

A

CTUALITÉS

HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION
Gatineau

Société canadienne d'hypothèques et de logement

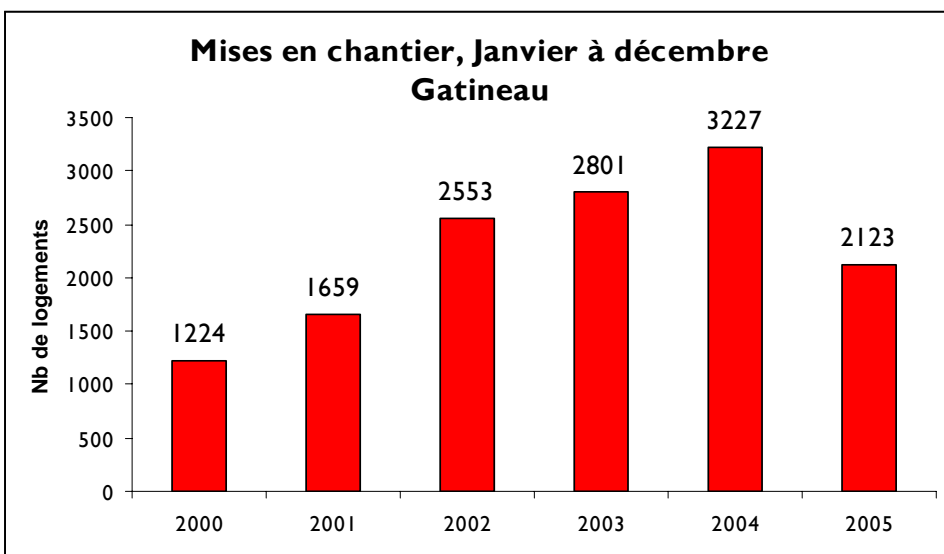
www.schl.ca

VOLUME 8, NUMÉRO 4,
QUATRIÈME TRIMESTRE 2005**Marché du neuf: le cycle haussier s'est
terminé en 2005**

Dans la région de Gatineau, le nombre de mises en chantier a fléchi de 27 % d'octobre à décembre par rapport à la même période en 2004. Au total, 689 habitations ont levé de terre contre 938, au cours de la même période l'année précédente. Le ralentissement de la construction observé depuis le début de l'année s'est donc poursuivi, et on peut dorénavant affirmer que 2005 a sonné le glas pour le cycle haussier du marché immobilier en Outaouais. En effet, dans la région de Gatineau, la construction résidentielle a ralenti pour la première fois après cinq années consécutives de croissance.

Ces résultats du quatrième trimestre portent le total à 2 123 logements mis en chantier dans la région l'an dernier, ce qui représente un recul de 34 %.

En cette fin d'année, force est donc de constater que le vent a tourné pour le marché gatinois de la construction. L'effervescence est tombée, et le rythme de la construction, sans être moribond, va probablement ressembler dorénavant à celui d'avant les années du boum. Ainsi, même si les taux hypothécaires semblent encore assez intéressants, il n'en demeure pas moins que la demande de logements neufs serait, dans une certaine mesure, saturée, ou plus en phase avec la formation des ménages.



Source : SCHL

Canada

S O M M A I R E

- 1** Marché du neuf: le cycle haussier s'est terminé en 2005
- 2** Ralentissement de la demande
- 2** Logements collectifs: le marché des aînés sauve la mise
- 2** Hull est le secteur le plus affecté par la baisse des mises en chantier
- 3** La revente attire des acheteurs et enregistre de meilleurs résultats

TABLEAUX STATISTIQUES
Région 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

Ralentissement de la demande

La performance du marché du neuf observée au quatrième trimestre est attribuable à une demande de logements qui est retournée à des niveaux plus faibles.

