

A

CTUALITÉS

Gatineau

HABITATION

www.schl.ca

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Une activité similaire à celle de 2002

VOLUME 6, NUMÉRO 3,
TROISIÈME TRIMESTRE 2003

Au troisième trimestre de 2003, 711 nouveaux logements ont levé de terre, soit 68 de moins qu'en 2002. C'est donc une baisse de presque 9 % qu'enregistre le marché du neuf en Outaouais.

Sur une base cumulative, les résultats de cet automne sont quasi identiques à ceux de l'an dernier. En effet, 1 946 logements ont été mis en chantier durant la même période en 2002, un de plus que cette année. En 2003, le marché du neuf maintient donc le niveau d'activité élevé que nous observions l'an dernier.

Le tour des secteurs

Exception faite du secteur de Hull, la baisse est généralisée ce trimestre. Elle est plus accentuée dans la périphérie où

seulement 139 fondations ont été coulées, 26 % de moins qu'au troisième trimestre 2002. Du côté de Gatineau et d'Aylmer, les diminutions représentent respectivement 12 % et 7 %, et ce sont les premières de l'année pour ces secteurs. À Gatineau, le ralentissement est essentiellement dû à la faiblesse de la construction de maisons unifamiliales et de logements locatifs, alors qu'Aylmer a perdu du terrain pour tous les types d'habitations. Grâce à ses 227 mises en chantier ce trimestre (21 de plus que durant la même période en 2002), Hull affiche, pour sa part, une amélioration de 10 %.

_____ suite à la page suivante

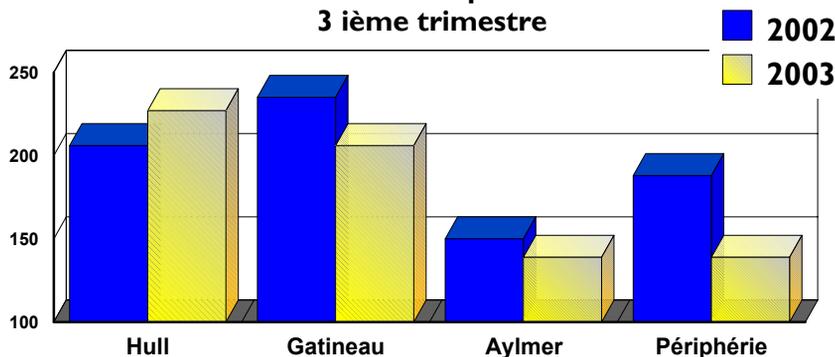
SOMMAIRE

- 1 Une activité similaire à celle de 2002
- 1 Le tour des secteurs
- 2 L'effervescence du marché de la revente favorise la construction
- 2 Ère nouvelle pour la copropriété
- 2 La maison individuelle perd du terrain

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 Gatineau

Mises en chantier

Par municipalité
3^e trimestre

Source: SCHL

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

L'effervescence du marché de la revente favorise la construction

Comme les taux hypothécaires restent faibles, l'immobilier intéresse encore de nombreux ménages. La plupart d'entre eux commencent à chercher la maison de leurs rêves sur le marché de la revente. En tout, 1 071 habitations ont changé de propriétaire sur ce marché au cours du dernier trimestre, soit 21 % de plus que pendant la même période en 2002. La demande est donc très forte et, même s'il y a un peu plus de choix que l'an dernier (augmentation de 8 % des nouvelles inscriptions), l'offre reste rare. Par ailleurs, les prix continuent de croître : ils ont augmenté de près de 20 % au mois de septembre. Dans un tel contexte, plusieurs acheteurs potentiels vont chercher leur bonheur du côté du marché du neuf, espérant y faire de meilleures affaires. En dépit de la hausse du prix des maisons neuves qui s'est accélérée depuis l'année dernière (+ 18 %), le large éventail de produits proposés présente un attrait de taille.

