

HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Bel été pour la construction résidentiellevolume 4, numéro 3,
Troisième TRIMESTRE 2001**Pas de répit sur les chantiers**

Le marché du neuf a connu un été fort productif. En effet, le nombre de nouvelles maisons a progressé de 30 % par rapport au troisième trimestre de l'an dernier. Au total, 453 nouvelles habitations ont été mises en chantier entre les mois de juillet et septembre, soit 102 de plus qu'à la même période en 2000.

Après un deuxième trimestre très actif, les constructeurs de maisons

résidentielles en Outaouais n'ont connu aucune accalmie, et leurs carnets de commandes ne désemploient pas.

De nouvelles maisons arrivent sur le marché dans l'ensemble de la région outaouaise, mais la demande est relativement plus forte dans certaines municipalités. Ainsi, la meilleure performance a été enregistrée en périphérie, où le nombre de maisons neuves a augmenté de 68 %. Aylmer et Hull suivent avec respectivement 53 % et 49 % de résidences supplémentaires à leur actif.

SOMMAIRE

- 1 Pas de répit sur les chantiers
- 2 Demande soutenue de maisons unifamiliales
- 2 Incertitude économique

Tableaux

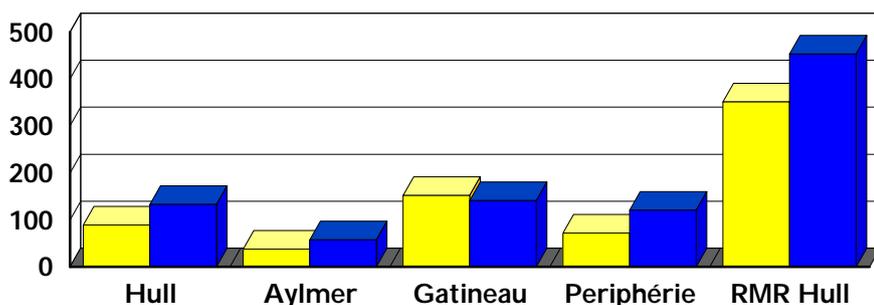
- 3 Sommaire des activités par marché visé
- 4 Mises en chantier par zone et par marché visé
- 5 Maisons individuelles et jumelées écoulées par gamme de prix et par zone
- 6 Offre et demande de logements
- 6 Aperçu économique
- 7 Définitions et concepts
- 8 Publications
- 8 Zones de la RMR de Hull

Mises en chantier

Troisième trimestre

■ 2000

■ 2001



Source: CMHC

À Gatineau, les mises en chantier n'ont diminué que de 7 % comparativement à l'année passée. Notons toutefois que cette municipalité reste celle où l'on observe le plus grand nombre de mises en chantier. Par ailleurs, sur une base cumulative pour les années 2001 et 2000, c'est à Gatineau que la progression de nouvelles constructions est la plus extraordinaire : 231 maisons de plus qu'en 2000, soit une croissance de 80 %.

Sur la même base de comparaison, Aylmer affiche également une remarquable augmentation de 75 %, avec depuis janvier, un total de 89 habitations depuis janvier. La périphérie n'est pas en reste. De janvier à septembre, le nombre de maisons neuves s'est accru de 33 % par rapport à la même période en 2000. Seule la ville de Hull affiche une certaine morosité, on y compte à peine huit habitations de plus que durant la même période l'an dernier.

Demande soutenue de maisons unifamiliales

La construction de maisons individuelles continue son ascension. Elle a progressé au cours du présent trimestre de 40 %. Ces nouvelles habitations, il va sans dire, sont essentiellement regroupées à Gatineau qui en compte 288. Notons toutefois qu'à Aylmer leur nombre a presque doublé, passant de 82 en 2000 à 153 en 2001.

Avec une remarquable croissance de l'emploi à temps plein chez les 45 à 64 ans (+14 % depuis le creux de juillet 1999), de même que pour les 25 à 44 ans, il n'est pas surprenant de voir ce marché continuer son essor. Par ailleurs, ces acquis sur le marché de l'emploi soutiennent les ventes de maisons de gamme supérieure. Alors qu'en 2000, 165 maisons sur 207 (80 %) avaient un prix inférieur à 130 000 \$, en 2001 ce sont 166

habitations sur 274 (61 %) qui se vendent à plus de 130 000 \$.

Incertitude économique

Même si les résultats enregistrés sur le marché du neuf dépassent actuellement toute espérance, il serait quand même légitime d'analyser cette situation avec un certain recul. En effet, tel que nous l'avons déjà précisé, les résultats que nous connaissons aujourd'hui sont essentiellement dus à la forte croissance de l'emploi entre 1999 et 2000.