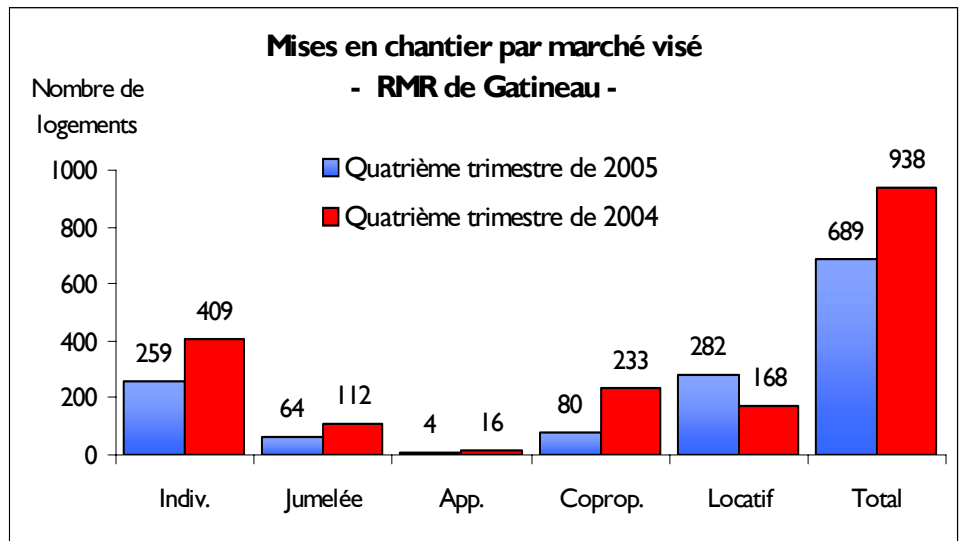
En effet, certains déterminants de la demande d'habitations neuves ont connu, en 2005, une évolution peu favorable. C'est le cas, tout d'abord, du revenu personnel disponible. Tandis que, dans la région, le marché du travail affichait une bonne performance générale en 2005, les revenus augmentaient moins rapidement. La croissance du revenu personnel disponible était alors de 1,3 % seulement (3,4 % pour la province de Québec), la progression plus rapide de la population, la plus forte au Québec après les Laurentides, serait à l'origine de cette situation.

Autre fait important, surtout dans un contexte où le prix des propriétés est très élevé : la banque centrale a poursuivi sa politique de resserrement monétaire. L'effet sur les taux hypothécaires, donc sur les mensualités, a lui aussi freiné la demande de biens immobiliers.

Précisons finalement qu'avec un total d'environ 2 000 mises en chantier, la construction neuve est proche du niveau dicté par la formation des ménages. En effet, selon les projections de l'Institut de la statistique du Québec, entre 2006 et 2011, approximativement 2 200 ménages se formeront en Outaouais. Sur le marché du neuf, des résultats proches de ce chiffre estimatif indiqueraient donc encore un marché en équilibre.

Logements collectifs: le marché des aînés sauve la mise

Au quatrième trimestre, les logements locatifs ont encore mieux tiré leur épingle du jeu que les autres types d'habitations. Les mises en chantier ont progressé de 68 % pour ce type d'habitations, ce qui a permis à ce segment de marché d'enregistrer la meilleure performance au dernier trimestre.