Ère nouvelle pour la copropriété

De tous les types d'habitations, la copropriété est celui qui a enregistré la meilleure performance au troisième trimestre. Presque inexistantes sur le marché du neuf depuis 1995, les copropriétés reviennent en force avec 71 mises en chantier. D'autres projets sont en cours, et l'année 2003 est en passe d'atteindre les sommets des années 90 en ce qui a trait à la construction de copropriétés. D'ici la fin de 2003, le parc résidentiel de Gatineau devrait s'enrichir de près de 200 nouvelles copropriétés. Bien qu'inattendu, ce retour des copropriétés n'est pas surprenant en soi. En effet, les logements locatifs continuent de se faire rares, et les prix élevés sur le marché de la revente ont favorisé l'expression d'une demande de logements collectifs en copropriété. Les semi-retraités qui ont bénéficié de prix intéressants en vendant leur maison représentent une clientèle de choix pour cette catégorie d'habitations. Plutôt diversifié, le marché des copropriétés essaie également de répondre aux critères d'abordabilité en offrant quelques logements dans le secteur de Gatineau, où les terrains restent moins chers qu'à Hull, ce qui permet de construire à moindre coût.

La maison individuelle perd du terrain

Même si, sur le plan du volume, les maisons unifamiliales restent la vache à lait du secteur gatinois de la construction, force est de constater qu'en 2003, elles ont dû céder beaucoup de terrain aux logements collectifs. La diminution est particulièrement notable pour ce qui est des maisons individuelles, pour lesquelles les mises en chantier ont baissé de 23 %. Pour leur part, les maisons jumelées comptent 22 mises en chantier de plus que durant la même période en 2002, alors qu'on dénombre 26 appartements de moins pour le secteur locatif.

Toutefois, les neuf premiers mois de l'année restent marqués par une croissance de 28 % des logements collectifs (location et copropriété), alors que les maisons unifamiliales reculent de 10 %.

Pour les trois premiers trimestres de 2002, la part de marché occupée par les logements individuels a été de 74 %, ce qui représente seulement 67 % des mises en chantier depuis janvier. Les coûts de construction élevés ne sont certainement pas étrangers à l'attrait exercé par les collectifs d'habitation. Il est effectivement plus facile de rentabiliser les investissements en construisant en hauteur. Par ailleurs, la forte hausse du prix des maisons unifamiliales a sans doute freiné la demande de ce type d'habitation.

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

Service à la clientèle

au

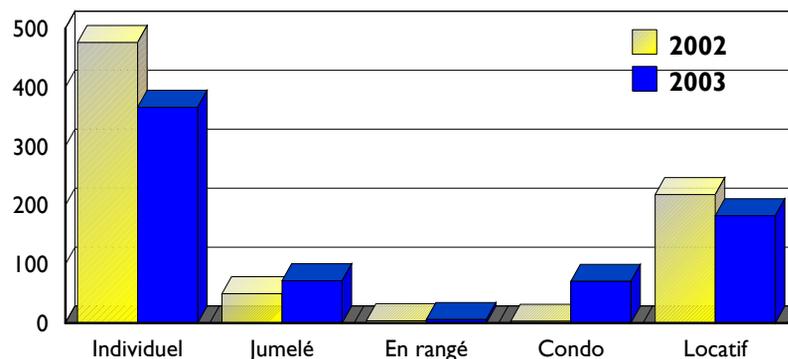
1 866 855-5711

ou par courrier électronique:

cam_qc@schl.ca

Mises en chantier

Par type de logement
3^e trimestre



Source: SCHL

Tableau I
Sommaire des activités par marché visé
Région métropolitaine de Gatineau*

