

A

ACTUALITÉS

Gatineau

HABITATION

www.schl.ca

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

La performance du marché gatinois de l'habitation ne cesse d'étonner

Un été chaud pour la construction résidentielle

Pendant la période estivale, la construction résidentielle a suivi le mercure dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Gatineau. De juillet à septembre, 779 nouvelles habitations ont été mises en chantier, ce qui représente une hausse significative de 72 % par rapport à la même période en 2001. Cette production estivale est d'autant plus remarquable qu'elle participe à 40 % du cumul des mises en chantier cette année. En somme, cette forte progression fait en sorte qu'après seulement neuf mois, les résultats (1 946 nouvelles habitations) dépassent déjà le total atteint pour l'ensemble de l'année 2001 (1 659 nouvelles habitations).

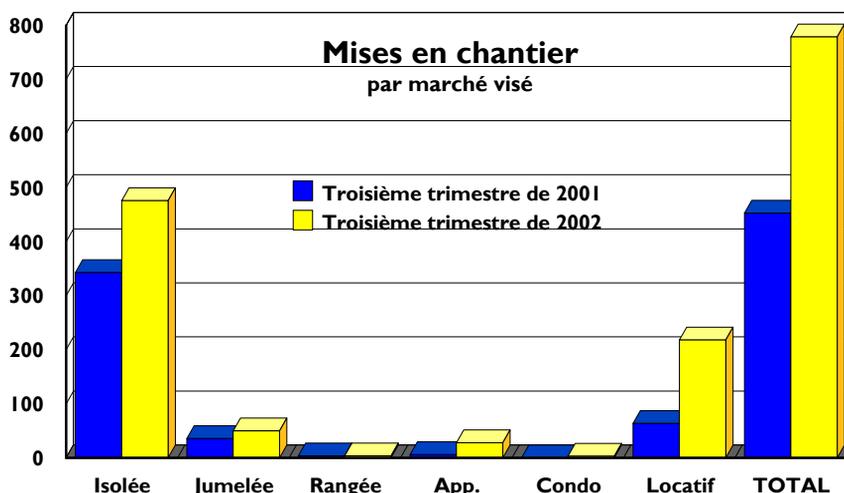
La croissance caractérise tous les segments de marché, mis à part celui des maisons en rangée, qui est demeuré stable (4 nouvelles unités). La maison isolée reste le produit phare dans la région gatinoise; elle accapare 61 % de l'ensemble des mises en chantier. Au total, 476 maisons isolées ont levé de terre ce trimestre, ce qui constitue une hausse de presque 40 % par rapport à la période correspondante de l'année dernière. Par ailleurs, ces excellents résultats sont également attribuables à la forte progression des mises en chantier de logements locatifs, qui ont plus que triplé comparativement au troisième trimestre de l'année 2001.

suite à la page suivante

VOLUME 5, NUMÉRO 3,
TROISIÈME TRIMESTRE 2002

SOMMAIRE

- 1 Un été chaud pour la construction résidentielle
 - 2 Des mises en chantier partout dans la RMR
 - 2 Marché de la revente: pénurie d'inscriptions
- Tableaux**
- 3 Sommaire des activités par marché visé
 - 4 Mises en chantier par zone et par marché visé
 - 5 Maisons détachées 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



AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

Au total, les 218 nouvelles unités représentent un peu plus du quart des mises en chantier trimestrielles et contribuent fortement à l'essor de ce segment de marché cette année (72 % d'augmentation par rapport aux trois premiers trimestres de 2001).