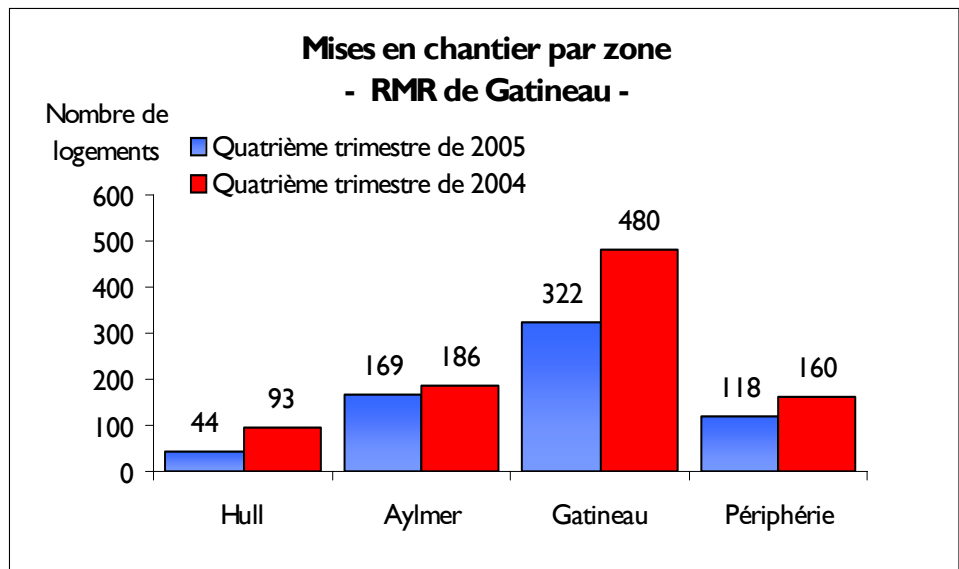
Source : SCHL

Par contre, les logements en copropriété ont fait piètre figure. Seulement 80 unités ont été mises en chantier, ce qui représente une baisse de 66 %. Cette situation n'est pas très surprenante dans la mesure où l'écoulement récent des logements en copropriété a beaucoup ralenti.

Sur une base annuelle, les copropriétés constituaient le quart des mises en chantier, en 2004, et seulement 14 %, en 2005. L'attrait de ce type d'habitations semble donc s'estomper au fur et à mesure que le marché se refroidit. En ce qui a trait aux logements locatifs, la situation est similaire, et les mises en chantier ont baissé de 7 %. Cependant, pour ce qui est des parts de marché, ce segment a légèrement amélioré sa position : 13 %, en 2004, contre 18 %, en 2005.

Une précision s'impose toutefois pour ce type de logements. Les promoteurs de logements collectifs ont contribué au maintien de la tendance amorcée en 2004 et ils ont misé davantage sur les logements spéciaux. En effet, 62 % des logements locatifs mis en chantier font partie de résidences pour personnes âgées (50 % en 2004).

Pour leur part, les mises en chantier de maisons individuelles ont diminué de 24 % en 2005. Au total, 1 192 habitations de ce type ont levé de terre l'an dernier. Ce chiffre représente quand même 56 % du marché et 8 points de pourcentage de plus que la part acquise l'année précédente.



Source : SCHL

Hull est le secteur le plus affecté par la baisse des mises en chantier

Le trimestre dernier a été particulièrement difficile pour le secteur de Hull qui a vu seulement 44 logements lever de terre, soit moins de la moitié des mises en chantier enregistrées durant la même période en 2004. Hull termine ainsi l'année avec 153 nouvelles constructions, en baisse de 73 % par rapport au total de l'année précédente (564 mises en chantier).

On peut affirmer que le secteur de Hull est à lui seul responsable d'une grande partie du recul du marché du neuf l'an dernier. Précisons toutefois que cette situation se répète depuis 2004 et qu'elle est probablement aggravée par la rareté des terrains dans ce secteur.

Les trois derniers mois de l'année ont été fort propices à la construction à Masson-Angers, qui fait bande à part en étant le seul secteur à afficher une croissance (28 mises en chantier, soit 56 % de plus qu'au cours de la même période en 2004). En dépit de cette performance exceptionnelle, le secteur termine quand même l'année sur une mauvaise note. En effet, 71 habitations ont levé de terre, soit moins de la moitié du nombre enregistré en 2004.

À l'opposé, Gatineau arrive bonne première avec un total trimestriel de 322 mises en chantier, soit une baisse de 33 %. Le bilan annuel quant à lui y est de 883 mises en chantier, ce qui constitue une baisse de 26 % seulement par rapport à 2004. Alors que Gatineau a toujours été le fief de la maison individuelle, les mises en chantier dénombrées en 2005 étaient presque également réparties entre logements individuels et logements collectifs.

Certains promoteurs ont profité du coût relativement abordable des terrains dans ce secteur pour continuer de bâtir davantage d'ensembles de logements en copropriété de milieu de gamme. Par ailleurs, de nouvelles résidences pour personnes âgées ont elles aussi été construites dans le secteur de Gatineau.

