

A

ACTUALITÉS

## HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION  
Gatineau

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

VOLUME 8, NUMÉRO 2,  
DEUXIÈME TRIMESTRE 2005**Baisse des mises en chantier à Gatineau pour un deuxième trimestre consécutif**

Le ralentissement du secteur de la construction résidentielle, entamé au premier trimestre, s'est poursuivi au deuxième. En effet, 558 nouvelles constructions ont levé de terre contre 672, au deuxième trimestre de 2004, ce qui représente une baisse de 17 %. Toutefois, le repli enregistré est moins prononcé que celui du premier trimestre (- 52 %), compte tenu de la vigueur accrue du marché des habitations en propriété absolue et, plus précisément, celui des maisons individuelles, pour lequel le nombre de nouvelles constructions a été comparable à celui enregistré en 2004 (457 contre 470, en 2004). Les

logements en copropriété (12 contre 34) et les logements locatifs (21 contre 56) ont, quant à eux, de nouveau, connu peu d'activité.

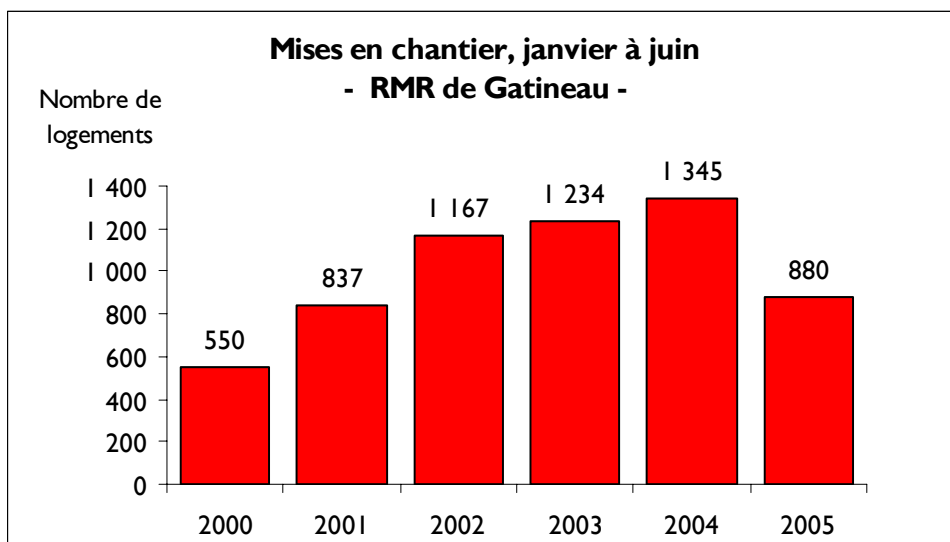
Pour ce qui des résultats du premier semestre, le recul par rapport à 2004 se chiffre à 35 %. Et, tout comme pour ceux du deuxième trimestre, les résultats diffèrent grandement selon le marché visé. En effet, la baisse importante des mises en chantier de logements en copropriété (- 64 %) et de logements locatifs (- 70 %) est beaucoup plus prononcée que celle observée sur le marché des habitations en propriété absolue (- 19 %).

**S O M M A I R E**

- 1** Baisse des mises en chantier à Gatineau pour un deuxième trimestre consécutif
- 2** Croissance économique modérée
- 2** Recul important des mises en chantier de logements en copropriété et de logements locatifs
- 3** Forte croissance de maisons individuelles à Gatineau et à Aylmer
- 3** Le marché de la revente poursuit sa détente au deuxième trimestre

**TABLEAUX STATISTIQUES**  
RMR 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



Source : SCHL

Après quatre années de croissance du nombre de mises en chantier, 880 propriétés ont levé de terre contre 1 345, l'an dernier, pour la période de janvier à juin (voir graphique). L'augmentation enregistrée au cours des dernières années témoignait, entre autres, d'une conjoncture économique marquée par la croissance rapide de l'emploi, de la faiblesse des taux hypothécaires et du nombre limité d'inscriptions sur le marché de la revente. La tendance à la baisse des mises en chantier depuis le début de l'année est conforme aux principaux indicateurs économiques démographiques, ainsi qu'à ceux qui se rapportent aux marchés connexes de la RMR durant la dernière année, et laisse croire qu'un sommet a été atteint à la fin de 2004.

