



ÉSUMÉ DES

PRÉVISIONS

Gatineau

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Une conjoncture qui est de bon augure en Amérique du Nord

Printemps-été 2004

En 2003, plusieurs embûches sont venues entraver la croissance de l'économie canadienne. Non seulement les incertitudes à l'égard du duel Irak-États-Unis ont été très présentes, mais se sont ajoutés à cela plusieurs impondérables. En effet, le deuxième trimestre fut marqué par l'épidémie du SRAS à Toronto, qui a nui à l'industrie touristique, et un cas de vache folle, qui a causé un embargo sur notre bœuf. Nous n'avons pas eu plus de répit au troisième trimestre avec l'ouragan dans les Maritimes, la panne d'électricité en Ontario et les incendies forestiers dans l'Ouest. Comme si cela n'était pas assez, les envolées de notre huard ont accentué le fardeau qui pesait sur l'économie. Bonnes nouvelles pour 2004, la probabilité que ces catastrophes naturelles se reproduisent est faible, et les décisions de la banque centrale contribueront à réduire la pression sur le dollar. Le ralentissement observé l'an dernier est donc derrière nous, et l'économie sera plus vigoureuse en 2004. En effet, en dépit des craintes suscitées par la faible création d'emplois, la croissance de l'économie américaine est robuste et soutenue notamment par les investissements des entreprises et même par la consommation. Dans le sillage de nos voisins, notre économie sera entraînée elle aussi sur les chemins d'une croissance plus accélérée.

Par ailleurs, puisque le marché de l'emploi reste prometteur, c'est un atout de plus pour la région de l'Outaouais en particulier.

En ce qui concerne la politique monétaire, il est peu probable que notre banque centrale devance sa consœur américaine en augmentant les taux d'intérêt. Par ailleurs, la faiblesse de l'inflation contribuera à maintenir les taux bas. Les conditions monétaires se resserreront toutefois à mesure que la croissance économique se raffermira d'ici la fin de 2004 et en 2005. Ainsi, les taux se rapportant aux prêts hypothécaires fermés de un an, de trois ans et de cinq ans devraient demeurer stables ou, peut-être, gagner 25 points de base. On prévoit par contre une augmentation l'an prochain, et les taux d'intérêt se situeront alors respectivement dans des fourchettes allant de 4,25 % à 5,25 % (un an), de 5,75 % à 6,75 % (trois ans) et de 6,25 % à 7,25 % (cinq ans).

Pas d'importants bouleversements pour le marché immobilier

L'économie nord-américaine étant plutôt prometteuse pour les deux prochaines années, il n'y a aucune raison que le marché résidentiel fasse bande à part.

Soutenu par une demande encore présente et alimenté par le retour des inscriptions, le marché de la revente devrait enregistrer environ 3 950 transactions, en 2004, et 3 500, en 2005. Sur le marché du neuf, c'est la construction de logements collectifs qui contribuera le plus à la croissance de l'activité. En effet, on prévoit 2 600 mises en chantier d'ici la fin de cette année et 2 300, en 2005.

SOMMAIRE

- 1 Une conjoncture qui est de bon augure en Amérique du Nord
- 2 Un marché de la revente qui restera ferme
- 2 Nouvelles orientations pour la construction résidentielle
- 3 Étalement urbain : l'attrait de la périphérie
- 3 L'évolution des faillites personnelles ou le problème de l'endettement des ménages
- 4 **Résumé des prévisions**



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada 

Le marché de la revente restera ferme

2003 fut une année remarquable pour le marché de la revente, un niveau d'activité qu'il sera difficile de battre en 2004. En tout, 4 212 propriétés ont changé de mains sur ce marché, une croissance de 10 %. Pour leur part, alors qu'elles étaient en chute libre depuis 1998, les inscriptions ont recommencé à augmenter l'an dernier et elles affichaient une croissance de 10 % en décembre 2003. Une autre belle année pour le marché de la revente en Outaouais, qui laisse présager un avenir serein.

Le retour des inscriptions commence à avoir de l'effet, mais quel effet?