Aylmer et la périphérie sont respectivement deuxième et troisième pour ce qui est des bilans annuel et trimestriel. On observe cependant une plus forte prépondérance des logements individuels à Aylmer. Par ailleurs, ce secteur continue de voir avec succès les maisons jumelées enrichir son paysage. C'est encore le secteur où il s'en construit le plus, et les prix y sont certainement pour quelque chose. Comme plus de 60 % des maisons se vendent plus de 200 000 \$, la seule façon de déboursier moins de 175 000 \$ pour une habitation neuve est d'opter pour une maison jumelée.

La revente attire des acheteurs et enregistre de meilleurs résultats

Selon les données de la Chambre immobilière de l'Outaouais (CIO), les transactions ont progressé de 10 % sur le marché de la revente au quatrième trimestre comparativement à la même période de 2004. Cette hausse porte le cumul annuel à 3 992, soit 62 ventes de plus qu'en 2004.

Le retour des inscriptions, et donc d'une offre plus variée, est certainement l'une des clés du succès renouvelé des habitations existantes en 2005. En effet, alors que les ventes semblaient s'essouffler durant les deux premiers trimestres, une croissance de 40 % des inscriptions courantes a donné un nouveau souffle au marché, et le nombre de transactions s'est à nouveau mis à grimper.

Par ailleurs, la hausse des prix est passée d'une progression trimestrielle en 2004 à deux chiffres à une croissance plus modeste de 8 % au premier trimestre de 2005. Depuis lors, la tendance est à une certaine stabilisation (seulement 5 % au quatrième trimestre). En outre, comme le prix moyen d'une habitation existante s'établit à 165 000 \$, le marché de la revente concurrence fortement celui du neuf, où les prix sont supérieurs de 32 %. Par suite du retour des inscriptions, donc du choix, certains acheteurs se détournent facilement du marché du neuf.

En ce qui concerne les différents types d'habitations, seules les maisons individuelles piétinent. En effet, le nombre de transactions atteignait 2 169, en 2004, mais il a légèrement baissé, en 2005, pour s'établir à 2 143. Au total, 1 044 habitations jumelées ou en rangée ont été vendues, soit 11 de plus qu'en 2004. Les logements en copropriété sont les seuls à avoir vu leurs ventes augmenter de façon substantielle. En effet, 495 transactions ont été conclues en 2005, soit tout de même 15 % de plus qu'en 2004.

Exception faite de Masson-Angers (- 4%) et de la périphérie (- 10%), tous les secteurs enregistrent une augmentation du nombre de transactions. C'est à Hull que la hausse a été la plus forte (+ 10 %), ce qui confirme l'hypothèse selon laquelle les acheteurs délaissent le neuf. C'est la croissance des ventes de logements en copropriété qui est en grande partie responsable de cette vigueur du marché à Hull. Dans les secteurs de Aylmer et de Gatineau, le nombre de transactions a monté respectivement de 5 % et de 2 %. Les prix ayant cessé de progresser, les acheteurs sacrifient moins la distance au prix.

Pour de plus amples renseignements sur la présente publication ou pour toute autre question sur le marché de l'habitation de la région métropolitaine de Gatineau, veuillez communiquer avec notre :