<i>Activité/période</i>	<i>Propriétaire</i>		<i>Logement</i>	<i>Total</i>
	<i>Propr.-occupant</i>	<i>Copropriété</i>	<i>locatif</i>	
Mises en chantier				
Troisième trimestre 2003	458	71	182	711
Troisième trimestre 2002	558	3	218	779
Cumul 2003 (Janv.-sept.)	1 300	71	574	1 945
Cumul 2002 (Janv.-sept.)	1 441	3	502	1 946
En construction				
Septembre 2003	547	71	381	999
Septembre 2002	1 000	3	461	1 464
Achèvements				
Troisième trimestre 2003	731	27	379	1 137
Troisième trimestre 2002	427	0	83	510
Cumul 2003	1 680	30	636	2 346
Cumul 2002	1 065	0	333	1 398
Logements inoccupés				
Septembre 2003	1	0	0	1
Septembre 2002	73	0	0	73
Logements écoulés				
Troisième trimestre 2003	742	27	346	1 115
Troisième trimestre 2002	498	0	83	581
Cumul 2003	1 805	30	547	2 382
Cumul 2002	1 069	0	298	1 367
Durée de l'inventaire (en mois)				
Septembre 2003	0,0	0,0	0,0	0,0
Septembre 2002	1,8	ND	0,0	1,5

Source : SCHL

* Selon les anciennes délimitations

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

Zone / période	Propriétaire					Logement locatif	Total
	Propriétaire-occupant				Co-propriété		
	Individuelle	Jumelée	Rangée	Appt.**			
Zone 1 : Hull							
Troisième trimestre 2003	58	30	3	10	0	126	227
Troisième trimestre 2002	67	0	0	8	3	128	206
Cumul 2003	166	52	3	16	0	304	541
Cumul 2002	226	38	7	14	3	380	668
Zone 2 : Aylmer							
Troisième trimestre 2003	81	28	3	2	0	25	139
Troisième trimestre 2002	91	36	4	0	0	19	150
Cumul 2003	196	88	6	8	0	47	345
Cumul 2002	212	70	14	4	0	19	319
Zone 3 : Gatineau							
Troisième trimestre 2003	98	4	0	2	71	31	206
Troisième trimestre 2002	173	2	0	10	0	50	235
Cumul 2003	360	34	0	12	71	219	696
Cumul 2002	441	28	0	12	0	66	547
Zone 4 : Périphérie							
Troisième trimestre 2003	129	10	0	0	0	0	139
Troisième trimestre 2002	145	12	0	10	0	21	188
Cumul 2003	315	34	0	10	0	4	363
Cumul 2002	303	56	0	16	0	37	412
TOTAL RMR DE GATINEAU							
Troisième trimestre 2003	366	72	6	14	71	182	711
Troisième trimestre 2002	476	50	4	28	3	218	779
Cumul 2003	1 037	208	9	46	71	574	1 945
Cumul 2002	1 182	192	21	46	3	502	1 946

Source : SCHL

* Selon les anciennes délimitations
 ** Duplex avec propriétaire-occupant

Tableau 3
Maisons individuelles et jumelées écoulées par gamme de prix et par zone
Région métropolitaine de Gatineau - 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	
	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002
Zone 1 : Hull												
Individuelles	0	0	0	2	0	21	7	23	102	43	109	89
Jumelées	0	6	0	8	0	0	10	2	12	0	22	16
Zone 2 : Aylmer												
Individuelles	0	0	0	4	4	19	11	13	69	36	84	72
Jumelées	0	2	2	13	20	0	26	0	6	0	54	15
Zone 3 : Gatineau												
Individuelles	0	0	1	7	39	38	48	15	138	38	226	98
Jumelées	0	16	2	18	12	0	0	0	2	0	16	34
Zone 4 : Périphérie												
Individuelles	0	2	2	13	16	33	20	5	119	51	157	104
Jumelées	0	20	2	2	12	0	0	0	0	0	14	22
TOTAL RMR DE GATINEAU												
Individuelles	0	2	3	26	59	111	86	56	428	168	576	363
Jumelées	0	44	6	41	44	0	36	2	20	0	106	87

Source : SCHL

**Intéressé par les taux d'inoccupation et les loyers moyens des logements locatifs,
suite à l'enquête d'octobre 2003 ?**

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

TÉLÉCOPIE RAPIDE

qui fournit les résultats sommaires de l'enquête
(sera disponible le 26 novembre 2003)

