



R

ÉSUMÉ DES

PRÉVISIONS

Gatineau

Automne-hiver 2004

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Le glas de la politique expansionniste a sonné

Fin du cycle expansionniste des banques centrales et hausse du prix du pétrole

La locomotive américaine vient tout juste de repartir à fond de train, et il y a déjà quelques grains de sable dans l'engrenage annonçant une décélération de l'économie en 2005. L'année 2004 a sonné le réveil du géant américain au chapitre de l'emploi. Après trois années consécutives en territoire négatif, le marché du travail affiche des gains de quelque 170 000 postes mensuellement depuis le début de 2004.

Par ailleurs, après deux trimestres, la croissance économique avoisinait les 4 % en rythme annuel. Cependant, l'inflation croît plus rapidement que prévu, de sorte que le cycle de resserrement monétaire est déjà entamé. Qui plus est, certains stimuli fiscaux vont disparaître en 2005, la hausse du prix du pétrole inquiète et plusieurs experts anticipent un refroidissement du marché immobilier. Ce dernier élément, combiné à la hausse des taux, risque de dissuader les ménages de recourir à un prêt financement hypothécaire pour financer leurs dépenses de consommation, tel qu'ils l'avaient fait massivement au cours des dernières années.

Heureusement, à l'échelle mondiale, il y a accélération de la croissance des principaux grands blocs économiques. Les États-Unis ne sont plus les seuls moteurs

de la croissance mondiale. On peut compter sur le rythme d'expansion très rapide de la Chine et de l'Inde par exemple.

Du côté du Canada, certains facteurs laissent plus de latitude à la Banque du Canada, de sorte qu'elle n'a pas besoin de suivre promptement la Fed. En effet, l'inflation plus faible ici, une économie qui fonctionne en deçà de son potentiel et un dollar canadien très fort apportent certaines nuances à notre politique nationale. Toutefois, chez nous aussi le temps de l'expansionnisme est dorénavant révolu. En effet, l'économie tournant près de son plein potentiel, il convient de réduire le degré de détente monétaire afin de prévenir une intensification des pressions inflationnistes. Dans ce contexte, il y a fort à parier que la Banque du Canada continuera d'opter pour une remontée progressive des taux d'intérêt.

La SCHL prévoit que les taux hypothécaires d'un an gagneront environ 1 % d'ici le quatrième trimestre de 2005. L'impact sera un peu plus faible sur les taux de moyen terme. Ainsi, pour un terme de 5 ans, les Canadiens pourront financer leur prêt hypothécaire à quelque 7,15 % à la fin de 2005, soit une augmentation d'environ trois quarts de point de pourcentage par rapport à aujourd'hui. La hausse des taux s'avérera donc relativement modérée, ce qui est une bonne nouvelle pour le marché immobilier.

SOMMAIRE

- 1 Fin du cycle expansionniste des banques centrales et hausse du prix du pétrole
- 2 Ralentissement en douceur du marché immobilier en 2005
- 2 Légère perte de vitesse pour le marché de la revente
- 2 La formation de ménages : limite de taille à la construction résidentielle
- 2 Le retour des inscriptions : un frein à la construction de maisons unifamiliales
- 3 La construction de logements en copropriété : un nouvel eldorado du marché du neuf?
- 3 Léger desserement en vue sur le marché locatif
- 4 **Résumé des prévisions**



AU COEUR DE L'HABITATION

Canada 

Ralentissement en douceur du marché immobilier en 2005

La croissance économique canadienne étant proche de son potentiel en ce moment, un ralentissement éventuel sera accompagné d'une accalmie sur le marché résidentiel.

Même si le niveau élevé de l'emploi est fort susceptible de créer une nouvelle demande, le secteur immobilier ne pourrait aller plus haut que le plateau actuel. Le ralentissement sera toutefois minime en 2005, pour éventuellement s'accroître d'ici 2007. Sur le marché de la revente, ce serait ainsi 4 300 résidences qui changeraient de mains en 2005 (4 800 en 2004), un niveau encore fort honorable. Du côté du neuf, le nombre de mises en chantier restera autour de 2 750.