**Service à la clientèle au
1 866 855-5711**

ou
par courrier électronique:
cam_qc@schl.ca

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

Activité/période	Propriétaire-occupant		Logement locatif	Total
	Propr. absolue**	Copropriété		
Mises en chantier				
Quatrième trimestre 2005	327	80	282	689
Quatrième trimestre 2004	537	233	168	938
Cumul 2005 (janv.-déc.)	1 450	295	378	2 123
Cumul 2004 (janv.-déc.)	2 015	806	406	3 227
Logements en construction				
Décembre 2005	442	310	327	1 079
Décembre 2004	661	412	127	1 200
Logements achevés				
Quatrième trimestre 2005	390	48	33	471
Quatrième trimestre 2004	538	137	181	856
Cumul 2005	1 669	397	178	2 244
Cumul 2004	1 894	653	515	3 062
Logements inoccupés				
Décembre 2005	123	96	36	255
Décembre 2004	16	116	29	161
Logements écoulés				
Quatrième trimestre 2005	381	51	41	473
Quatrième trimestre 2004	537	118	175	830
Cumul 2005	1 562	417	171	2 150
Cumul 2004	1 885	537	442	2 864
Durée du stock (en mois)				
Décembre 2005	0,9	2,8	2,5	1,4
Décembre 2004	0,1	2,6	0,8	0,7

Source : SCHL

** Fait référence aux maisons unifamiliales (individuelles, jumelées et en rangée) possédées en propriété absolue et aux duplex occupés par le(s) propriétaire(s)

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

Zone/période	Propriétaire-occupant					Logement locatif	Total
	Propriété absolue				Co-propriété		
	Individuelle	Jumelée	Rangée	App.**			
Zone 1 : Hull							
Quatrième trimestre 2005	3	2	0	0	14	25	44
Quatrième trimestre 2004	3	2	0	0	88	0	93
Cumul 2005	13	2	0	2	101	35	153
Cumul 2004	65	2	34	2	350	111	564
Zone 2 : Aylmer							
Quatrième trimestre 2005	83	50	0	0	18	18	169
Quatrième trimestre 2004	94	66	0	2	18	6	186
Cumul 2005	363	156	0	0	39	21	579
Cumul 2004	452	182	3	6	72	51	766
Zone 3 : Gatineau							
Quatrième trimestre 2005	90	6	0	0	12	214	322
Quatrième trimestre 2004	179	42	0	6	91	162	480
Cumul 2005	447	44	0	0	107	285	883
Cumul 2004	538	66	5	20	348	212	1 189
Zone 4 : Buckingham							
Quatrième trimestre 2005	4	4	0	0	0	0	8
Quatrième trimestre 2004	1	0	0	0	0	0	1
Cumul 2005	12	8	0	0	0	8	28
Cumul 2004	18	18	0	2	0	8	46
Zone 5 : Masson-Angers							
Quatrième trimestre 2005	9	0	0	0	0	19	28
Quatrième trimestre 2004	14	2	0	2	0	0	18
Cumul 2005	26	22	0	0	0	23	71
Cumul 2004	36	90	0	2	0	24	152
Zone 6 : Périphérie							
Quatrième trimestre 2005	70	2	0	4	36	6	118
Quatrième trimestre 2004	118	0	0	6	36	0	160
Cumul 2005	331	4	0	20	48	6	409
Cumul 2004	452	0	0	22	36	0	510
TOTAL - RMR DE GATINEAU							
Quatrième trimestre 2005	259	64	0	4	80	282	689
Quatrième trimestre 2004	409	112	0	16	233	168	938
Cumul 2005	1 192	236	0	22	295	378	2 123
Cumul 2004	1 561	358	42	54	806	406	3 227

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 - Quatrième 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	0	0	1	1	1	2	5	3	7
Jumelée	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zone 2 : Aylmer												
Individuelle	3	0	17	18	16	30	35	64	25	16	96	128
Jumelée	31	19	19	3	5	0	1	0	0	0	56	22
Zone 3 : Gatineau												
Individuelle	5	17	14	36	20	42	30	38	8	18	77	151
Jumelée	22	43	0	0	0	0	0	0	0	0	22	43
Zone 4 : Buckingham												
Individuelle	0	2	1	0	2	2	1	1	0	1	4	6
Jumelée	4	16	0	0	0	0	0	0	0	0	4	16
Zone 5 : Masson-Angers												
Individuelle	0	0	6	9	0	0	1	1	0	0	7	10
Jumelée	2	10	0	0	0	0	0	0	0	0	2	10
Zone 6 : Périphérie												
Individuelle	17	23	11	14	17	20	21	40	28	36	94	133
Jumelée	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0
TOTAL - RMR DE GATINEAU												
Individuelle	25	42	49	77	55	95	89	145	63	76	281	435
Jumelée	61	88	19	3	5	0	1	0	0	0	86	91

