

A

CTUALITÉS

HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION Gatineau

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

VOLUME 8, NUMÉRO 1,
PREMIER TRIMESTRE 2005

Ralentissement de la construction résidentielle à Gatineau, au premier trimestre de 2005

D'après les plus récentes données, la construction résidentielle a connu un recul important au premier trimestre dans la RMR de Gatineau. En effet, on a dénombré 322 mises en chantier, durant la période de janvier à mars, contre 673, l'an dernier, un repli de 52 %. Le premier trimestre de 2004 avait été exceptionnel pour les constructeurs d'habitations, car le nombre de mises en chantier avait atteint un sommet inégalé depuis les quinze dernières années. Le niveau enregistré en 2004

s'expliquait en partie par un concours de circonstances.

Malgré l'ampleur du recul, le nombre de nouvelles constructions est tout de même comparable à celui atteint durant les premiers trimestres de 2002 (349 unités) et de 2003 (354 unités), deux années où les mises en chantier étaient élevées pour la région de Gatineau. Étant donné le sommet atteint en 2004, le ralentissement du marché était anticipé. Jusqu'à présent, les résultats sont conformes à nos prévisions.

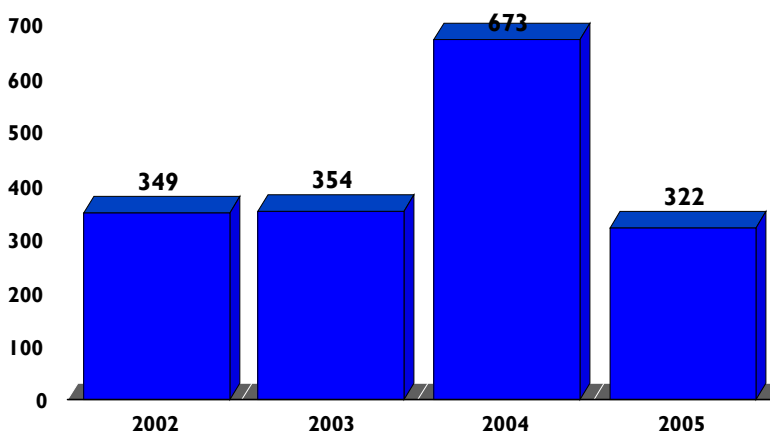
SOMMAIRE

- 1 Ralentissement de la construction résidentielle à Gatineau, au premier trimestre de 2005
- 2 Conjoncture économique favorable
- 2 Un recul sur tous les marchés
- 2 La périphérie à contre courant
- 3 Baisse des reventes au premier trimestre de 2005

TABLEAUX STATISTIQUES RMR de Gatineau

- 4 Sommaire des activités par marché visé
- 5 Mises en chantier par zone et par marché visé
- 6 Maisons individuelles et jumelées écoulées par gamme de prix et par zone
- 7 Offre et demande de logements
- 7 Sommaire des indicateurs économiques
- 8 Définitions et concepts
- 9 Zones de la région métropolitaine de Gatineau

Mises en chantier, au premier trimestre par année



Source : SCHL

Conjoncture économique favorable

Le ralentissement de la construction résidentielle se fait dans un contexte de croissance économique modérée, mais soutenue. Les indicateurs économiques dressent un portrait favorable de la région : Le taux de chômage, quoique en légère hausse, reste inférieur au taux observé dans l'ensemble du Québec. En général, rien ne laisse présager un ralentissement économique important. L'économie devrait continuer de croître à un rythme similaire à celui de l'économie canadienne, soit de 2,5 à 2,7%.