Légère perte de vitesse pour le marché de la revente

Alors que 2003 était déjà sacrée année record pour le marché de la revente, les résultats de 2004 ne s'en laissent pas imposer. Au milieu d'octobre, le nombre de transactions sur le marché était légèrement supérieur à celui de l'an dernier, et tout laisse présager une année 2004 semblable à 2003. Il faut dire ici que le retour des inscriptions a été un facteur déterminant cette année. D'une croissance de 10 % en décembre dernier, leur niveau actuel est de 6 504, 16 % de plus qu'en octobre 2003.

Plus de choix pour les acheteurs

Le marché des habitations existantes offre donc plus de latitude aux consommateurs cette année. Même si l'arrivée massive de nouvelles inscriptions aurait pu noyer les ventes, ce ne fut pas le cas. Au contraire, cette offre nouvelle est venue satisfaire une demande latente frustrée par l'absence de maisons sur le marché. Le niveau élevé de transactions a donc été directement dicté par cet afflux d'inscriptions, mais l'effet devrait s'estomper au cours des prochains mois. En effet, depuis le mois de septembre, certains signes précurseurs sont notables. Ainsi, le ratio vendeurs/acheteur qui était resté quand même faible avec l'augmentation de l'offre amorce une légère remontée depuis le mois d'août.

La hausse des taux hypothécaires devrait ralentir les augmentations de prix

Alors que les nouvelles inscriptions ont

été un plus pour le marché, les hausses récentes des taux hypothécaires et les anticipations de hausses à venir en seront le frein. Depuis la fin de 2003, la hausse progressive de l'offre a donné au marché un nouveau souffle. Cet effet devrait toutefois s'estomper avec le temps, puisqu'il sera dorénavant conjugué à la hausse des taux hypothécaires, laquelle ralentira la demande. En effet, ces deux facteurs combinés ensemble ont commencé à avoir un effet sur le ratio vendeurs/acheteur, celui-ci ayant entamé en août sa première remontée depuis la fin 2003. Ce ratio vient ainsi de passer au-dessus de 5, alors qu'il se maintenait proche de 4,5. En dépit de ces légères augmentations, nous sommes encore face à un marché où les vendeurs maintiennent leur avantage. Cet avantage ne pourra toutefois pas conduire à des hausses de prix telles que celles des 12 derniers mois. Plutôt qu'une croissance à deux chiffres, nous pensons que les augmentations seront inférieures à 10 % et que le prix moyen des logements (maisons et copropriétés) ne dépassera pas le cap des 155 000 \$ d'ici la fin de 2005.

La formation de ménages : limite de taille à la construction résidentielle

Avec les régions de la Montérégie, de Laval, de Lanaudière et les Laurentides, l'Outaouais est l'un des endroits où la croissance démographique sera supérieure à celle de la province. L'augmentation naturelle de la population étant freinée par la faible natalité, seul le flux migratoire sera responsable de l'évolution démographique positive. Ainsi, la région

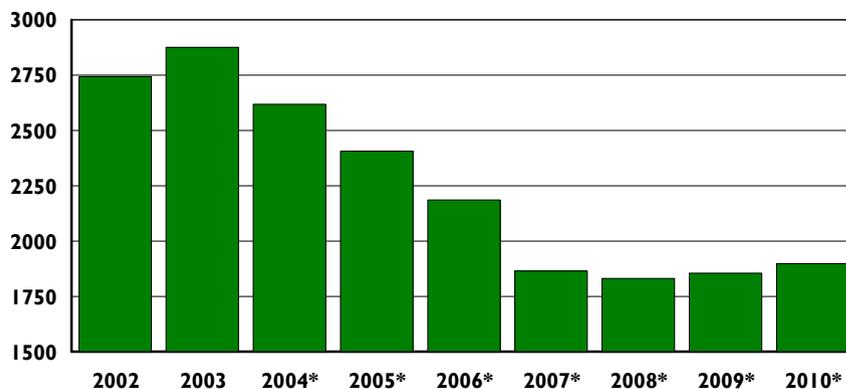
de l'Outaouais est fortement avantagée par l'immigration provinciale et dans une moindre mesure, l'interrégionale. Les immigrants internationaux quant à eux ne sont pas très nombreux.