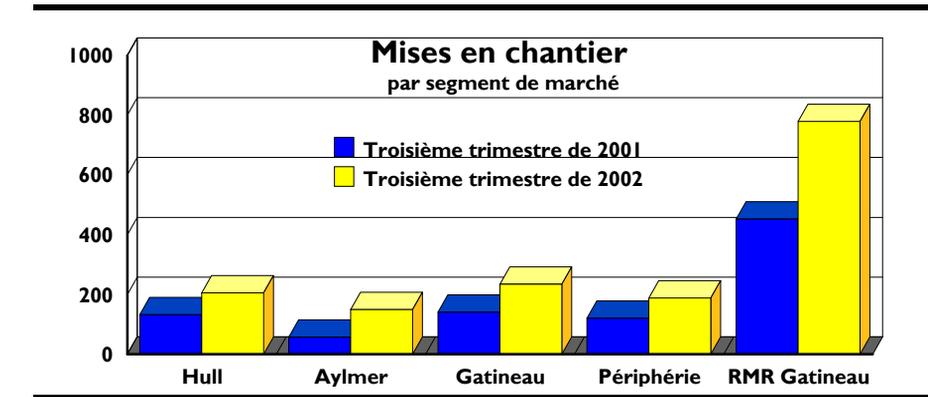
Les autres types d'habitations (maisons jumelées, appartements et copropriétés) se tirent bien d'affaire, car les 81 mises en chantier représentent presque le double de celles de l'année dernière. De ce nombre, on note la mise en chantier de trois copropriétés. Quoique ce nombre soit modeste, il marque le retour d'un segment de marché disparu depuis l'année 2000.

Des mises en chantier partout dans la RMR

Tous les secteurs profitent de l'essor de la construction résidentielle. Le secteur d'Aylmer retient l'attention car bien qu'il n'occupe que la plus petite part du marché (16 %), il connaît la plus forte croissance (+ 159 %) ce trimestre. Il est suivi de loin par celui de Gatineau (+ 66 %) et de ceux de Hull et de la périphérie (+ 55 %).

Gatineau et la périphérie restent les secteurs consacrés aux maisons isolées. Ils accaparent 67 % des constructions de ce type dans la RMR de Gatineau (318 nouvelles habitations). Les 173 et les 145 nouvelles habitations représentent une croissance de 32 % et de 39 % respectivement, par rapport au troisième trimestre de l'année précédente.

Avec 91 mises en chantier de maisons isolées, Aylmer affiche la performance la plus remarquable de ce segment de marché (+ 167 %). Dans ce secteur, les



Source: SCHL

mises en chantier de maisons jumelées ont triplé (36 habitations), et près des trois quarts de ces nouvelles constructions s'y retrouvent.

À l'opposé d'Aylmer, Hull occupe, depuis le début de l'année, la part la plus importante des mises en chantier totales (34 %). Encore ce trimestre, la tradition locative y est respectée. On y a dénombré 128 mises en chantier de logements locatifs, ce qui représente 62 % de l'ensemble des habitations ayant levé de terre dans ce secteur et 59 % du marché locatif global de la RMR. Si le nombre des mises en chantier atteint plus du double de celles recensées durant le troisième trimestre de l'année dernière, la construction de deux immeubles locatifs de 49 logements est grandement responsable de cette augmentation.

Par ailleurs, partout dans la RMR, on constate une reprise de la construction de logements locatifs. À souligner aussi que la reconstruction d'un seul immeuble locatif de 40 logements a contribué à faire bondir les mises en chantier de ce type d'habitation dans le secteur de la ville de Gatineau.

Marché de la revente : pénurie d'inscriptions

L'intense activité observée sur le marché du neuf n'est pas étrangère à la rareté des nouvelles inscriptions sur celui de l'existant. Au troisième trimestre de 2002, les inscriptions ont fléchi de 30 % par rapport à la même période en 2001. Malgré ce recul de l'offre, les ventes sont demeurées stables, et quelque 880 habitations ont changé de main de juillet à septembre 2002.

Pour les acheteurs potentiels, le choix diminue sur le marché de l'existant, et celui-ci devient moins abordable, si l'on en juge par l'augmentation du prix moyen des habitations gatinoises. À la fin du mois de septembre 2002, le prix moyen atteignait 108 700 \$, en hausse de 13 % sur celui de septembre 2001.

Les indicateurs favorables qui motivent les ménages à faire le saut vers la propriété se maintiendront à court et à moyen terme et dynamiseront la demande sur le marché de l'habitation. Même si des hausses sont prévues au printemps 2003, les taux hypothécaires demeureront extrêmement bas d'un point de vue historique.