Source : SCHL

**Intéressé par les taux d'inoccupation et les loyers moyens des logements locatifs,
suite à l'enquête d'octobre 2005 ?**

Vous trouverez tout cela et bien plus dans la publication suivante :

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

dans lequel on retrouve une étude approfondie des données recueillies

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

Type	Logements en construction	Logements inoccupés	Offre à court terme	Log. écoulés (tendance**)	Ratio offre/écoulement
Propriété absolue	442	123	565	130	4,3
Copropriété	310	96	406	35	11,7
Logement locatif	327	36	363	14	25,5

Source : SCHL

** Moyenne calculée sur 12 mois

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

	Quatrième trimestre		Tendance (janv.-déc.)		Variation (%)
	2004	2005	2004	2005	Tendance
Données sur la population active					
Population des 15 ans et + (en milliers)	226,8	233,5	224,5	231,0	2,9
Population active (en milliers)	160,8	171,4	158,7	165,6	4,4
Niveau d'emploi - total (en milliers)	150,0	161,9	148,3	154,5	4,2
Niveau d'emploi - temps plein (en milliers)	126,3	132,7	125,2	128,6	2,8
Taux de chômage (%)	6,7%	5,5%	6,5%	6,7%	s.o.
Taux hypothécaires (1)					
1 an	4,9	5,6	4,6	5,1	s.o.
5 ans	6,3	6,2	6,2	6,0	s.o.
Taux annuel d'inflation (2)					
	2,7	2,1	1,9	2,3	s.o.
Indice de la confiance des consommateurs (1991 = 100) (2)					
	116,5	108,9	121,0	113,4	s.o.

Sources : Statistique Canada, Conference Board du Canada.

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 des mises en chantier et des achèvements 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 des mises en chantier dans les centres de 10 000 habitants et plus (pour les provinces et pour le Canada) est 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 des 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 des logements mis en chantier dans toutes les régions du Canada continue d'être déterminé mensuellement au moyen de modèles statistiques. Le présent rapport trimestriel sur le marché du logement fournit des données et des analyses sur les tendances pour la région métropolitaine de recensement (RMR) Gatineau, selon le marché visé.

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

Marchés visés - Le marché des propriétaires-occupants fait référence aux maisons unifamiliales (individuelles, jumelées et en rangée) possédées en propriété absolue; celui des copropriétés (condominiums) englobe les maisons et les appartements possédés en copropriété divisée; le marché locatif regroupe les logements de type appartements.

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 - Logements mis en chantier, mais non 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.

Logements achevés - Logements habitables, où les travaux qui avaient été prévus sont terminés. Dans certains cas, on peut considérer qu'un logement est achevé s'il ne reste que 10 % des travaux à exécuter.

Logements inoccupés - Logements neufs achevés, mais qui sont demeurés inoccupés.

Offre totale à court terme - Réserve totale de logements neufs qui comprend les logements en construction et ceux qui sont achevés, mais inoccupés.

Offre totale à moyen terme - 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 - Logements récemment 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 correspond 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 - Période nécessaire pour écouler les logements inoccupés, c'est-à-dire le rapport 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

<i>Échelle nationale</i>	<i>Province de Québec</i>	<i>RMR de la Province de Québec</i>
<ul style="list-style-type: none"> • Actualités habitation • Perspectives du marché de l'habitation • Statistiques mensuelles sur l'habitaion • 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 de l'habitaion (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 RMR : Saguenay, Gatineau, Montréal, Québec, Sherbrooke et Trois-Rivières. (2) Disponibles pour Montréal, Québec, Saguenay ,Gatineau et Trois-Rivières.</p>

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

Pour les publications nationales : | 800 668-2642

Pour les publications locales, adressez-vous au Centre d'analyse de marché du Québec : | 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 particulières 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.

**Communiquez avec nous :
| 866 855-5711**

64217_2005_004.pdf

© 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.