Toutefois, même si cette région est plus avantagée que les autres au chapitre de la croissance démographique, il n'en demeure pas moins que celle-ci se fera à un rythme inférieur à celui des dernières années. Ainsi, alors que la formation des ménages fut à son sommet en 2003, elle devrait décroître au cours des prochaines années. Une telle tendance sonnerait ainsi le glas de la construction effrénée des dernières années. En effet, même si les mises en chantier ne suivent pas de façon rigoureuse la formation des ménages, cette variable n'en demeure pas moins l'essence. À défaut d'anticiper de façon précise les nouvelles constructions, elle en donne au moins la tendance. À titre indicatif, précisons qu'en 2003 la corrélation fut presque parfaite : alors que la formation de ménages était de 2 876, les mises en chantier étaient de 2 801. Une des façons, sinon la seule, de contrer la baisse à venir des mises en chantier serait de pouvoir augmenter le flux migratoire. Mais est-ce un défi réalisable?

Le retour des inscriptions : un frein à la construction de maisons unifamiliales

La présence d'un plus grand nombre de maisons à vendre n'aura pas que des effets sur le marché de la revente. En effet, cette nouvelle offre n'avantage pas seulement les acheteurs éventuels de

Formation nette de ménages



*Source : Projections ISQ

maisons existantes, mais bel et bien tous les demandeurs potentiels. Avec la raréfaction de cette offre, même des clients naturels du marché de la revente se sont retournés vers le marché du neuf, à l'instar des premiers acheteurs. Cette augmentation de la demande de maisons neuves, combinée à l'augmentation des coûts de construction, n'a pas tardé à avoir un effet sur les prix.

Ainsi, alors que la quasi-absence d'offre sur le marché de la revente maintenait la croissance à un rythme trimestriel de 15 %, les prix sur le marché du neuf étaient plutôt stables en 2002 et en 2003. Les consommateurs insatisfaits par l'absence de choix ont alors afflué sur le marché du neuf, ce qui expliquerait en partie la flambée des prix. C'est ainsi que d'une croissance de 5 % pour le premier semestre de 2003, celle-ci a atteint un rythme trimestriel de 20 % des la deuxième moitié de l'année dernière. En dépit des taux hypothécaires encore bas, ces hausses de prix ont mis l'accession à la propriété hors de portée de plusieurs ménages.

Pour ces ménages qui n'ont pu concrétiser leur décision d'achat, le retour des inscriptions serait une bonne nouvelle. Non pas que cet afflux de propriétés puisse faire baisser les prix mais, à moyen terme, au moins stabiliser leur évolution. Une discrimination sera alors possible entre les logements neufs et existants. En effet, en dépit des importantes variations de prix observées au cours des derniers mois, les maisons neuves coûtent en moyenne 10 000 \$ de plus que les autres. Une différence alléchante si on a le choix. L'arrivée accrue de nouvelles inscriptions serait donc ainsi susceptible de créer un exode des acheteurs vers le marché de la revente, contribuant par le fait à une baisse de la demande de logements neufs. Ceci ajouté à la baisse de la formation des ménages nous amène donc à une prévision des mises en

chantier inférieure à 2 800 pour les deux prochaines années.

La construction de logements en copropriété : nouvel eldorado du marché du neuf?

Autre conséquence de la flambée générale des prix, le succès des logements en copropriété. La dernière tentative d'introduire ce produit en Outaouais remonte à plus de 10 ans, et ne fut pas des plus fructueuses. En effet, plusieurs de ces constructions destinées à la copropriété finirent plutôt en location faute de demande. Aujourd'hui, la situation est fort différente. Pour commencer, même si la nouvelle ville de Gatineau n'a pas l'envergure des métropoles telles que Montréal ou Toronto, elle s'impose toutefois de plus en plus comme un réel ensemble urbain. Or, la caractéristique première des copropriétés est d'être un produit essentiellement urbain, un logement de centre-ville, là où le terrain commence à se faire rare.