Veillez prendre note que le document

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

inclus habituellement avec les rapports **Actualités habitation** des 2^{ème} et 4^{ème} trimestres de chaque année sera dorénavant transmis avec les rapports des 1^{er} et 3^{ème} trimestres.

Pour toutes questions, n'hésitez pas à contacter notre:
Service à la clientèle au | 866 855-5711

ou par Courriel : cam_qc@schl.ca

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

<i>Activité / période</i>	<i>Propriétaire</i>		<i>Locatif</i>	<i>Total</i>
	<i>Prop.-Occupant</i>	<i>Copropriété</i>		
Mises en chantier				
Troisième trimestre 2002	558	3	218	779
Troisième trimestre 2001	389	0	64	453
Cumulatif 2002 (Jan.-sept.)	1 441	3	502	1 946
Cumulatif 2001 (Jan.-sept.)	1 004	0	286	1 290
En construction				
Septembre 2002	1 000	3	461	1 464
Septembre 2001	618	0	289	907
Achèvements				
Troisième trimestre 2002	427	0	83	510
Troisième trimestre 2001	311	0	30	341
Cumulatif 2002	1 065	0	333	1 398
Cumulatif 2001	699	0	164	863
Inoccupés				
Septembre 2002	73	0	0	73
Septembre 2001	83	0	1	84
Écoulement				
Troisième trimestre 2002	495	0	83	578
Troisième trimestre 2001	354	0	87	441
Cumulatif 2002	1 079	0	337	1 416
Cumulatif 2001	733	25	169	927
Durée de l'inventaire (en mois)				
Septembre 2002	0,6	ND	0,0	0,5
Septembre 2001	1,0	0,0	0,1	0,8

*Selon les anciennes délimitations

Source : SCHL

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

Zone / période	Propriétaire					Locatif	Total
	Propriétaire-Occupant				Co-propriété		
	Détachée	Jumelée	Rangée	Appart. **			
Zone 1 : Hull							
Troisième trimestre 2002	67	0	0	8	3	128	206
Troisième trimestre 2001	66	10	0	2	0	55	133
Cumulatif 2002	226	38	7	14	3	380	668
Cumulatif 2001	178	32	0	16	0	90	316
Zone 2 : Aylmer							
Troisième trimestre 2002	91	36	4	0	0	19	150
Troisième trimestre 2001	42	12	4	0	0	0	58
Cumulatif 2002	212	70	14	4	0	19	319
Cumulatif 2001	153	44	8	0	0	2	207
Zone 3 : Gatineau							
Troisième trimestre 2002	173	2	0	10	0	50	235
Troisième trimestre 2001	131	4	0	0	0	6	141
Cumulatif 2002	441	28	0	12	0	66	547
Cumulatif 2001	288	46	0	0	0	188	522
Zone 4 : Périphérie							
Troisième trimestre 2002	145	12	0	10	0	21	188
Troisième trimestre 2001	104	10	0	4	0	3	121
Cumulatif 2002	303	56	0	16	0	37	412
Cumulatif 2001	199	34	0	6	0	6	245
TOTAL GATINEAU METRO							
Troisième trimestre 2002	476	50	4	28	3	218	779
Troisième trimestre 2001	343	36	4	6	0	64	453
Cumulatif 2002	1 182	192	21	46	3	502	1 946
Cumulatif 2001	818	156	8	22	0	286	1 290

*Selon les anciennes délimitations

**Duplex avec propriétaire-occupant

Source : SCHL

Tableau 3

**Maisons détachées et jumelées écoulées par gamme de prix et par zone
Région métropolitaine de Gatineau* - Troisième 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	
	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001
	Zone 1 : Hull											
Détachée	0	0	2	1	21	6	23	32	43	17	89	56
Jumelée	6	0	8	12	0	3	2	0	0	0	16	15
Zone 2 : Aylmer												
Détachée	0	0	4	0	19	10	13	11	36	19	72	40
Jumelée	2	1	13	10	0	4	0	0	0	0	15	15
Zone 3 : Gatineau												
Détachée	0	1	7	14	38	31	15	23	38	26	98	95
Jumelée	16	6	18	7	0	2	0	0	0	0	34	15
Zone 4 : Périphérie												
Détachée	2	5	13	11	33	29	5	14	51	24	104	83
Jumelée	20	9	2	6	0	0	0	0	0	0	22	15
TOTAL GATINEAU METRO												
Détachée	2	6	26	26	111	76	56	80	168	86	363	274
Jumelée	44	16	41	35	0	9	2	0	0	0	87	60

