujours forte, les prix progresseront de 13 % pour s'établir en moyenne à 127 000 \$ à la fin de l'année. En 2004, le marché se rapprochera de l'équilibre avec 2 400 inscriptions en vigueur et 3 100 ventes (- 10 %). Le prix moyen des ventes augmentera de 8 %.

Le marché de la construction se diversifie

Plusieurs facteurs vont continuer de favoriser un marché du neuf dynamique. Non seulement, le choix restreint de propriétés existantes pousse-t-il de nombreux consommateurs à se tourner vers le neuf, mais le marché de l'existant, largement favorable aux vendeurs, incite de nombreux propriétaires à se départir de leur maison pour s'offrir une habitation plus conforme à leurs goûts. Dans ce cadre, la maison individuelle de type milieu-haut de gamme va continuer d'accaparer la majeure partie des mises en chantier. Ce phénomène, combiné à la hausse des coûts de construction, va entraîner de nouveau une augmentation significative du prix moyen des habitations neuves (+ 13 % en 2003 et + 7 % en 2004 pour les maisons individuelles).

Toutefois, parallèlement à ces faits, la hausse des prix circonscrit essentiellement la demande à celle des acheteurs expérimentés, et cette dernière est appelée à se contracter, à mesure que le marché

de la revente se détendra. L'arrivée de ménages ontariens compensera partiellement ce recul. Le prix des maisons, l'impôt foncier moins élevé et les garderies à 5 \$ sont en effet d'excellentes raisons susceptibles d'attirer les acheteurs ontariens en quête d'une habitation abordable. Après le sommet de 2002, la SCHL prévoit une légère baisse des mises en chantier dans le segment unifamilial en 2003 (- 7 % et 1 800 logements). Cette baisse s'accroîtra en 2004 avec la remontée des taux hypothécaires (- 11 % et 1 600 habitations). La croissance de la population et de l'emploi ces dernières années permettra toutefois de soutenir des niveaux élevés de construction.

En règle générale, toujours très peu de maisons sont construites sans commande, ce qui indique que le marché est encore en bonne santé. Les constructeurs s'ajustent rapidement aux goûts et aux préférences de leur clientèle, et ce, compte tenu de leur revenu.

Cette année, l'envol des copropriétés répond dans ce sens à deux demandes particulières : tout d'abord, celle des jeunes ménages pour lesquels la maison unifamiliale devient inaccessible; puis, et surtout celle des ménages âgés de 55 ans et plus, sans enfants, qui désirent moins d'espace et d'entretien. De nombreux ensembles de logements en copropriété sont désormais sur les tables à dessin des promoteurs, signe que ce produit est appelé à connaître un succès grandissant en Outaouais. Pour le segment de la copropriété, le marché sera en phase de test en 2003. Si les carnets de commande des constructeurs-promoteurs se remplissent rapidement, de nouveaux joueurs s'engouffreront sans aucun doute dans cette nouvelle niche. Le scénario de 150 mises en chantier est maintenu pour l'année 2003. Une augmentation de 33 % des mises en chantier est prévu pour 2004, avec 200 nouvelles fondations.

La construction de logements locatifs ne battra toujours pas de record en 2003 ni en 2004. Par contre, les habitations construites répondront à une demande variée : logements traditionnels privés, logements destinés aux étudiants et aux personnes âgées; logements abordables. Au cours des deux prochaines années, on assistera à la mise en chantier de plus de 210 logements abordables, grâce à des programmes gouvernementaux, en partenariat avec la ville de Gatineau. Notons également que des complexes locatifs avec chambres abordables et des immeubles privés recyclés alimenteront également le marché locatif. Ces derniers ne sont toutefois pas comptabilisés dans les mises en chantier.

On prévoit un niveau relativement stable des mises en chantier de logements locatifs pour les deux prochaines années. On enregistrera un recul dans le segment des personnes âgées, principalement attribuable à l'activité importante qu'a connue le marché ces deux dernières années. Les logements locatifs traditionnels continueront d'être constitués d'immeubles en bois-brique de petite taille (par exemple, des duplex-triplex en rangée). Cette formule plaît aux locataires et permet de limiter les coûts du neuf, donc les loyers facturés. Au total, on dénombre 500 mises en chantier en 2003 (- 16 %) et 550 en 2004 (+ 10 %). L'arrivée de cette nouvelle offre ne permettra toutefois qu'une modeste remontée des taux d'inoccupation (0,8 % et 0,9 %). La demande dans la région sera en effet toujours forte compte tenu de l'immigration croissante et de la hausse du nombre d'étudiants aussi bien du côté québécois, que du côté ontarien, avec l'arrivée d'une double cohorte d'étudiants pour la rentrée universitaire de septembre (abolition de la treizième année scolaire en Ontario).

Pour plus de renseignements sur la présente publication, veuillez communiquer avec notre :

Service à la clientèle

au

Tél.: 1 866 855-5711

ou par courrier électronique : cam_qc@schl.ca

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Région métropolitaine de recensement de Gatineau

Printemps - Été 2003

	2001	2002	2003p	2004p	2002/2003	2003/2004
MARCHÉ DE LA REVENTE						
Inscriptions S.I.A. courantes	1 954	1 532	1 800	2 200	17 %	22 %
Ventes S.I.A.						
Totales	3 818	3 823	3 450	3 100	-10 %	-10 %
Prix moyen S.I.A. (\$)						
Marché global	97 676	112 755	127 000	137 000	13 %	8 %
MARCHÉ DU NEUF						
Mises en chantier						
Totales	1 659	2 553	2 450	2 350	- 4 %	- 4 %
Unifamiliales	1 353	1 929	1 800	1 600	- 7 %	- 11 %
Copropriétés	0	30	150	200	400 %	33 %
Logements locatifs	306	594	500	550	- 16 %	10 %
Prix moyen (\$)						
Maisons individuelles	145 132	146 163	165 000	176 000	13 %	7 %
Maisons jumelées	93 270	93 157	100 000	104 000	7 %	4 %
MARCHÉ LOCATIF						
Taux d'inoccupation (%)	0,6	0,5	0,8	0,9	---	---
Variation des loyers vs année précédente (%)	6,0	4,0	5,0	4,0	---	---
APERÇU ÉCONOMIQUE						
Taux hypothécaire - 3 ans (%)	6,9	6,3	6,4	7,6	---	---
Taux hypothécaire - 5 ans (%)	7,4	7	7	8,2	---	---
Variation de l'emploi vs année préc.	350	1 925	3 000	2 000	56 %	-33,0 %
Taux de chômage (%)	7,1	6,9	7	7,1	---	---

p : Prévisions

© 2003 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, l'entreposage ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie ou par microfilm, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de

la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits de traduction et d'adaptation réservés pour tous les pays. La traduction d'un extrait quelconque de cet ouvrage est interdite sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, les analyses et les opi-

nions contenus dans cet ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais dont l'exactitude ne peut être garantie. Les renseignements, les analyses et les opinions ne constituent pas des déclarations pour lesquelles la Société canadienne d'hypothèques et de logement ou ses employés assument la responsabilité.