Le marché des habitations existantes n'a cessé de se resserrer depuis 1999. Depuis deux ans, cette situation s'est aggravée : en 2003 et au début de 2004, le ratio vendeurs-acheteur était inférieur à 5. Cette rareté de l'offre aurait pu freiner les élans du marché, mais cela ne s'est pas produit. Avec le retour graduel des inscriptions depuis 2003, on pensait assister à une augmentation de ce ratio, et ce ne fut pas le cas. La nouvelle offre vient donc combler une demande en attente encore forte et contribue ainsi à la progression des ventes observée durant le premier trimestre de 2004 (16 %).

Les propriétés vont encore prendre de la valeur

Certes, les nouvelles inscriptions augmentent, mais elles stimulent d'autant plus les ventes. Alors qu'on aurait pu s'attendre à une hausse du ratio vendeurs-acheteur, la progression des ventes est telle qu'on assiste plutôt à un resserrement des conditions du marché. Comme l'avantage demeure du côté des vendeurs, il faut s'attendre à voir les prix monter encore. La croissance sera cependant inférieure à celle des deux dernières années. Ainsi, alors qu'en 2002 et en 2003, le prix des habitations existantes a augmenté de 14 % à 15 %, la hausse devrait rester sous la barre des 10 % en 2004, et le ralentissement devrait être plus prononcé en 2005.

En effet, même si pour le moment les nouvelles inscriptions n'ont aucun effet temporisateur sur le marché, au fur et à mesure que leur volume augmentera, cet effet sera notable. Par ailleurs, si les taux

hypothécaires remontent même légèrement, l'élasticité des prix aura tendance à augmenter en valeur absolue, et les consommateurs seront alors plus sensibles aux variations de prix. Ces constats nous amènent donc à penser que le marché va tranquillement se stabiliser en 2004 et en 2005.

Nouvelles orientations pour la construction résidentielle

Étant donné la situation économique actuelle, la région de l'Outaouais sera confrontée à un nouveau phénomène : l'augmentation du solde migratoire. En effet, puisque le marché de l'emploi demeure vigoureux, la région continuera d'attirer de nouveaux ménages, et ces derniers soutiendront la demande de logements à moyen et à long terme.

On devrait donc s'attendre à voir la construction résidentielle clôturer 2004 sur une belle note, même si elle est moins forte qu'en 2003. En effet, alors que l'année dernière, 2 800 mises en chantier ont été enregistrées dans la RMR de Gatineau, on n'en comptera que 2 600 en 2004. Ce ralentissement se prolongera en 2005, et on dénombrera 2 300 mises en chantier. Précisons toutefois que, comparativement à la dernière décennie, des mises en chantier dépassant la barre des 2 000 dénotent des niveaux d'activité assez élevés.

Fait particulier pour les prochaines années, surtout 2004, l'activité sur les chantiers sera principalement attribuable à la forte progression des logements collectifs. Ce type d'habitation a stagné, depuis le milieu des années 90, et renoué avec la croissance en 2002. Les logements locatifs enregistraient alors une première augmentation de 100 %. Cette hausse s'est poursuivie en 2003, avec 978 nouvelles constructions, une croissance supplémentaire de 32 %.

A contrario, les logements en propriété absolue verront leur part de marché baisser. Ainsi, alors que depuis 2000, ce segment accapare plus de 70 % des constructions neuves, un changement est survenu en 2003. Les logements collectifs ont grugé une plus grosse part du gâteau, laquelle est passée de 30 % à 35 %. Avec l'ascension des prix, cette tendance va se maintenir. En effet, les prix sur le marché du neuf ont explosé au cours des trois dernières années. Alors qu'une maison individuelle se vendait 122 000 \$ en 2000,

il faut maintenant déboursier 180 000 \$, soit 50 % de plus. Cette hausse des prix est non seulement nourrie par le jeu de l'offre et de la demande, mais aussi par les coûts de construction en constante progression. Par suite des nouvelles ententes sur les augmentations de salaire des travailleurs de la construction, la pression de ce facteur sur les prix continuera d'être assez forte.