RAPPORT SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

dans lequel on retrouve une étude plus approfondie des données recueillies
(sera disponible au début janvier 2004)

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

Tableau 4
Offre et demande de logements
Région métropolitaine de Gatineau* - Septembre 2003

Type	En construction	Logements inoccupés	Offre totale	Écoulement (tendance**)	Ratio Offre/ écoulement
Propriétaire-occupant	547	1	548	187,4	2,9
Copropriétés	71	0	71	2,8	25,8
Logements locatifs	381	0	381	55,5	6,9

* Selon les anciennes délimitations

Source : SCHL

** Moyenne de 12 mois

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

	Troisième trimestre		Tendance (Janv.-sept.)		Variation (%)
	2002	2003	2002	2003	Tendance
Données sur la population active					
Population 15 ans et + (en milliers)	211,6	216,6	210,2	215,3	2,4
Population active (en milliers)	149,0	158,3	146,4	153,6	4,9
Niveau de l'emploi - total (en milliers)	138,4	148,7	136,1	143,5	5,4
Niveau de l'emploi - temps plein (en milliers)	120,3	124,4	116,4	119,9	3,0
Taux de chômage (%)	7,1%	6,1%	7,0%	6,6%	s.o.
Taux hypothécaires (1)					
1 an	5,3	4,6	5,2	4,9	s.o.
5 ans	6,9	6,3	7,1	6,4	s.o.
Taux annuel d'inflation (2)					
	2,3	1,7	1,5	2,9	s.o.
Indice de confiance des consommateurs désaisonnalisé (1991 = 100) (2)					
	129,6	124,5	132,6	125,9	s.o.

Notes : 1) Canada 2) Province de Québec.

Sources : Statistique Canada, Conference Board du Canada.

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 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 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.

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 habitation • Télécopie Rapide 	<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 RMR : Chicoutimi, Gatineau, 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, communiquez avec notre Service à la clientèle :

Pour les produits à l'échelle nationale : 1 800 668-2642

Pour les publications locales, 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

Zones de la région métropolitaine de recensement de Gatineau

Zones	Secteurs et villes	Grandes zones
1	Hull	Centre
2	Aylmer	Centre
3	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 Gatineau. L'abonnement annuel à *Actualités habitation* de Gatineau est de 55 \$, plus les taxes. Pour d'autres informations ou pour un abonnement, veuillez communiquer avec notre Service à la clientèle : 1 866 855-5711.

© 2003 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.



R

ÉSUMÉ DES

PRÉVISIONS

Gatineau

Automne - Hiver 2003

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Aucune ombre en vue pour l'immobilier en Outaouais

Depuis 1999, le marché résidentiel a pris un nouvel essor en Outaouais. Après la période de vaches maigres observée à la fin des années 80, le vent a tourné avec l'arrivée du nouveau millénaire. L'année 2003 est la cinquième de cette ère de prospérité, et elle se placera elle aussi sous le signe d'un marché résidentiel fort. D'ici 2004, nous ne prévoyons donc pas de modification majeure de la situation générale du marché, à moins que la conjoncture ne connaisse un changement radical.

Grâce à un marché du travail encore plus fort en 2003 qu'au cours des deux dernières années, il fait bon vivre en Outaouais. Les gains d'emplois continueront donc de stimuler le marché de l'immobilier. Il faudra toutefois un léger délai avant que les emplois créés en 2003 aient un impact réel sur le marché.

Sur le plan de la construction résidentielle, l'année 2003 se terminera par des résultats similaires à ceux de 2002, soit 2 600 mises en chantier, ce qui représentera une hausse de près de 2 %. Ce ralentissement se poursuivra en 2004. Puisque 2 350 mises en chantier sont prévues, le marché du neuf n'aura cependant aucune raison de se plaindre.

Pour sa part, le marché de la revente ne montre pas encore de véritables signes d'essoufflement. Les ventes continuent d'augmenter, mais les inscriptions, qui se faisaient rares depuis la fin des années 90, se remettent lentement à croître.

