

# A

# CTUALITÉS

## HABITATION

### VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION Gatineau

#### Cinquième année de croissance de la construction résidentielle dans l'Outaouais

Société canadienne d'hypothèques et de logement

[www.schl.ca](http://www.schl.ca)

Selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), la construction résidentielle a terminé l'année sur une bonne note en Outaouais. En effet, on a dénombré 938 mises en chantier dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Gatineau durant le quatrième trimestre 2004, ce qui représente une hausse de 10 % sur la même période en 2003. Les résultats d'octobre à décembre portent le bilan annuel à 3 227 mises en chantier dans la RMR, soit une hausse de 15 % par rapport à 2003. Dans l'Outaouais, la construction résidentielle a donc connu cinq années de croissance consécutives, et le cap des 3 000 mises en chantier a été franchi pour la première fois depuis 1991.

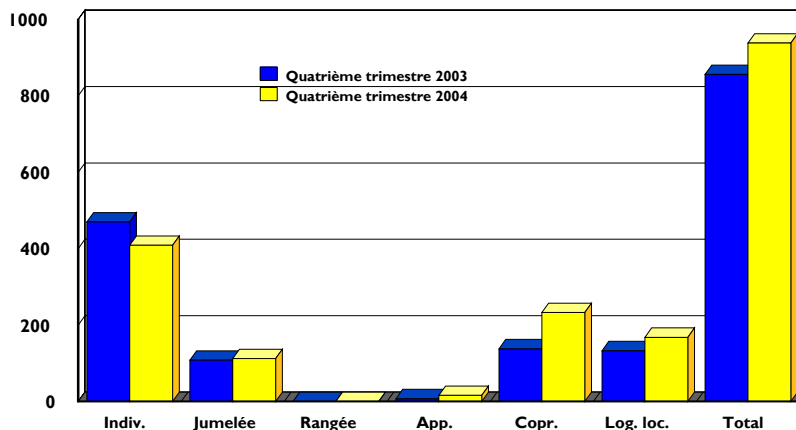
Au dernier trimestre, la construction de logements individuels et collectifs a pris une direction différente. À l'image de l'année, ce sont les logements collectifs qui ont été le moteur de la croissance enregistrée sur le marché du neuf. Au total, on dénombre dans cette catégorie 529 mises en chantier, contre 386 au cours de la même période en 2003. Ce segment de marché se compose en majeure partie d'appartements en copropriété (44 %). Les maisons jumelées et les appartements locatifs représentent respectivement 21 % et 32 % des logements collectifs. De son côté, le segment des maisons individuelles enregistre un repli de 13 %, mais demeure à un niveau élevé avec 409 nouvelles fondations.

VOLUME 7, NUMÉRO 4,  
QUATRIÈME TRIMESTRE 2004

#### SOMMAIRE

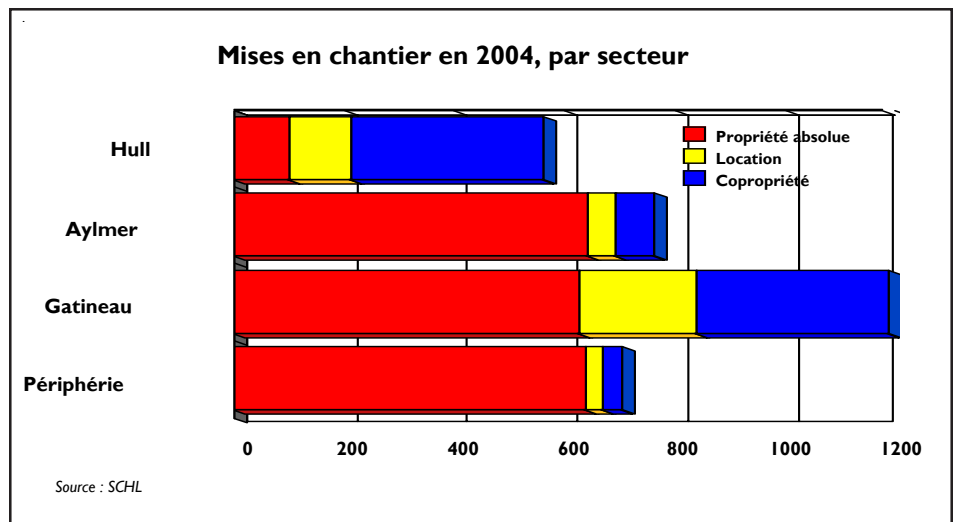
- 1 Cinquième année de croissance de la construction résidentielle dans l'Outaouais
  - 2 Baisse des reventes au quatrième trimestre de 2004
- #### TABLEAUX STATISTIQUES RMR de Gatineau
- 3 Sommaire des activités par marché visé
  - 4 Mises en chantier par zone et par marché visé
  - 5 Maisons individuelles et jumelées écoulées par gamme de prix et par zone
  - 6 Offre et demande de logements
  - 6 Sommaire des indicateurs économiques
  - 7 Définitions et concepts
  - 8 Zones de la région métropolitaine de Gatineau