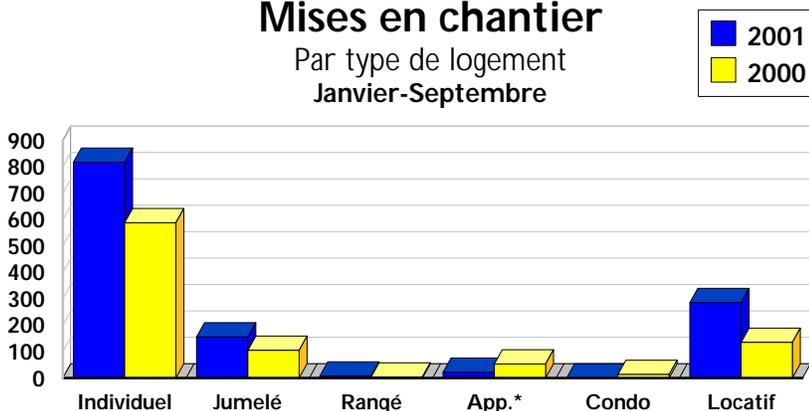
Les données relatives du marché du travail s'étant quelque peu détériorées en 2001, certaines appréhensions quant à l'avenir du marché immobilier pourraient être justifiées.

Alors qu'un millier de nouveaux emplois arrivent sur le marché, on constate une baisse des emplois à temps plein (- 3 500). Puisque ceux-ci constituent les principaux incitatifs à l'acquisition d'une maison neuve ou existante, il serait ainsi fort logique de craindre les répercussions négatives de cette variable sur l'immobilier.

Toutefois, en raison des taux hypothécaires inférieurs à leur niveau de l'an dernier de 119 points de base (6 %), et une inflation maintenue à de faibles niveaux par la Banque du Canada, le marché de l'immobilier devrait quand même continuer d'afficher une certaine croissance. Avec les événements survenus récemment sur la scène internationale, un ralentissement n'est cependant pas à écarter.

Mises en chantier

Par type de logement
Janvier-Septembre



*Duplex avec propriétaire-occupant

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

Honorine Youmbissi

Analyste de marché
(514) 283-2097

Tableau 1
Sommaire des activités par marché visé
Région métropolitaine de Hull

<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 2001	389	0	64	453
Troisième trimestre 2000	294	0	57	351
Cumulatif 2001 (Jan.-sept.)	1 004	0	286	1 290
Cumulatif 2000 (Jan.-sept.)	752	14	135	901
En construction				
Septembre 2001	618	0	289	907
Septembre 2000	393	14	96	503
Achèvements				
Troisième trimestre 2001	311	0	30	341
Troisième trimestre 2000	251	0	36	287
Cumulatif 2001	699	0	164	863
Cumulatif 2000	561	49	184	794
Inoccupés				
Septembre 2001	83	0	1	84
Septembre 2000	122	29	6	157
Écoulement				
Troisième trimestre 2001	341	0	53	394
Troisième trimestre 2000	255	0	60	315
Cumulatif 2001	732	25	169	926
Cumulatif 2000	571	23	194	788
Durée de l'inventaire (en mois)				
Septembre 2001	1,0	0,0	0,1	0,8
Septembre 2000	1,8	13,8	0,3	1,7

Source : SCHL

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

Zone / période	Propriétaire					Co-propriété	Locatif	Total
	Propriétaire-Occupant							
	Détachée	Jumelée	Rangée	Appart.*				
Zone 1 : Ville de Hull								
Troisième trimestre 2001	66	10	0	2	0	55	133	
Troisième trimestre 2000	46	4	4	8	0	27	89	
Cumulatif 2001	178	32	0	16	0	90	316	
Cumulatif 2000	130	36	4	34	14	90	308	
Zone 2 : Aylmer								
Troisième trimestre 2001	42	12	4	0	0	0	58	
Troisième trimestre 2000	26	10	0	2	0	0	38	
Cumulatif 2001	153	44	8	0	0	2	207	
Cumulatif 2000	82	22	0	2	0	12	118	
Zone 3 : Gatineau								
Troisième trimestre 2001	131	4	0	0	0	6	141	
Troisième trimestre 2000	110	6	0	6	0	30	152	
Cumulatif 2001	288	46	0	0	0	188	522	
Cumulatif 2000	230	18	0	10	0	33	291	
Zone 4 : Périphérie								
Troisième trimestre 2001	104	10	0	4	0	3	121	
Troisième trimestre 2000	62	10	0	0	0	0	72	
Cumulatif 2001	199	34	0	6	0	6	245	
Cumulatif 2000	146	30	0	8	0	0	184	
TOTAL HULL METRO								
Troisième trimestre 2001	343	36	4	6	0	64	453	
Troisième trimestre 2000	244	30	4	16	0	57	351	
Cumulatif 2001	818	156	8	22	0	286	1 290	
Cumulatif 2000	588	106	4	54	14	135	901	