Au total, 4 000 propriétés auront changé de mains sur ce marché d'ici la fin de l'année 2003, soit une augmentation de 5 % par rapport à l'an dernier. Du côté des inscriptions, l'offre croîtra de 11 % pour atteindre le chiffre de 2 700. Ce mouvement à la hausse des inscriptions se maintiendra en 2004, alors que les ventes devraient amorcer un repli. Le marché se rapprochera alors de l'équilibre avec 3 500 ventes pour 2 000 inscriptions.

Le marché locatif demeurera serré, le taux d'inoccupation étant inférieur à 1% depuis 2000. Il faudrait une offre importante de nouveaux logements pour retrouver une zone de confort. Par ailleurs, les prix élevés sur le marché de la revente retarderont la décision d'achat de certains locataires. La construction de plusieurs ensembles de logements locatifs ne suffira donc pas à combler la demande, du moins pas d'ici la fin de 2004.

SOMMAIRE

- 1 Aucune ombre en vue pour l'immobilier en Outaouais
- 2 Environnement conjoncturel : l'économie américaine sort progressivement de sa torpeur
- 2 Pas de ralentissement du côté de la revente
Les prix resteront élevés
- 3 L'Outaouais : un véritable chantier
Deux secteurs, deux tendances
Explosion des copropriétés
- 4 **Résumé des prévisions**



AU COEUR DE L'HABITATION

Canada 

Environnement conjoncturel : l'économie américaine sort progressivement de sa torpeur

Pour le moment, les économies canadienne et américaine évoluent dans des directions contraires. Depuis quelques mois, l'économie canadienne montre des signes évidents de faiblesse. Le produit intérieur brut (PIB) a d'ailleurs légèrement reculé (- 0,1 %) au deuxième trimestre, tandis que, sur un marché de l'emploi guère reluisant, le taux de chômage a été ramené à 8 %. L'envolée du huard explique en grande partie la contre-performance de notre économie et, en particulier, celle du secteur manufacturier. Ceci n'a pas manqué d'avoir des répercussions sur le niveau de l'emploi au Québec, lequel est en baisse depuis le début de l'année.

Alors que les nouvelles ne sont guère encourageantes ici, une reprise plus vigoureuse semble finalement se concrétiser chez nos voisins du sud. En effet, les dépenses de consommation, les investissements des entreprises et les dépenses publiques ont stimulé considérablement l'économie de l'oncle Sam au 2^e trimestre (croissance du PIB de 3,3 % en rythme annuel). Au chapitre de l'emploi, le marché du travail américain, qui était en proie à la morosité (770 000 postes en moins de janvier à août), a affiché en septembre un premier gain en huit mois. Un sujet qui commence à soulever des inquiétudes toutefois, l'ampleur du déficit budgétaire américain sous l'administration Bush crée des besoins d'emprunt importants suscitant des pressions à la hausse sur les taux d'intérêt à long terme. Deux autres éléments militent en faveur d'une hausse des taux à long terme : l'élimination du scénario déflationniste et l'enthousiasme retrouvé des marchés boursiers.

Malgré cela, la SCHL prévoit que les hausses de taux d'intérêt seront modérées. Au Canada, celles-ci devraient atteindre 25 à 50 points de base cet automne et 25 à 50 points de base de plus l'an prochain, dans le cas des prêts hypothécaires de 5 ans. Plus précisément, cela signifie que le taux des prêts hypothécaires de 5 ans pourrait légèrement dépasser la barre des 7 % à la fin de 2004. Même si ces majorations pourraient décourager certains acheteurs, ceux-ci garderont tout de même un niveau de confiance élevé. En septembre, selon l'indice du Conference Board, 57 %

des Québécois étaient convaincus que le temps était propice à l'achat d'un bien important, telle une maison. Cet indice a toutefois diminué de 10 points de pourcentage par rapport à septembre 2002. À notre avis, l'incidence du relèvement des taux hypothécaires se fera surtout sentir sur le prix que les consommateurs seront prêts à payer pour acquérir une propriété. Au cours des derniers mois, la baisse des taux hypothécaires avait permis de financer des augmentations de prix spectaculaires sur le marché de la revente. En 2004, la progression des prix dans le secteur de l'immobilier résidentiel devrait être un peu plus modeste.