*Selon les anciennes délimitations

Source : SCHL

**Intéressé par les taux d'inoccupation et les loyers moyens des logements locatifs,
suite à l'enquête d'octobre 2002 ?**

Vous trouverez tout cela et bien plus dans les publications suivantes :

TÉLÉCOPIÉ RAPIDE

qui fournit les résultats sommaires de l'enquête
(sera disponible le 26 novembre 2002)

RAPPORT SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

dans lequel on retrouve une étude plus approfondie des données recueillies
(sera disponible au début janvier 2003)

Pour les recevoir, contactez notre service à la clientèle au 1-866-855-5711

*Pour plus de renseignements sur la présente publication,
veuillez contacter :*

Bertrand Recher

Analyste de marché, SCHL

Tél.: 1 866 855-5711

brecher@schl.ca

Tableau 4
Offre et demande de logement
Région métropolitaine de Gatineau* - Septembre 2002

Type	En construction	Unités inoccupées	Offre totale	Écoulement (tendance**)	Ratio Offre / Écoulement
Propriétaire-Occupant	1 000	73	1 073	118	9,1
Copropriété	3	0	3	0	ND
Locatif	461	0	461	30	15,5

*Selon les anciennes délimitations

** Moyenne de 12 mois

Source : SCHL

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

	Troisième trimestre		Tendance (Jan.-sept.)		Variation (%)
	2001	2002	2001	2002	Tendance
Données sur la population active					
Population 15 ans et + (000)	207,1	211,6	206,2	210,2	1,9
Population active (000)	146,8	149,0	144,5	146,4	1,3
Niveau de l'emploi - total (000)	135,8	138,4	133,9	136,1	1,7
Niveau de l'emploi - temps plein (000)	116,1	120,3	112,7	116,4	3,3
Taux de chômage (%)	7,5%	7,1%	7,4%	7,0%	s.o.
Taux hypothécaires (1)					
1 an	6,0	5,3	6,6	5,2	s.o.
5 ans	7,5	6,9	7,6	7,1	s.o.
Taux annuel d'inflation (2)					
	2,3	2,2	2,7	1,5	s.o.
Indice de confiance des consommateurs désaisonnalisé (1991=100) (2)					
	112,5	129,6	115,8	132,6	s.o.

*Selon les anciennes délimitations

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 4 catégories: la maison individuelle, la maison jumelée, la maison en rangée et enfin la catégorie appartement 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 et les permis émis mais non mis en chantier.

Écoulement - Il s'agit de logements qui ont récemment été achevés et qui ont été soit vendus ou loués. Le dénombrement de 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 de logements écoulés du trimestre courant ainsi égal au nombre de logements achevés et inoccupés à la fin du trimestre précédent, plus les achèvement du mois courant, moins les logements achevés et inoccupés au cours du mois courant.

Durée de l'inventaire - 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

<i>Échelle nationale</i>	<i>Province de Québec</i>	<i>Régions métropolitaines - Province de Québec</i>
<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 - Rapport sur les logements locatifs Marché de la rénovation 	<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 régions métropolitaines: 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, contacter notre service à la clientèle :

Pour les produits à l'échelle nationale : | 800 668-2642

Pour les produits locaux, contacter le Centre d'analyse de marché du Québec : | 866 855-5711

Pour toutes informations concernant votre marché, n'hésitez pas à contacter nos analystes :

Province de Québec : Kevin Hughes (514) 283-4488	Montréal : Paul Cardinal (514) 283-8391	Québec : Jean-François Dion (418) 649-8101	Gatineau : Bertrand Recher 866 855-5711
Sherbrooke : Hélène Dauphinais (819) 564-5622	Sandra Girard (514) 283-5075 Marie-Christine Rioux (514) 283-2378	Trois-Rivières : Pascal-Yvan Pelletier (418) 649-8102	Chicoutimi : 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 : | 866 855-5711.