Un recul sur tous les marchés

Le fléchissement observé au premier trimestre a touché tous les segments de marché. Les baisses les plus importantes ont été constatées sur le marché des copropriétés (- 64 %) et des logements locatifs (- 76 %). La construction de maisons en propriété absolue a enregistré un recul moins important (- 37 %). Pour ce qui est des copropriétés, on a dénombré 97 nouvelles constructions, contre 271 pendant le premier trimestre 2004. Malgré cette importante diminution des mises en chantier, la demande pour ce type d'habitation est toujours relativement forte. Le bilan du premier trimestre représente le deuxième résultat en importance pour un premier trimestre depuis les quinze dernières années. La hausse du prix des habitations existantes en propriété absolue, supérieure à 10 % annuellement au cours des dernières années, rend

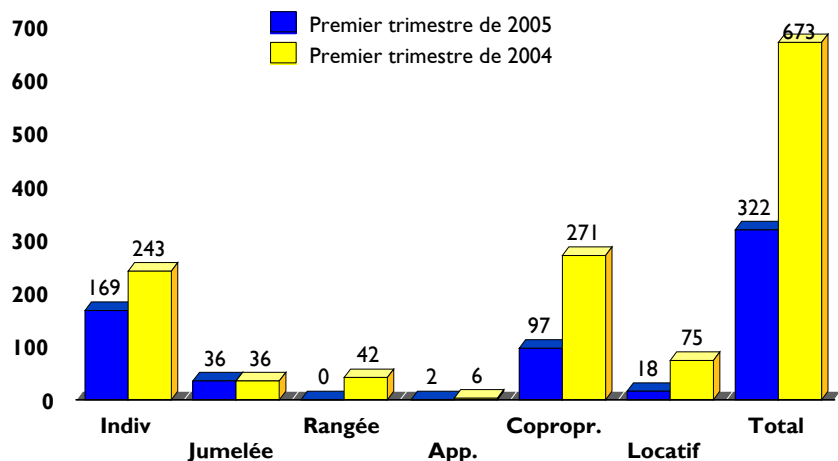
la copropriété attrayante pour les jeunes ménages qui désirent accéder à la propriété.

Outre le contexte économique, le ralentissement s'explique par la hausse du nombre de logements inoccupés, surtout dans le cas des copropriétés. Le nombre exceptionnel de mises en chantier atteint en 2004 n'a pas encore été totalement absorbé par le marché. De plus, la croissance phénoménale des dernières années n'était plus soutenable. Le marché semble se rediriger vers un niveau plus proportionnel à la demande.

Par ailleurs, la hausse du taux d'inoccupation des logements locatifs a ralenti la construction de nouvelles unités. Ce type d'habitation a connu son plus faible résultat pour un premier trimestre depuis 2001 : 18 nouvelles unités, contre 75 l'an dernier.

Enfin, dans le cas des logements en propriété absolue, (qui sont surtout des maisons individuelles, jumelées et en rangée), 207 unités ont levé de terre, contre 327 durant la même période l'an dernier. Les maisons individuelles, qui comptent pour le 4/5 des mises en chantier dans ce segment, ont diminué (- 30 %). Malgré ce recul par rapport à l'an dernier, le nombre des maisons individuelles mises en chantier représente le deuxième résultat en importance pour un premier trimestre au cours des quinze dernières années.

Mise en chantier par type de logement



Source : SCHL

La périphérie à contre courant

Les résultats par secteur présentent certains contrastes. Alors qu'on constate des baisses importantes à Hull (- 84 %), à Aylmer (- 49 %) et à Gatineau (- 44 %), la périphérie a connu un regain (+ 58 %) par rapport à 2004.

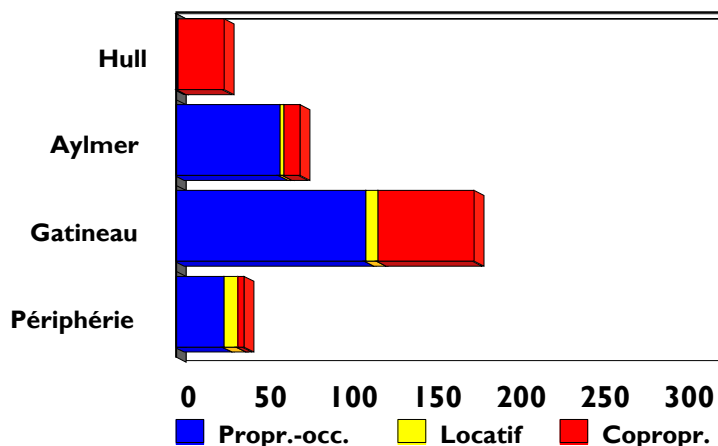
À Hull, où la diminution est la plus forte, aucun segment n'est épargné. Les mises en chantier de copropriétés ont fléchi de 72 %, et aucun nouveau logement locatif n'a vu le jour alors qu'on en dénombrait 41 l'an dernier. Pour ce qui est des habitations en propriété absolue, les maisons individuelles (2, en 2005, contre 13, en 2004) et les maisons en rangée (0, en 2005, contre 34, en 2004) ont également connu un premier trimestre tranquille à Hull.