Avec de tels prix, l'accession à la propriété devient plus ardue pour une partie de la population pourtant désireuse de réaliser ses rêves, elle aussi. C'est donc ce souci d'abordabilité qui a suscité une offre accrue de maisons jumelées (les prix ont augmenté de 25 % seulement depuis 2000) et en rangée, mais également de logements en copropriété dans des gammes intermédiaires. Comme les prix se maintiennent à des niveaux élevés, cette offre de logements collectifs, plus abordables, se poursuivra au cours des deux prochaines années.

Étant donné les coûts de construction élevés, plusieurs promoteurs qui construisent en hauteur ont opté, en 2003, pour le haut de gamme. La demande de ce type d'habitations a donc été satisfaite dans une certaine mesure. Même s'il reste encore de la place dans ce créneau, il ne faut pas oublier que la nouvelle ville de Gatineau demeure un petit marché et ne pourra donc pas absorber un grand nombre d'immeubles en hauteur, à moins d'attirer une clientèle extérieure.

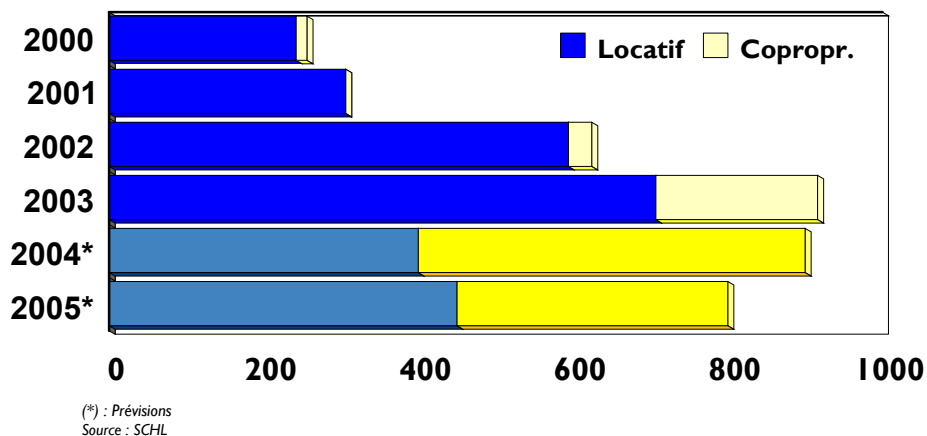
Du côté du marché locatif, les conditions continueront de se desserrer avec l'arrivée des nouveaux logements, mais aussi l'accession de plusieurs locataires à la propriété. En termes de demande, le marché pourra toujours compter sur la clientèle estudiantine, mais aussi sur les nouveaux arrivants dans la région qui ne peuvent accéder tout de suite à la propriété. Par contre, sur le plan de l'offre, les nouvelles constructions au prix fort entraînent une augmentation généralisée des loyers. Plusieurs propriétaires sont alors surpris de voir leurs appartements rester vides plus longtemps, car ils ne se rendent pas compte qu'on ne peut pas augmenter les loyers à n'importe quelles conditions. La tendance vers le haut de gamme amorcée par le marché du neuf devrait toutefois ralentir en 2004 et en 2005, au fur et à mesure que ce créneau sera comblé et que le marché aura repris le chemin de

l'équilibre. S'il subsistait une demande résiduelle pour ce type d'habitations, celle-ci serait satisfaite à long terme par des mouvements naturels entre les différents marchés résidentiels plutôt que par de nouvelles constructions. Nous prévoyons ainsi que les mises en chantier de logements locatifs tomberont à 500 et à 450 unités respectivement, au cours des deux prochaines années. Pour sa part, le taux d'inoccupation sera supérieur à 2 % d'ici 2005, alors que la hausse des loyers ne dépassera pas de 3 % à 5 %.

Étalement urbain : l'attrait de la périphérie

La forte augmentation des prix des logements, aussi bien à l'achat qu'à la location, a accentué un autre phénomène en Outaouais : l'étalement urbain. En effet, certains ménages voyant les prix des logements hors de portée de leur bourse n'ont pas hésité à s'éloigner des centres urbains que sont les secteurs de Gatineau, de Hull et d'Aylmer. En 2003, la périphérie a donc enregistré une croissance importante, tant sur le marché de la revente que sur celui du neuf. Dans le cas des constructions neuves, ce fut de l'ordre de 20 %. Si la tendance à la hausse des prix devait durer, il va sans dire que ce phénomène irait croissant, surtout pour les maisons individuelles, car le terrain est moins cher en périphérie.