### Croissance économique modérée

Dans la région de Gatineau, la croissance de l'emploi a été moins rapide depuis le début de l'année dernière. Plus particulièrement, le principal secteur d'emploi de la région, la fonction publique, qui a connu une croissance rapide en 2003, stagne depuis la deuxième moitié de 2004 et a même enregistré une légère baisse du nombre d'emplois depuis la fin de 2004. Étant donné le ralentissement de la croissance de l'emploi, le revenu moyen hebdomadaire a diminué légèrement depuis la fin de la dernière année. Néanmoins, l'économie de la région demeure vigoureuse et devrait continuer de progresser à un rythme modéré, semblable à celui observé dans l'ensemble de la province. Au premier trimestre, la croissance provinciale se chiffrait à 2,3 % comparativement à un taux de croissance prévu de 2,5 %, en 2005. De plus, l'indice de confiance des consommateurs est stable par rapport à l'année précédente et, puisque la hausse des taux hypothécaires tarde à se concrétiser, le nombre des mises

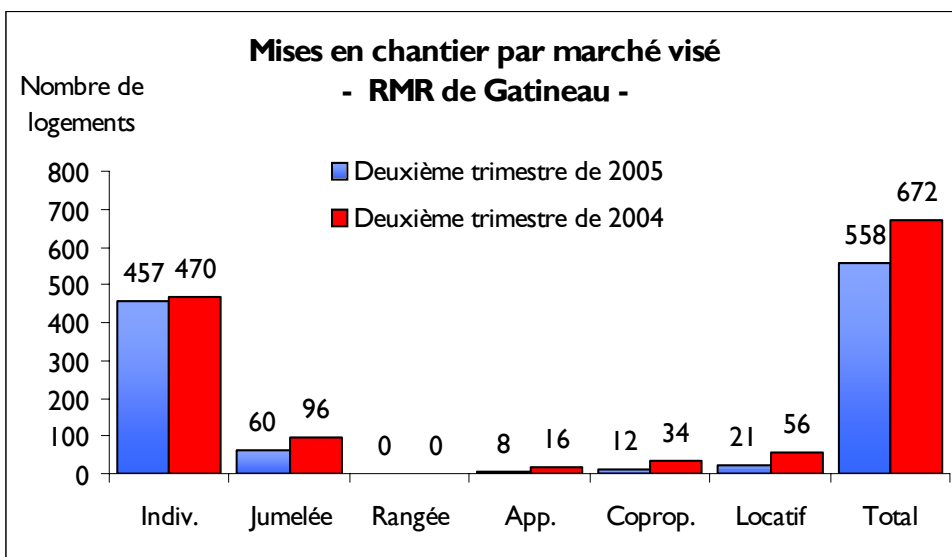
en chantier, bien qu'en baisse, demeurera élevé en 2005 par rapport aux années passées. Cependant, la Banque du Canada a clairement indiqué récemment qu'une diminution du degré de détente monétaire sera nécessaire et qu'elle prévoit augmenter le taux de financement à un jour dans un avenir rapproché. La SCHL prévoit donc toujours une hausse des taux hypothécaires d'ici la fin de 2005.

### Recul important des mises en chantier de logements en copropriété et de logements locatifs

Pour un deuxième trimestre consécutif, la baisse la plus importante a été enregistrée sur les marchés des logements en copropriété et des logements locatifs. Le stock de copropriétés neuves et existantes demeure élevé, et il faudra encore un certain temps pour écouler toutes les unités mises en chantier l'an dernier et celles actuellement en construction. Seulement 12 copropriétés ont levé de terre contre 34, en 2004. Au cours des dernières années, l'accession à la propriété de nombreux ménages a entraîné une hausse du taux d'inoccupation des logements locatifs (2,1 %, à l'automne 2004, contre 1,2 %, en 2003) et, par surcroît, ralenti

la construction de ce type de logements. Au deuxième trimestre, on a dénombré seulement 21 nouvelles unités contre 56 en 2004. Toutefois, vu la hausse importante du prix des maisons individuelles au cours des dernières années, la copropriété demeure attrayante pour les jeunes ménages qui veulent accéder à la propriété ou encore pour les personnes âgées qui se départissent de leur maison.