Mises en chantier, par type de logement



Dans le contexte d'une demande d'habitations toujours forte, la rareté de l'offre et les hausses substantielles de prix sur le marché de la revente ont nettement contribué à la vigueur du marché de la construction résidentielle. L'attrait de la copropriété ne s'est pas démenti auprès des jeunes ménages. Compte tenu des hausses de prix, ces derniers ont de plus en plus de difficulté à s'acheter une maison individuelle et se tournent logiquement vers ce produit. Après dix ans de torpeur, le nombre des mises en chantier de copropriétés a quasiment quadruplé en 2004 pour atteindre un niveau record de 806 unités.

Les copropriétés représentent donc le quart des mises en chantier en 2004. La poussée irrésistible de ce type d'habitation réussit même à contrebalancer le repli enregistré dans le segment locatif. On dénombre en effet 406 nouveaux appartements locatifs, soit 301 unités de moins qu'en 2003. La construction de maisons destinées aux propriétaires-occupants a tendance à se stabiliser : elle enregistre une hausse de 7 %, mais représente toujours plus de six mises en chantier sur dix. Cette stabilisation est encore plus perceptible dans le cas des maisons individuelles, le fer de



lance du segment de marché destiné aux ménages-proprétaires. Les mises en chantier de ce type d'habitation semblent avoir atteint un plateau depuis trois années maintenant. Au total, 1 561 habitations individuelles ont levé de terre en 2004, ce qui constitue une hausse de 4 %.

Par secteur, Gatineau arrive au premier rang avec 37 % du total annuel des mises en chantier. Fait notable, en 2004, le nombre des mises en chantier de logements collectifs y a dépassé celui des habitations individuelles. Les copropriétés ne sont pas étrangères à ce phénomène puisqu'elles représentent 348 des 651 nouveaux logements collectifs dont la construction a démarré. Le

secteur d'Aylmer arrive en deuxième position avec près du quart des mises en chantier. Aylmer affiche de bons résultats, quel que soit le segment de marché : une croissance d'environ 30 % est au rendez-vous aussi bien du côté des habitations individuelles que des logements collectifs. La périphérie continue de gagner du terrain en accaparant 22 % des nouveaux logements. Si les maisons individuelles continuent d'y régner en maîtres, c'est du côté des logements collectifs qu'il faut se tourner pour trouver la plus forte croissance (+ 132 % contre + 8 % pour les logements individuels). Le secteur de Hull ferme la marche et affiche un repli du nombre des nouvelles constructions, quel que soit le segment considéré.

## Baisse des reventes au quatrième trimestre de 2004

Selon les données du réseau S.I.A.<sup>®</sup> (MLS<sup>®</sup>), le nombre de ventes de propriétés existantes était en baisse au quatrième trimestre de 2004 dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Gatineau. Après avoir enregistré une solide performance l'an dernier, le nombre de transactions a diminué de 13 % pour atteindre 715. La hausse du prix des propriétés au cours des dernières années n'est pas étrangère à ce phénomène. Le prix moyen des propriétés atteint maintenant 155 043 \$ dans la RMR. Depuis 2000, les prix sont en pleine ascension, et cette situation se traduit

par une hausse globale s'élevant à 60 % en quatre années seulement.

Pour l'ensemble de l'année 2004, les reventes ont néanmoins été soutenues, et la RMR en a enregistré 3 930, ce qui représente un résultat comparable à celui obtenu en 2003 (- 1 %).

Pour ce qui est des propriétés arborant la célèbre affiche « à vendre », soit les inscriptions courantes, on en dénombrait 1 624, ce qui constitue une progression de 22 % comparativement à la situation qui prévalait en 2003. Cette hausse des inscriptions en cours d'année a permis au nombre de vendeurs par

acheteur (ratio v/a) de remonter quelque peu pour atteindre 5, mais le marché demeure néanmoins très serré.