Comme le marché de l'emploi restera fort dans la région de l'Outaouais, celle-ci a certainement une corde de plus à son arc que le Québec en général. Depuis le troisième trimestre de 2002, le nombre des emplois a progressé de 5 000 en rythme annuel dans la région, et plus de la moitié des postes créés sont à temps plein. L'éventualité d'une remontée des taux hypothécaires ne constitue donc pas une menace en soi pour la région car, puisque les ménages accèdent à de meilleurs emplois, ils continueront de garder le marché immobilier très occupé dans l'ensemble.

Pas de ralentissement du côté de la revente

Étant donné les dernières années d'abondance et la vigueur de l'économie dans la région, le marché de la revente peut envisager l'avenir avec sérénité.

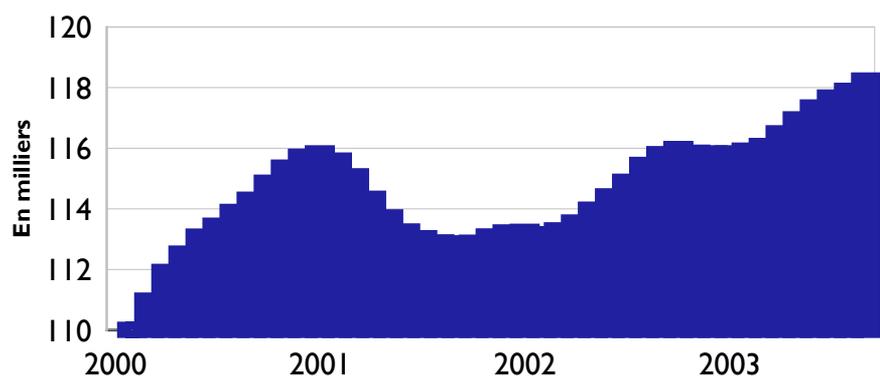
Les prix resteront élevés

En tenant compte de l'inflation, les prix n'ont commencé à augmenter qu'en 2000, sur ce marché. Pendant un an et demi, on a assisté à un rattrapage du niveau de 94, soit d'avant la récession. On ne parle de véritable croissance que depuis l'an dernier. En raison de la cible de faible inflation fixée par la Banque du Canada et du redressement de l'offre, les prix réels devraient dorénavant progresser à un rythme moins soutenu qu'au cours des deux dernières années.

Même si le marché demeure très fort, d'imperceptibles signes laissent présager une légère accalmie. Ainsi, les délais de vente, qui étaient proches de 150 jours en 1999, ont dégringolé pour se stabiliser autour de 70 depuis l'an dernier. De la même façon, l'écart entre le prix demandé et le prix de vente s'est beaucoup atténué depuis 5 ans, mais il ne bouge plus beaucoup depuis 2002. Toutefois, alors que le volume des ventes semblait plafonner à la fin de 2002, le timide retour des inscriptions, combiné au faible loyer de l'argent, a ravivé la demande.

Nous anticipons donc une légère hausse des ventes en 2003, avec un repli en 2004. La demande de logements abordables n'étant plus satisfaite sur le marché de la revente, plusieurs clients se tournent vers le marché du neuf, particulièrement vers les copropriétés. De plus, les effets du repli de l'emploi à temps plein entre 2001 et 2002 ne se feront sentir qu'en 2004, ce qui contribuera au recul de la demande de propriétés. (courbe d'emploi temps plein)

Emplois à temps plein RMR de Gatineau



Pour leur part, les inscriptions reprennent du poil de la bête et vont avoisiner les 2 000 d'ici la fin de 2004. Malgré ces changements, les prix resteront élevés. Ils passeront de 113 000 \$, en 2002, à près de 135 000 \$, à la fin de 2003, ce qui représente une croissance de 19 %. C'est en 2004 que les effets de l'augmentation des inscriptions commenceront à se faire sentir. La hausse des prix se limitera à 4 % environ.