Dans la zone d'Aylmer, les copropriétés (- 72 %) sont également en forte baisse tout comme les maisons individuelles (- 42 %). Le recul est moins important à Gatineau, où les maisons individuelles (- 25 %) se tirent mieux d'affaire alors que le repli des copropriétés (- 60%) est important.

Bien qu'on constate une forte progression en périphérie, il est encore trop tôt pour parler d'une forte croissance pour ce secteur. La hausse de 58 % ne représente que 15 mises en chantier de plus que durant le premier trimestre de 2004. Les quelques copropriétés (4, en 2005, contre 0, en 2004) et logements locatifs (8, en 2005, contre 0, en 2004) qu'on dénombre ont contribué à la croissance de la construction dans cette zone. La construction de maisons individuelles, qui représentent 61 % du total des nouvelles constructions, est stable.

Mises en chantier par secteur

Premier trimestre de 2005



Baisse des reventes au premier trimestre de 2005

Selon les données de la Chambre immobilière de l'Outaouais (CIO), le nombre de ventes de propriétés existantes était en baisse au premier trimestre 2005 dans la RMR de Gatineau. Le ralentissement qui a débuté durant la deuxième moitié de 2004 s'est poursuivi au premier trimestre de 2005, et le nombre de ventes transigées via le réseau S.I.A.®/MLS® a diminué de 9 %. La hausse du prix moyen d'une propriété (+ 11 %) s'est poursuivie pour atteindre 158 128 \$. On a dénombré 941 ventes de propriété existantes au premier trimestre par rapport à 1 035 l'an dernier.

Pour ce qui est des inscriptions courantes, elles se situaient à 2 035, en hausse de 34 %. Le marché du neuf est touché par l'augmentation des inscriptions, qui donne plus de choix au consommateur. L'accroissement des stocks a une incidence négative sur le marché du neuf puisque les gens peuvent plus facilement se tourner vers le marché de la revente pour faire l'acquisition d'une propriété. Par exemple, avec une hausse des inscriptions courantes de copropriétés (+ 61 %), les répercussions se font déjà sentir sur le marché du neuf qui a vu le nombre de logements inoccupés passer de 0 à 122.

La progression des inscriptions a permis au marché de se détendre quelque peu depuis l'an dernier, mais un ratio v/a de 6 favorise toujours les vendeurs. Cependant, le marché des copropriétés est plus équilibré avec un ratio v/a de 7.

Le marché favorise les vendeurs dans les secteurs d'Aylmer, de Gatineau et de Hull. En périphérie, le marché est à l'avantage des vendeurs à Buckingham (ratio de 4) et à Masson-Angers (ratio de 5), mais il est plus équilibré pour les autres secteurs périphériques (ratio de 7).

Tableau I
Sommaire des activités par marché visé
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Gatineau*

<i>Activité/période</i>	<i>Propriétaire</i>		<i>Logement locatif</i>	<i>Total</i>
	<i>Propr. absolue**</i>	<i>Copropriété</i>		
Mises en chantier				
Premier trimestre 2005	207	97	18	322
Premier trimestre 2004	327	271	75	673
Cumul 2005 (janv.-mars)	207	97	18	322
Cumul 2004 (janv.-mars)	327	271	75	673
Logements en construction				
Mars 2005	476	420	79	975
Mars 2004	304	456	204	964
Logements achevés				
Premier trimestre 2005	392	89	66	547
Premier trimestre 2004	576	24	143	743
Cumul 2005	392	89	66	547
Cumul 2004	576	24	143	743
Logements inoccupés				
Mars 2005	27	122	40	189
Mars 2004	8	0	7	15
Logements écoulés				
Premier trimestre 2005	381	83	55	519
Premier trimestre 2004	575	24	136	735
Cumul 2005	381	83	55	519
Cumul 2004	575	24	136	735
Durée du stock (en mois)				
Mars 2005	0,2	2,5	1,3	0,9
Mars 2004	0,0	0,0	0,1	0,1