Dans l'ensemble de la région, le marché est nettement à l'avantage des vendeurs, voire en surchauffe dans plusieurs cas, et ce, pour tous les types d'habitations mis en vente à moins de 150 000 \$. Le nombre de vendeurs par acheteur varie de 2 à 5 selon le type d'habitation. Toutefois, lorsqu'on franchit le cap des 200 000 \$ (150 000 \$ pour les copropriétés), le marché devient nettement plus équilibré, et le ratio v/a varie de 8/1 à 11/1.

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

<i>Activité/période</i>	<i>Propriétaire</i>		<i>Logement locatif</i>	<i>Total</i>
	<i>Propr. absolue**</i>	<i>Copropriété</i>		
<b>Mises en chantier</b>				
Quatrième trimestre 2004	537	233	168	938
Quatrième trimestre 2003	585	138	133	856
Cumul 2004 (janv.-déc.)	2 015	806	406	3 227
Cumul 2003 (janv.-déc.)	1 885	209	707	2 801
<b>Logements en construction</b>				
Décembre 2004	661	412	127	1 200
Décembre 2003	538	209	277	1 024
<b>Logements achevés</b>				
Quatrième trimestre 2004	538	137	181	856
Quatrième trimestre 2003	591	0	240	831
Cumul 2004	1 894	653	515	3 062
Cumul 2003	2 271	30	876	3 177
<b>Logements inoccupés</b>				
Décembre 2004	16	116	29	161
Décembre 2003	7	0	0	7
<b>Logements écoulés</b>				
Quatrième trimestre 2004	537	118	175	830
Quatrième trimestre 2003	585	0	240	825
Cumul 2004	1 885	537	442	2 864
Cumul 2003	2 396	30	842	3 268
<b>Durée du stock (en mois)</b>				
Décembre 2004	0,1	2,6	0,8	0,7
Décembre 2003	0,0	0,0	0,0	0,0

Source : SCHL

\*\* Maisons unifamiliales (individuelles, jumelées et en rangée) possédées en tenure libre et duplex avec propriétaire-occupant

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

Zone/période	Propriétaire					Logement locatif	Total
	Propriété absolue				Co-propriété		
	Individuelle	Jumelée	Rangée	App.**			
<b>Zone 1 : Hull</b>							
Quatrième trimestre 2004	3	2	0	0	88	0	93
Quatrième trimestre 2003	21	0	0	0	117	42	180
Cumul 2004	65	2	34	2	350	111	564
Cumul 2003	187	52	3	16	117	346	721
<b>Zone 2 : Aylmer</b>							
Quatrième trimestre 2004	94	66	0	2	18	6	186
Quatrième trimestre 2003	150	60	0	2	0	33	245
Cumul 2004	452	182	3	6	72	51	766
Cumul 2003	346	148	6	10	0	80	590
<b>Zone 3 : Gatineau</b>							
Quatrième trimestre 2004	179	42	0	6	91	162	480
Quatrième trimestre 2003	147	12	0	2	21	58	240
Cumul 2004	538	66	5	20	348	212	1 189
Cumul 2003	507	46	0	14	92	277	936
<b>Zone 4 : Buckingham</b>							
Quatrième trimestre 2004	1	0	0	0	0	0	1
Quatrième trimestre 2003	8	0	0	0	0	0	8
Cumul 2004	18	18	0	2	0	8	46
Cumul 2003	18	6	0	0	0	0	24
<b>Zone 5 : Masson-Angers</b>							
Quatrième trimestre 2004	14	2	0	2	0	0	18
Quatrième trimestre 2003	22	36	0	0	0	0	58
Cumul 2004	36	90	0	2	0	24	152
Cumul 2003	36	58	0	0	0	4	98
<b>Zone 6 : Périphérie</b>							
Quatrième trimestre 2004	118	0	0	6	36	0	160
Quatrième trimestre 2003	122	0	0	3	0	0	125
Cumul 2004	452	0	0	22	36	0	510
Cumul 2003	413	6	0	13	0	0	432
<b>TOTAL - RMR DE GATINEAU</b>							
Quatrième trimestre 2004	409	112	0	16	233	168	938
Quatrième trimestre 2003	470	108	0	7	138	133	856
Cumul 2004	1 561	358	42	54	806	406	3 227
Cumul 2003	1 507	316	9	53	209	707	2 801