L'Outaouais : un véritable chantier

La construction a battu son plein pendant toute l'année 2003, et une telle activité sera encore au rendez-vous en 2004. En 2003, le nombre des mises en chantier sera similaire à celui de 2002, alors qu'on enregistrera une faible baisse en 2004. Loin d'être un signe alarmant, cette diminution des mises en chantier l'année prochaine serait un indice que le marché de la construction résidentielle a atteint son potentiel par rapport à la demande.

En 2002, la rareté de l'offre sur le marché de la revente a été un facteur déterminant du succès actuel du marché du neuf. Avec le retour graduel des inscriptions, il sera normal d'observer à court terme un lent et léger ralentissement du côté des mises en chantier. La remontée prévue des taux hypothécaires et la hausse des prix feront en sorte que certains types d'habitations prendront plus de place dans le paysage immobilier. Comme de l'autre côté de la rivière, à Ottawa, le facteur d'abordabilité va favoriser la levée de terre d'un nombre accru de copropriétés et, dans une moindre mesure, de maisons jumelées.

En dépassant le cap des 2 500 habitations mises en chantier en 2002, la construction résidentielle vient de retrouver les moments de gloire du début des années 90. Comparativement à cette époque-là, l'industrie du bâtiment est cependant en meilleure forme. Le stock de logements neufs a diminué de presque la moitié entre 1994 (220 logements) et 2003 (111 logements). La durée du stock de maisons individuelles a également baissé; elle est passée de deux mois, en 1994, à 0,07 mois, en 2003.

Deux secteurs, deux tendances

Plus d'un an après les fusions de janvier 2002, certains constats peuvent être faits dans le cas de la RMR de Gatineau. Contrairement aux craintes de plusieurs

citoyens, près de 75 % des Gatinois ont vu leur facture d'impôt foncier diminuer durant la première année de la nouvelle Ville de Gatineau.

La Ville s'emploie par ailleurs à maintenir, sinon à améliorer, les services qui existaient avant les fusions, et le secteur de Gatineau obtient une large part du budget 2003. En effet, 54 % des dépenses lui sont attribuées.

Les résultats du dernier recensement montrent en effet que, depuis 1996, la population du secteur de Hull est restée en majorité locataire, alors que celle de Gatineau affiche une plus forte concentration de propriétaires. Les proportions n'ont guère évolué depuis cinq ans : 60 % de locataires à Hull, et 65 % de propriétaires à Gatineau.

Ces tendances sont identiques en ce qui a trait aux mises en chantier. Depuis le début de l'an 2000, le seul secteur de Gatineau a enregistré un total de plus de 2 300 mises en chantier, dont moins du quart étaient destinées à la location. À Hull, c'est le contraire : 50 % des 2 000 mises en chantier sont des logements locatifs.

Comme la population est plus dense à Hull et que prix des terrains y est plus élevé, il est logique que cette tradition du locatif se perpétue à Hull. Le côté « banlieue » de Gatineau et la plus grande disponibilité des terrains contribueront à y favoriser la construction d'habitations unifamiliales.

Pour le moment, la construction de logements collectifs n'est toutefois pas suffisante pour répondre à la demande. Le fort taux d'emploi dans la région et la relative abordabilité des loyers par rapport à Ottawa sont autant de facteurs qui laissent penser que les demandeurs de logements seront encore nombreux durant les deux prochaines années. L'offre accélérée des