Mises en chantier de logements collectifs



Pour plus d'informations au sujet de la présente publication, vous pouvez communiquer avec notre :

Service à la clientèle

au | 866 855-5711

ou

par courriel : cam_qc@schl.ca

L'évolution des faillites personnelles ou le problème de l'endettement des ménages

L'importance de l'endettement des ménages et la légère hausse des faillites en 2003 font craindre à plusieurs que ce problème prenne de l'ampleur cette année. Au Québec, les faillites personnelles ont atteint un sommet en 1997 et, depuis, elles ont reculé de 16 %. En 2003, toutefois, c'est une croissance de 4 % qui ramène le sujet à l'ordre du jour. Des études statistiques nous montrent que les faillis sont des consommateurs aux prises avec une situation économique peu enviable (perte d'emploi, échec d'entreprise). Les facteurs qui favorisent ces faillites, quant à eux, sont toujours liés au fardeau de la dette. Ainsi, dans un monde où le consommateur est constamment incité à consommer davantage, il n'est pas étonnant de le voir recourir de plus en plus au crédit. Alors que le recours à cet outil est devenu presque systématique, les vertus de l'épargne semblent

quant à elles oubliées. En incluant la dette hypothécaire dans le calcul, le taux d'endettement du contribuable est supérieur à son revenu (103 \$ de dettes pour chaque tranche de 100 \$ de revenus). Dans une perspective plus large, les taux d'intérêt bas visant à relancer l'économie ont tendance à générer une augmentation de la demande de crédit. C'est une partie de ces nouveaux demandeurs qui éprouveront malheureusement des difficultés en cas de variation des taux d'intérêt.

Le surintendant des faillites du Canada a établi, qu'entre 1971 et 2001, le nombre de faillites est passé de 200 par an à 3 900. Durant la même période, le surintendant notait que le niveau d'endettement avait presque doublé depuis 1985 (de 52 % à 103 %).

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Région métropolitaine de recensement (RMR) de Gatineau

Printemps-été 2004

	2002	2003	2004p	2005p	2003/2004	2004/2005
MARCHÉ DE LA REVENTE						
Inscriptions S.I.A. [®] courantes	1 532	1 683	2 050	2 150	29 %	5 %
Ventes S.I.A. [®]						
Totales	3 823	4 212	3 950	3 500	-5 %	- 12 %
Unifamiliales	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Copropriétés	249	316	350	325	11 %	- 7 %
Prix S.I.A.[®] moyen (\$)						
Unifamiliales	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Copropriétés	89 000	103 665	112 000	115 000	8 %	3 %
Marché global	113 000	130 000	140 000	143 000	8 %	2 %
MARCHÉ DU NEUF						
Mises en chantier						
Totales	2 553	2 801	2 600	2 300	- 7 %	- 11 %
Unifamiliales	1 929	1 885	1 700	1 500	- 10 %	- 12 %
Copropriétés	30	209	400	350	91 %	- 12 %
Logements locatifs	594	707	500	450	- 28 %	- 12 %
Prix moyen (\$)						
Individuelles	146 163	177 491	190 000	196 000	7 %	3 %
Jumelées	93 157	118 952	125 000	130 000	5 %	4 %
MARCHÉ LOCATIF						
Taux d'inoccupation (%)	0,5	1,2	1,9	2,3	---	---
Variation des loyers vs année précédente (%)	4,0	7,0	5,0	3	---	---
APERÇU ÉCONOMIQUE						
Taux hypothécaire - 3 ans (%)	6,3	6,3	5,79	7,11	---	---
Taux hypothécaire - 5 ans (%)	7	7	6,4	6,8	---	---
Variation de l'emploi vs année préc.	1 925	3 900	2 500	2 000	---	---
Taux de chômage (%)	8	7,8	7,7	8	---	---

p : prévisions

n.d. : non disponible

© 2004 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie,

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

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