© 2002 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 micro-film, 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 opinions

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.

R

ÉSUMÉ DES

Gatineau

Automne - Hiver 2002

PRÉVISIONS

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Années mémorables pour le marché résidentiel dans l'Outaouais

L'année 2002 devrait s'achever avec un total d'environ 2 500 mises en chantier, ce qui constitue un sommet inégalé depuis 12 ans et une forte progression de 51 % par rapport à 2001, année du retour à la croissance soutenue pour le marché résidentiel dans l'Outaouais.

En volume, l'année 2003 s'annonce tout aussi prolifique. Nous nous attendons toutefois à une hausse moins importante. La construction d'habitations (le moteur du marché résidentiel) tourne en effet à plein régime, et le nombre des mises en chantier est d'ores et déjà très élevé cette année.

Toujours soutenu par la vigueur de la croissance économique et de la création d'emplois au cours des trois dernières années, le marché du neuf devrait enregistrer environ 2 700 mises en chantier, une hausse de 8 % par rapport à cette année.

Le marché locatif et celui de la revente, tous deux caractérisés par la rareté de l'offre, devraient continuer de stimuler la construction résidentielle dans l'Outaouais.

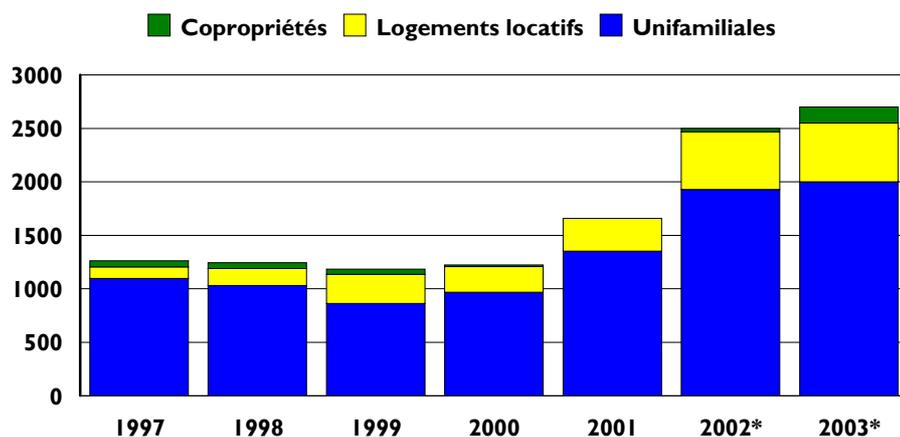
Sur le marché de la revente, le nombre des transactions va plafonner à 4 000, en 2002, et diminuer de 10 %, en 2003. L'érosion constante des nouvelles inscriptions, entraînera un recul prononcé des ventes, attribuable à la hausse des prix et au manque de choix auxquels font face les ménages.

Sur le marché locatif, le taux d'occupation restera encore une fois extrêmement faible cette année. La reprise de la construction de logements locatifs, observée en 2002, apaisera légèrement le marché en 2003. Quoique modeste, la progression de la construction d'immeubles locatifs, enregistrée cette année, se poursuivra en 2003.

SOMMAIRE

- 1 Années mémorables pour le marché résidentiel dans l'Outaouais
- 2 Perspectives économiques : le Canada attend l'oncle Sam
- 2 Marché de la revente : plus cher et moins de choix
- 3 Les bétonnières tournent à plein régime
- 3 Peu d'amélioration sur le marché locatif
- 4 *Tableau des prévisions*

Mises en chantier



* : Prévisions



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Perspectives économiques : le Canada attend l'oncle Sam

Malgré la morosité et les nombreuses incertitudes qui accablent nos voisins du sud, l'économie canadienne connaît une vitalité qui la place à la tête des pays du G7 depuis le début de l'année.