Source : SCHL

** Maisons unifamiliales (individuelles, jumelées et en rangée) possédées en tenure libre et duplex avec propriétaire-occupant

Tableau 2
Mises en chantier par zone et par marché visé
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Gatineau

Zone/période	Propriétaire					Logement locatif	Total
	Propriété absolue				Co-propriété		
	Individuelle	Jumelée	Rangée	App.**			
Zone 1 : Hull							
Premier trimestre 2005	2	0	0	0	27	0	29
Premier trimestre 2004	13	0	34	2	96	41	186
Cumul 2005	2	0	0	0	27	0	29
Cumul 2004	13	0	34	2	96	41	186
Zone 2 : Aylmer							
Premier trimestre 2005	42	20	0	0	9	3	74
Premier trimestre 2004	72	32	3	2	32	3	144
Cumul 2005	42	20	0	0	9	3	74
Cumul 2004	72	32	3	2	32	3	144
Zone 3 : Gatineau							
Premier trimestre 2005	100	14	0	0	57	7	178
Premier trimestre 2004	134	4	5	0	143	31	317
Cumul 2005	100	14	0	0	57	7	178
Cumul 2004	134	4	5	0	143	31	317
Zone 4 : Buckingham							
Premier trimestre 2005	1	2	0	0	0	4	7
Premier trimestre 2004	2	0	0	0	0	0	2
Cumul 2005	1	2	0	0	0	4	7
Cumul 2004	2	0	0	0	0	0	2
Zone 5 : Masson-Angers							
Premier trimestre 2005	2	0	0	0	0	4	6
Premier trimestre 2004	1	0	0	0	0	0	1
Cumul 2005	2	0	0	0	0	4	6
Cumul 2004	1	0	0	0	0	0	1
Zone 6 : Périphérie							
Premier trimestre 2005	22	0	0	2	4	0	28
Premier trimestre 2004	21	0	0	2	0	0	23
Cumul 2005	22	0	0	2	4	0	28
Cumul 2004	21	0	0	2	0	0	23
TOTAL - RMR DE GATINEAU							
Premier trimestre 2005	169	36	0	2	97	18	322
Premier trimestre 2004	243	36	42	6	271	75	673
Cumul 2005	169	36	0	2	97	18	322
Cumul 2004	243	36	42	6	271	75	673

Source : SCHL

** Duplex avec propriétaire-occupant

Tableau 3

**Maisons individuelles et jumelées écoulées par gamme de prix et par zone
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Gatineau - Premier trimestre**

Type	Moins de 150 000 \$		150 000 \$ à 174 999 \$		175 000 \$ à 199 999 \$		200 000 \$ à 249 999 \$		250 000 \$ et plus		Total	
	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004
Zone 1 : Hull												
Individuelle	0	0	0	4	2	12	1	10	1	2	4	28
Jumelée	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zone 2 : Aylmer												
Individuelle	3	14	17	39	16	30	29	41	15	10	80	134
Jumelée	43	37	9	16	1	0	0	0	0	0	53	53
Zone 3 : Gatineau												
Individuelle	25	70	23	42	31	42	19	38	7	4	105	196
Jumelée	12	6	2	0	0	0	0	0	0	0	14	6
Zone 4 : Buckingham												
Individuelle	1	3	0	5	1	0	0	0	1	0	3	8
Jumelée	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0
Zone 5 : Masson-Angers												
Individuelle	2	10	3	2	1	4	0	1	0	0	6	17
Jumelée	2	6	0	0	0	0	0	0	0	0	2	6
Zone 6 : Périphérie												
Individuelle	20	19	14	14	10	30	25	17	26	27	95	107
Jumelée	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL - RMR DE GATINEAU												
Individuelle	51	116	57	106	61	118	74	107	50	43	293	490
Jumelée	58	49	11	16	1	0	0	0	0	0	70	65

Source : SCHL

LES RÉSIDENCES POUR PERSONNES ÂGÉES

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL publie des études
de marché sur les résidences pour personnes âgées pour six régions métropolitaines du Québec
(Saguenay, Gatineau, Montréal, Québec, Sherbrooke et Trois-Rivières).