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 90 000 \$		90 000 \$ à 109 999 \$		110 000 \$ à 129 999 \$		130 000 \$ à 149 999 \$		150 000 \$ et plus		Total	
	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003
<b>Zone 1 : Hull</b>												
Individuelle	0	0	0	0	0	0	0	3	7	57	7	60
Jumelée	0	0	0	2	0	22	0	4	0	2	0	30
<b>Zone 2 : Aylmer</b>												
Individuelle	0	0	0	0	0	4	0	9	128	70	128	83
Jumelée	0	0	2	4	17	2	0	16	3	6	22	28
<b>Zone 3 : Gatineau</b>												
Individuelle	0	0	0	0	0	4	17	24	134	86	151	114
Jumelée	0	0	17	18	20	0	6	0	0	2	43	20
<b>Zone 4 : Buckingham</b>												
Individuelle	0	0	0	0	0	2	2	0	4	1	6	3
Jumelée	0	0	8	0	8	0	0	0	0	0	16	0
<b>Zone 5 : Masson-Angers</b>												
Individuelle	0	0	0	0	0	0	0	1	10	5	10	6
Jumelée	0	0	6	16	0	0	4	20	0	0	10	36
<b>Zone 6 : Périphérie</b>												
Individuelle	1	1	3	5	9	6	10	19	110	140	133	171
Jumelée	0	0	0	0	0	0	0	2	0	4	0	6
<b>TOTAL - RMR DE GATINEAU</b>												
Individuelle	1	1	3	5	9	16	29	56	393	359	435	437
Jumelée	0	0	33	40	45	24	10	42	3	14	91	120

Source : SCHL

**Intéressé par les taux d'inoccupation et les loyers moyens des logements locatifs,  
suite à l'enquête d'octobre 2004 ?**

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

**Pour les recevoir, contactez notre service à la clientèle**

au  
**1-866-855-5711**

ou par courrier électronique : **cam\_qc@schl.ca**

**Tableau 4**  
**Offre et demande de logements**  
**Région métropolitaine de recensement (RMR) de Gatineau - décembre 2004**

Type	Logements en construction	Logements inoccupés	Offre à court terme	Log. Écoulés (tendance **)	Ratio offre/écoulement
<b>Propriété absolue</b>	661	16	677	157	4,3
<b>Copropriété</b>	412	116	528	45	11,8
<b>Logement locatif</b>	127	29	156	37	4,2

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 (%)
	2003	2004	2003	2004	Tendance
<b>Données sur la population active</b>					
Population 15 ans et + (en milliers)	217,9	224,0	215,9	221,8	2,7
Population active (en milliers)	152,1	158,6	153,2	156,2	1,9
Niveau de l'emploi - total (en milliers)	143,2	148,2	143,4	146,1	1,9
Niveau de l'emploi - temps plein (en milliers)	119,3	124,5	119,8	123,1	2,8
Taux de chômage (%)	5,9%	6,6%	6,4%	6,5%	s.o.
<b>Taux hypothécaires (1)</b>					
1 an	4,7	4,9	4,8	4,6	s.o.
5 ans	6,5	6,3	6,4	6,2	s.o.
<b>Taux annuel d'inflation (2)</b>					
	1,3	2,7	2,5	1,9	s.o.
<b>Indice de la confiance des consommateurs (1991 = 100) (2)</b>					
	117,5	116,5	121,5	121,0	s.o.

Sources : Statistique Canada, Conference Board du Canada.

(\*) Selon les anciennes délimitations

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 de l'activité dans les centres urbains de 10000habitants et plus. À partir de juillet 2002, le dénombrement est effectué tous les mois dans les centres de 50 000habitants et plus, et tous les trimestres, dans les agglomérations comptant de 10 000 à 49999habitants. 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.

## 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

Échelle nationale	Province de Québec	Régions métropolitaines - Province de Québec
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Actualités habitation</li> <li>• Perspectives nationales du marché de l'habitation</li> <li>• Statistiques mensuelles sur l'habitation</li> <li>• Bulletin mensuel d'information sur le logement</li> <li>• Et plusieurs autres</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Actualités habitation</li> <li>• Rapport sur le marché locatif - Faits saillants</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Actualités habitation (1)</li> <li>• Perspectives du marché du logement (1)</li> <li>• Rapport sur le marché locatif (1)</li> <li>• Analyse du marché de la revente (2)</li> <li>• Marché des résidences pour personnes âgées (1)</li> </ul> <p>(1) Disponibles pour les six régions métropolitaines : Saguenay, Gatineau, Montréal, Québec, Sherbrooke et Trois-Rivières.                      (2) Disponibles pour Montréal, Québec et Saguenay seulement.</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

## **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**

**Actualités habitation est publié 4 fois par année pour le marché de Gatineau. L'abonnement annuel pour Actualités habitation de Gatineau 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.**

© 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 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.