Au premier et au second trimestres de 2002, le PIB réel canadien a progressé respectivement de 6,2 % et de 4,3 %, ce qui a incité la Banque du Canada à relever ses taux directeurs de 0,75 % depuis le mois d'avril. Si les ménages canadiens et l'activité frénétique dans le secteur de la construction résidentielle ont fortement contribué à de telles performances, le bon résultat obtenu au deuxième trimestre est également attribuable aux investissements et à la production manufacturière. De plus, le niveau de confiance des consommateurs reste élevé grâce à l'essor phénoménal qu'a connu le marché de l'emploi depuis le début de l'année. De janvier à août, 386 000 emplois ont été créés au Canada.

Toutefois, de nombreuses incertitudes subsistent quant à l'évolution de l'économie au pays. En premier lieu, comme 85 % des exportations canadiennes sont destinées à nos voisins du sud, notre économie reste tributaire de la reprise aux États-Unis. En second lieu, la sévère correction boursière et la perte de confiance à l'égard des marchés financiers durant la période estivale n'ont pas épargné les entreprises canadiennes.

Le marché obligataire a grandement bénéficié de la débâcle du marché des valeurs mobilières, et la diminution subséquente des taux d'intérêt à long terme a été suivie d'une autre baisse des taux hypothécaires. Le marché immobilier a bien évidemment profité de ses taux, les plus bas depuis 40 ans.

Si les différents facteurs évoqués plus haut limitent pour le moment la remontée des taux d'intérêt consentis par les banques centrales et celle des taux hypothécaires, il ne fait aucun doute que la hausse des taux n'est qu'une question de temps. Toutefois, les perspectives demeureront très favorables pour le marché résidentiel

l'année prochaine : les taux des prêts de un et de cinq ans ne devraient monter respectivement que de 5,1 % à 6,3 % et de 7,1 % à 7,8 %.

D'un point de vue régional, l'Outaouais n'a pas pleinement profité des gains d'emplois constatés dans l'ensemble du Canada. Là encore, il n'y a pas de raison d'envisager l'avenir avec pessimisme. La plupart des indicateurs économiques de la région continuent d'afficher d'excellents résultats.

Après deux années fastes, la croissance de l'emploi (+ 4,64 % en 1999 et + 4,46 % en 2001) a diminué en 2001, dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Ottawa-Gatineau. À la fin de l'année, 577 300 personnes avaient un travail, soit 1,97 % de plus que l'année précédente. La région, et particulièrement la partie ontarienne, a souffert de la débâcle du secteur de la haute technologie.

Sur une base annuelle, la RMR d'Ottawa-Gatineau a enregistré des replis consécutifs de l'emploi de septembre 2001 à juin 2002. Depuis, elle a renoué avec la croissance. Au mois de septembre 2002, la moyenne des personnes ayant un emploi depuis le début de l'année s'est établie à 574 867, ce qui représente une légère baisse de 0,5 % par rapport à 2001.

Du côté québécois de la RMR, la situation de l'emploi est relativement stable cette année. Après avoir crû de 6,3 % et de 6,1 % respectivement en 1999 et en 2000, le nombre des emplois a fléchi pour s'établir à 135 000, en 2001, en hausse de 1,1 %. Gatineau n'a pas autant souffert que sa voisine Ottawa. La création probable d'un troisième Centre de développement des technologies de l'information (CDTI) confirme la bonne santé des entreprises outaouaises engagées dans ce domaine. De janvier à septembre 2002, les emplois créés à Gatineau ont augmenté de 1,7 %, en moyenne, comparativement à la même période l'année passée. Le taux de chômage (autre indicateur du marché du travail) reste très faible, malgré sa remontée à 7,1 % en 2001 (5,9 % en 2000). De janvier à septembre 2002, le taux de chômage a atteint en moyenne 7,0 %, ce qui confirme la tendance à la baisse à long terme de ce facteur dans la région outaouaise.

Bien que, cette année, la stabilisation de l'emploi soit synonyme de ralentissement de la construction résidentielle durant les prochains semestres, plusieurs facteurs militent en faveur d'un marché résidentiel fort et en légère croissance l'année prochaine.