Source : SCHL

* Duplex avec propriétaire-occupant

Tableau 3
Maisons détachées et jumelées écoulées par gamme de prix et par zone
Région métropolitaine de Hull - 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	
	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000
Zone 1 : Ville de Hull												
Détachée	0	0	1	31	6	18	32	5	17	3	56	57
Jumelée	0	6	12	4	3	1	0	0	0	0	15	11
Zone 2 : Aylmer												
Détachée	0	3	0	5	10	12	11	8	19	3	40	31
Jumelée	1	0	10	2	4	7	0	0	0	0	15	9
Zone 3 : Gatineau												
Détachée	1	21	14	29	31	19	23	6	26	5	95	80
Jumelée	6	3	7	10	2	0	0	0	0	0	15	13
Zone 4 : Périphérie												
Détachée	5	6	11	14	29	7	14	7	24	5	83	39
Jumelée	9	11	6	0	0	0	0	1	0	0	15	12
TOTAL HULL METRO												
Détachée	6	30	26	79	76	56	80	26	86	16	274	207
Jumelée	16	20	35	16	9	8	0	1	0	0	60	45

Source : SCHL

**Intéressé par les taux d'inoccupation et les loyers moyens des logements locatifs,
suite à l'enquête d'octobre 2001 ?**

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

TÉLÉCOPIE RAPIDE

qui fournit les résultats sommaires de l'enquête,
disponible le 26 novembre 2001

RAPPORT SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

dans lequel on retrouve une étude plus approfondie des données recueillies
disponible au début de 2002.

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

Tableau 4
Offre et demande de logement
Région métropolitaine de Hull - Septembre 2001

<i>Type</i>	<i>En construction</i>	<i>Unités inoccupées</i>	<i>Offre totale</i>	<i>Écoulement (tendance*)</i>	<i>Ratio Offre / Écoulement</i>
Propriétaire-Occupant	618	83	701	86	8,2
Condominium	0	0	0	4	0,0
Locatif	289	1	290	17	17,0

Source : SCHL

* Moyenne de 12 mois

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

	<i>Troisième trimestre</i>		<i>Tendance (Jan.-sept.)</i>		<i>Variation (%)</i>
	<i>2000</i>	<i>2001</i>	<i>2000</i>	<i>2001</i>	<i>Tendance</i>
Données sur la population active					
Population 15 ans et + (000)	204,1	207,1	203,7	206,2	1,3
Population active (000)	143,3	146,8	142,2	144,5	1,6
Niveau de l'emploi - total (000)	134,0	135,8	133,8	133,9	0,1
Niveau de l'emploi - temps plein (000)	116,5	116,1	116,9	112,7	-3,5
Taux de chômage (%)	6,5%	7,5%	5,9%	7,4%	s.o.
Taux hypothécaires (1)					
1 an	7,9	6,0	7,9	6,6	s.o.
5 ans	8,3	7,5	8,4	7,6	s.o.
Taux annuel d'inflation (2)					
	2,5	2,3	2,4	2,7	s.o.
Indice de confiance des consommateurs désaisonnalisé (1991=100) (2)					
	120,9	112,6	118,4	114,3	s.o.

Notes : (1) Canada (2) Province de Québec.

Sources : Statistique Canada, Conference Board du Canada.

Définitions et concepts

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) effectue mensuellement, pour toutes les régions urbaines du Canada de 10 000 habitants et plus, une enquête intitulée: " Enquête sur les mises en chantier, les parachèvements et l'écoulement". 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 Hull.

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 locatifs • 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, Hull, 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 : 1-800-668-2642
 Pour les produits locaux, contacter le Centre d'analyse de marché du Québec : 1-866-855-5711

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

Province de Québec :

Kevin Hughes
(514) 283-4488

Sherbrooke :

Hélène Dauphinais
(819) 564-5622

Montréal :

Jean Laferrière
(514) 496-8564

Paul Cardinal

(514) 283-8391

Sandra Girard

(514) 283-5075

Québec :

Jean-François Dion
(418) 649-8101

Trois-Rivières :

Pascal-Yvan Pelletier
(418) 649-8102

Hull :

Honorine Youmbissi
(514) 283-2097

Chicoutimi :

Charles Fortin
(418) 649-8100

Zones de la région métropolitaine de Hull

Zones	Municipalités et villes	Grandes zones
1	Ville de Hull	Centre
2	Ville de Aylmer	Centre
3	Ville de 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 Hull. L'abonnement annuel pour **Actualités habitation** de Hull 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.

© 2001 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.