Sources incontournables pour tous les décideurs, promoteurs et investisseurs qui s'intéressent à ce secteur
immobilier d'avenir, les analyses de l'enquête d'octobre 2004 seront disponibles au début du mois de mai 2005.

Commandez sans plus tarder pour obtenir votre copie, en appelant notre

Service à la clientèle

1 866 855-5711

Courriel : cam_qc@schl.ca

Tableau 4
Offre et demande de logements
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Gatineau - mars 2005

Type	Logements en construction	Logements inoccupés	Offre à court terme	Log. Écoulés (tendance **)	Ratio offre/écoulement
Propriété absolue	476	27	503	141	3,6
Copropriété	420	122	542	50	10,9
Logement locatif	79	40	119	30	4,0

Source : SCHL

(**) Moyenne calculée sur 12 mois

Tableau 5
Sommaire des indicateurs économiques
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Gatineau

	Premier trimestre		Tendance (janv.-mars)		Variation (%)
	2004	2005	2004	2005	Tendance
Données sur la population active					
Population 15 ans et + (en milliers)	222,4	228,5	222,4	228,5	2,7
Population active (en milliers)	152,6	157,2	152,6	157,2	3,0
Niveau de l'emploi - total (en milliers)	142,3	143,8	142,3	143,8	1,1
Niveau de l'emploi - temps plein (en milliers)	119,3	117,6	119,3	117,6	-1,4
Taux de chômage (%)	6,7%	8,5%	6,7%	8,5%	s.o.
Taux hypothécaires (1)					
1 an	4,3	4,9	4,3	4,9	s.o.
5 ans	5,9	6,1	5,9	6,1	s.o.
Taux annuel d'inflation (2)					
	0,8	1,8	0,8	1,8	s.o.
Indice de la confiance des consommateurs (1991 = 100) (2)					
	125,3	123,3	125,3	123,3	s.o.

Sources : Statistique Canada, Conference Board du Canada.

(*) Selon les anciennes délimitations

Notes : 1) Canada 2) Province de Québec

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 10000habitants et plus. À partir de juillet 2002, le dénombrement est effectué tous les mois dans les centres de 50 000habitants et plus, et tous les trimestres, dans les agglomérations comptant de 10 000 à 49999habitants. 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.

Zones de la région métropolitaine de Gatineau

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

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"> • Actualités habitation • Perspectives nationales du marché de l'habitation • Statistiques mensuelles sur l'habitation • Bulletin mensuel d'information sur le logement • Et plusieurs autres 	<ul style="list-style-type: none"> • Actualités habitation • Rapport sur le marché locatif - Faits saillants 	<ul style="list-style-type: none"> • Actualités habitation (1) • Perspectives du marché du logement (1) • Rapport sur le marché locatif (1) • Analyse du marché de la revente (2) • Marché des résidences pour personnes âgées (1) <p>(1) Disponibles pour les six régions métropolitaines : Saguenay, Gatineau, Montréal, Québec, Sherbrooke et Trois-Rivières.</p> <p>(2) Disponibles pour Montréal, Québec, Saguenay et Gatineau.</p>

Pour vous abonner, contacter notre service à la clientèle :

Pour les produits à l'échelle nationale : 1-800-668-2642
 Pour les produits locaux, contacter le Centre d'analyse de marché du Québec : 1-866-855-5711

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

Actualités habitation est publié 4 fois par année pour le marché de Gatineau. L'abonnement annuel pour Actualités habitation de Gatineau est de 55,00 \$ plus taxes.
Pour plus d'informations, ou pour vous abonner, veuillez contacter notre service à la clientèle au 1-866-855-5711.

© 2005 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 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.