Marché de la revente : plus cher et moins de choix

Sur le marché de la revente, la dynamique enclenchée en 2001 s'est poursuivie et accentuée en 2002. L'accroissement des reventes est freiné par la baisse inexorable du nombre des inscriptions courantes (- 33 %, en 2001, et - 23 %, en 2002). Cette contraction de l'offre, combinée à l'euphorie de la demande, alimentée par les gains impressionnants d'emplois à temps plein au cours des dernières années et amplifiée par la faiblesse des taux hypothécaires, a provoqué une forte augmentation des prix. Au total, 4 000 transactions seront effectuées d'ici la fin de l'année, contre 3 818 en 2001. Une hausse de 13 % du prix moyen des habitations existantes sera également observée en 2002.

Assurément, le marché ne s'essouffera pas en 2003, mais les ventes décroîtront de manière plus prononcée, le choix des propriétés à vendre devenant de plus en plus restreint. Les inscriptions reculeront encore et atteindront un creux. Les prix continueront leur ascension, mais à un rythme décroissant, par suite de la baisse du nombre de transactions par rapport aux inscriptions. Le marché sera nettement à l'avantage des vendeurs, et le rapport vendeurs/acheteur se situera aux alentours de 4/1 (5/1 en 2002). Par conséquent, de nombreux consommateurs se tourneront vers le marché du neuf.

Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec :

Bertrand Recher

Analyste de marché

au | (866) 855-5711

brecher@schl.ca

Les bétonnières tournent à plein régime

Il y a plus de dix ans que l'on n'a pas observé une activité aussi intense dans l'Outaouais. En 2002, 2 500 habitations seront mises en chantier, ce qui constitue un bond de 51 % par rapport à 2001 (791 habitations supplémentaires). Encore une fois, l'année prochaine, la demande sera forte. À l'accroissement de la construction découlant de la bonne situation de l'emploi dans la région, s'ajoute une demande significative en provenance de l'Ontario, encore difficilement quantifiable. Chose certaine, pour de nombreux ménages d'Ottawa, le marché résidentiel de l'Outaouais représente une véritable aubaine.

En 2001, le prix moyen d'une habitation neuve était de 248 374 \$ à Ottawa et de 137 103 \$ à Gatineau. Sur le marché de la revente, les prix moyens étaient respectivement de 175 703 \$ et de 97 676 \$. Enfin, on devait déboursier en moyenne 916 \$ pour louer un logement de 2 chambres à Ottawa, contre 573 \$ à Gatineau. Certes, la comparaison n'est pas aisée, car il existe d'autres différences entre les deux provinces, comme la fiscalité. Toutefois, l'avantage incontestable que possède le marché résidentiel de l'Outaouais amène de nombreux jeunes ménages ontariens à passer les ponts. Les secteurs d'intérêt demeurent ceux qui sont les plus proches de la capitale nationale, soit Hull et Aylmer.

Malgré une forte demande, les constructeurs-entrepreneurs font face à une importante rareté de la main-d'œuvre, extrêmement mobile. Ce facteur, combiné à une augmentation du prix des matériaux de construction, contribue à accroître de façon significative les coûts de construction et, donc, le prix des maisons neuves. Cette rareté est partiellement responsable de la hausse vertigineuse de l'indice des prix des maisons neuves dans la RMR d'Ottawa-Gatineau (+ 7,3 %, en 2000, et + 11,6 %, en 2001). De janvier à août 2002, les prix ont monté de 8 % par rapport à 2001.

Compte tenu du manque de main-d'œuvre et de l'absence de surconstruction (les stocks d'habitations achevées et inoccupées sont très faibles), les mises en chantier demeureront élevées en 2003, mais croîtront modérément. En tout, 2 700 nouveaux chantiers seront recensés l'année prochaine, soit une hausse de 8 %.

Les habitations pour propriétaires-occupants, et particulièrement les maisons individuelles, continueront de tenir le haut du pavé (plus de 70 % du marché). Le prix moyen des habitations neuves, qui tient compte à la fois de la hausse du coût de construction et de la forte demande de maisons de milieu et de haut de gamme, augmentera de façon significative.