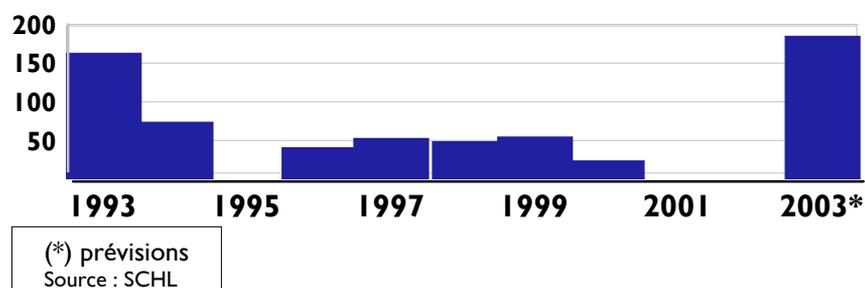
derniers mois ne constituera une solution que pour certains d'entre eux, même si nous prévoyons que 650 nouveaux logements à louer arriveront sur ce marché d'ici la fin de 2003, et 550 de plus en 2004. Le taux d'inoccupation s'élèvera quand même à 1,2 % en 2003 et se rapprochera de 2 % d'ici 2004. Du côté des loyers, la rareté des appartements a certainement exercé une pression à la hausse sur les frais de location. La majoration des loyers atteindra 5 % en 2003, une croissance accélérée par l'arrivée sur le marché de nouveaux logements plus luxueux.

Explosion des copropriétés

La popularité accrue des copropriétés est sans aucun doute l'événement marquant dans la région cette année. Après une absence de presque 10 ans, la construction de copropriétés est de retour. Il faut en effet remonter à 1993 pour retrouver des mises en chantier substantielles pour ce type d'habitation. Depuis, quelques constructions disparates étaient apparues çà et là, mais rien de comparable à ce que le marché vit en ce moment.

Les copropriétés arrivent ainsi à point nommé pour répondre à plusieurs besoins et ne sont pas étrangères à la vigueur du marché du neuf. D'une part, ces logements satisfont à la demande de logements dans une gamme de prix intermédiaire (le prix des maisons individuelles existantes et neuves n'est plus à la portée de tous les budgets). Par ailleurs, les copropriétés répondent aussi aux besoins des jeunes retraités ou des jeunes professionnels sans enfants qui veulent profiter des avantages de la propriété sans les tracas de l'entretien. En 2003, près de 200 copropriétés vont lever de terre, et nous nous attendons à une progression comparable en 2004, d'autant plus que le prix des maisons individuelles restera élevé.

Mises en chantier de copropriétés
RMR de Gatineau



RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Région métropolitaine de recensement de Gatineau

Automne - Hiver 2003

	2001	2002	2003p	2004p	2002/2003	2003/2004
MARCHÉ DE LA REVENTE						
Inscriptions S.I.A. courantes	1 954	1 532	1 700	2 000	11 %	18 %
Ventes S.I.A.						
Totales	3 818	3 823	4 000	3 500	5 %	- 12 %
Prix moyen S.I.A. (\$)						
Copropriétés	73 000	89 000	105 000	110 000	18 %	5 %
Marché global	99 500	113 000	135 000	140 000	19 %	4 %
MARCHÉ DU NEUF						
Mises en chantier						
Totales	1 659	2 553	2 600	2 350	2 %	- 9 %
Unifamiliales	1 353	1 929	1 650	1 550	- 14 %	- 6 %
Copropriétés	0	30	200	250	566 %	25 %
Logements locatifs	306	594	650	550	10 %	- 15 %
Prix moyen (\$)						
Maisons individuelles	145 132	146 163	165 000	176 000	13 %	7 %
Maisons jumelées	93 270	93 157	100 000	104 000	7 %	4 %
MARCHÉ LOCATIF						
Taux d'inoccupation (%)	0,6	0,5	1,2	1,7	---	---
Variation des loyers vs année précédente (%)	6,0	4,0	5,0	4,0	---	---
APERÇU ÉCONOMIQUE						
Taux hypothécaire - 3 ans (%)	6,9	6,3	5,8	7,1	---	---
Taux hypothécaire - 5 ans (%)	7,4	7	6,4	6,8	---	---
Variation de l'emploi vs année préc.	350	1 925	4 000	1 400	---	---
Taux de chômage (%)	7,1	6,9	6,8	7	---	---

p : Prévisions

© 2003 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.