Cependant, le terrain en Outaouais n'est pas encore aussi rare et cher que dans les autres métropoles. En misant sur ce facteur et sur le désir de certains ménages de devenir propriétaires, certains constructeurs ont découvert dans les copropriétés une véritable mine d'or. Ils arrivent en effet à offrir à cette demande lésée par l'inabordable un logement semblable à peu de choses près à l'appartement qu'ils quittent, mais qui leur appartient. La question qui persiste toutefois est de savoir quelle est la capacité du marché à absorber ces logements. Tant que de jeunes ménages avec de bons emplois à l'appui seront désireux d'accéder à la propriété, le logement en copropriété demeurera une solution intéressante. Ne perdons toutefois pas de vue qu'avec la hausse des coûts de construction, surtout pour les logements collectifs, le prix des copropriétés augmentera lui aussi ;

éliminant une fois encore certains acheteurs. La prudence reste donc de mise sur ce marché qu'on ne voudrait pas voir transformer en locatif à cause d'une offre excédentaire. Avec 650 mises en chantier en 2004, l'offre de ce type de logement atteindra un pic pour légèrement ralentir la cadence en 2005.

Léger desserrement en vue sur le marché locatif

Alors qu'en 2003 la construction de logements locatifs n'avait pas réussi à desserrer les conditions sur le marché, elle s'est faite moins vigoureuse cette année. Nous prévoyons en effet que 2004 clôturera avec seulement 500 appartements locatifs mis en chantier, soit une diminution de 30 %. En dépit de cette réduction de l'offre de nouveaux logements, le marché devrait être moins serré au cours des deux prochaines années.

La raison principale de ce desserrement sera la forte accession à la propriété des deux dernières années. En effet, plusieurs des nombreux acheteurs de 2003 n'ont libéré leur appartement qu'en 2004, et le même phénomène se reproduira cette année. L'accession à la propriété aurait ainsi un effet retardé sur la disponibilité des logements locatifs, et avec une année 2004 particulièrement forte à ce chapitre, encore plus d'appartements seront vacants en 2005. Le taux d'inoccupation restera toutefois en-dessous de la barre des 3 % d'ici 2005, l'offre étant moins vigoureuse.

Une augmentation de la disponibilité des logements aura pour effet de ralentir la progression des loyers. D'autant plus qu'avec les taux hypothécaires encore bas, plusieurs ménages, on l'a vu, préfèrent payer l'équivalent d'un loyer élevé en mensualités pour un logement en copropriétés. L'augmentation des prix sur le marché locatif sera donc inférieure à 4 %.

La Conférence SCHL sur les perspectives du marché de l'habitation :

Parce que le panorama change.

Montréal, le 30 novembre 2004

Centre Mont-Royal

De 7h30 à 11h30

**Pour de plus amples renseignements, veuillez contactez notre Centre d'appel
au 1 800-668-2642**

ou en visitant le site de la SCHL : www.schl.ca

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Région métropolitaine de Gatineau

Automne-hiver 2004

	2002	2003	2004 _p	2005 _p	2003/2004	2004/2005
MARCHÉ DE LA REVENTE						
Inscriptions S.I.A. [®] courantes	1 532	1 535	2 600	3 000	70 %	15 %
Ventes S.I.A. [®]						
Totales	4 524	4 597	4 800	4 300	4 %	- 10 %
Propriété absolue	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Copropriétés	249	352	325	300	- 7 %	- 8 %
Prix S.I.A.[®] moyen (\$)						
Propriété absolue	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Copropriétés	89 000	104 000	112 000	115 000	8 %	3 %
Marché global	113 000	130 000	150 000	155 000	15 %	3 %
MARCHÉ DU NEUF						
Mises en chantier						
Totales	2 553	2 801	2 750	2 450	- 2 %	- 11 %
Propriété absolue	1 929	1 885	1 600	1 500	- 15 %	- 6 %
Copropriétés	30	209	650	550	211 %	- 15 %
Logements locatifs	594	707	500	400	- 30 %	- 20 %
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	3,0	---	---
APERÇU ÉCONOMIQUE						
Taux hypothécaire - 3 ans (%)	6,30	5,82	5,69	6,45	---	---
Taux hypothécaire - 5 ans (%)	7,00	6,39	6,28	6,95	---	---
Variation de l'emploi vs année préc.	1 925	1 925	4 500	---	---	---
Taux de chômage (%)	6,9	6,9	6,8	7,0	---	---

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 toute 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.