L'année 2003 marquera également l'avènement des copropriétés dans la région. Alors que ce segment de marché avait disparu depuis l'année 2000, les fondations

de 150 unités seront coulées l'année prochaine. Plusieurs facteurs concourent à ce retour. La copropriété est un choix abordable pour les premiers acheteurs ayant un budget limité et elle intéresse les ménages de 45 à 64 ans. La recherche du confort et l'absence d'entretien priment pour ce groupe d'âge, qui a également besoin de moins d'espace.

Peu d'amélioration sur le marché locatif

Si la reprise de la construction de logements locatifs en 2002 est encourageante (seulement 40 % des 306 logements locatifs mis en chantier en 2001 étaient destinés aux locataires habituels), le regain d'activité (550 mises en chantier en 2002, dont 113 logements pour aînés) ne permettra pas de contrebalancer la tendance à la baisse du taux d'inoccupation constatée depuis 1997. La recherche d'un logement restera difficile l'année prochaine, car l'arrivée des jeunes de 15 à 24 ans sur le marché du travail depuis l'année 2000 (l'emploi pour les jeunes est en baisse depuis le début de l'année) et l'augmentation du nombre d'étudiants dans la région entraînent la formation de nouveaux ménages qui viennent gonfler la demande de logements locatifs. Nous prévoyons un taux d'inoccupation de 0,5 %, en 2002, et de 0,8 %, en 2003. La hausse des loyers continuera d'être supérieure à l'inflation et s'établira à 4 % pour les deux prochaines années.

Intéressé par les taux d'inoccupation et les loyers moyens des logements locatifs, suite à l'enquête d'octobre 2002 ?

Vous trouverez tout cela et bien plus dans les publications suivantes :

TÉLÉCOPIE RAPIDE

qui fournit les résultats sommaires de l'enquête

(sera disponible le 26 novembre 2002)

RAPPORT SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

dans lequel on retrouve une étude plus approfondie des données recueillies

(sera disponible au début janvier 2003)

Pour les recevoir, contactez notre service à la clientèle au 1-866-855-5711

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Région métropolitaine de recensement de Gatineau

Automne - Hiver 2002

	2000	2001	2002 _p	2003 _p	2001/2002	2002/2003
MARCHÉ DE LA REVENTE						
Inscriptions S.I.A. courantes	2 925	1 954	1 500	1 200	- 23 %	- 20 %
Ventes S.I.A.*						
Totales	3 177	3 818	4 000	3 600	5 %	-10 %
Unifamiliales	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	---
Copropriétés	226	267	250	200	-6 %	-20 %
Prix moyen S.I.A. (\$)*						
Unifamiliales	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	---
Copropriétés	66 000	73 290	86 000	90 000	17 %	5 %
Marché global	89 311	97 676	111 000	116 000	14 %	5 %
MARCHÉ DU NEUF						
Mises en chantier						
Totales	1 217	1 659	2 500	2 700	51 %	8 %
Unifamiliales	968	1 353	1 930	2 000	43 %	4 %
Copropriétés	14	0	30	150	---	400 %
Logements locatifs	225	306	540	550	76 %	2 %
Prix moyen (\$)*						
Maisons individuelles	122 172	145 132	150 000	160 000	3 %	7 %
Maisons jumelées	94 025	93 270	95 000	100 000	2 %	5 %
MARCHÉ LOCATIF						
Taux d'inoccupation (%)	1,4	0,6	0,5	0,8	---	---
Variation des loyers vs année précédente (%)	2,0	6,0	4,0	4	---	---
APERÇU ÉCONOMIQUE						
Taux hypothécaire - 3 ans (%)	8,2	6,9	6,4	7,2	---	---
Taux hypothécaire - 5 ans (%)	8,4	7,4	7,1	7,8	---	---
Variation de l'emploi vs année préc.	6 100	1 100	1 500	1 000	36 %	-20,0 %
Taux de chômage (%)	5,9	7,1	7	7,3	---	---

p : Prévisions

n.d. : Non disponible

* Les données passées sur les ventes SIA, les prix moyens pratiqués sur les marchés du neuf et de la revente ont fait l'objet d'une réévaluation depuis le dernier Résumé des prévisions (Printemps-été 2002)