Enfin, le segment des logements en propriété absolue affiche un recul moins prononcé (- 10 %), compte tenu de la force relative (en légère baisse de 3 %) du segment des maisons individuelles au deuxième trimestre. Malgré l'attrait manifeste de la copropriété depuis deux ans, les maisons individuelles demeurent le premier choix des gens de Gatineau. Par exemple, elles comptent pour près des trois quarts des mises en chantier totales, en 2005. Pour ce qui des maisons jumelées, on a dénombré 60 mises en chantier contre 96, en 2004, une baisse de 38 %. Outre une croissance moins rapide de l'emploi, la hausse marquée des inscriptions au cours des derniers trimestres permet aux acheteurs de disposer d'un choix accru, ce qui se traduit par une demande moins forte d'habitations neuves.



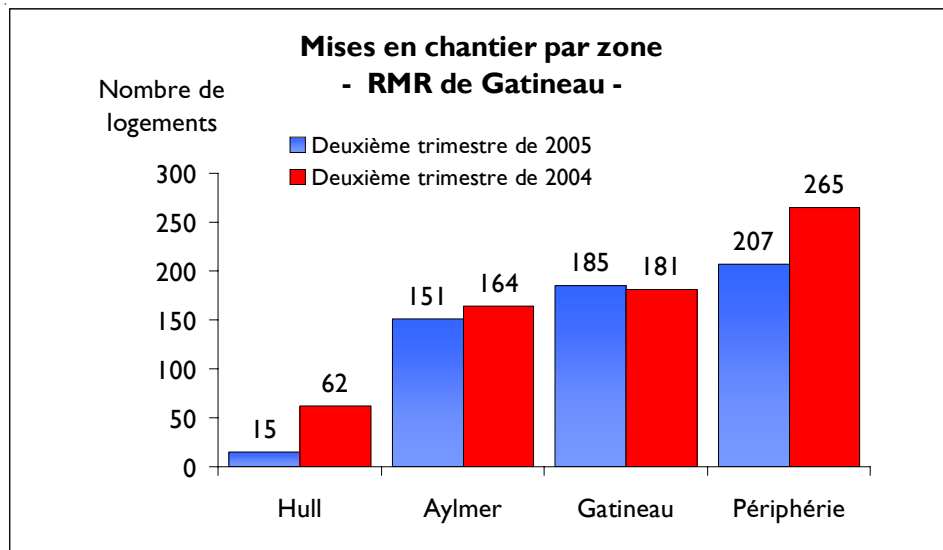
Source : SCHL

## Forte construction de maisons individuelles à Gatineau et à Aylmer

Le nombre élevé de maisons individuelles mises en chantier à Gatineau et à Aylmer a fait en sorte que le bilan relatif à ces zones (+ 2 %, à Gatineau, et - 8 %, à Aylmer) est similaire à celui du deuxième trimestre de 2004. Ces variations contrastent avec les diminutions importantes de 44 % et de 49 %, respectivement, que ces secteurs ont connues durant le premier trimestre. Au deuxième trimestre, on a dénombré 175 mises en chantier de maisons individuelles, à Gatineau, contre 138, en 2004, tandis qu'à Aylmer, 115 maisons individuelles ont levé de terre contre 106, en 2004. Pour un deuxième trimestre consécutif, la zone de Hull a subi le

ralentissement le plus important (15 contre 62), car tous les types de propriétés, y compris les maisons individuelles (4 contre 37) ont connu un recul. En périphérie, les 207 mises

en chantier représentent une baisse de 22 % par rapport aux 265 de l'an dernier, mais le recul (- 14 %) a été moins important pour les maisons individuelles (163 contre 189).



Source : SCHL

## Le marché de la revente poursuit sa détente au deuxième trimestre

Selon les données de la Chambre immobilière de l'Outaouais (CIO), le nombre des ventes de propriétés existantes a diminué pour un quatrième trimestre consécutif, puisque 1 254 transactions ont été enregistrées par l'entremise du réseau S.I.A.®/MLS®, ce qui représente un recul de 6 % par rapport à la même période l'année dernière. Le marché de la revente a ainsi poursuivi sa détente entamée durant la deuxième moitié de 2004. En effet, on dénote une hausse importante des inscriptions courantes qui, combinée à un recul des ventes, se traduit par un ralentissement de la hausse des prix. Au deuxième trimestre, les inscriptions courantes ont grimpé de 38 %, pour atteindre le chiffre de 2 329, et le prix moyen des propriétés a progressé de moins de 10 % (+ 9 %) pour la première fois depuis le premier trimestre de 2002. Après douze trimestres de croissance supérieure à 10 %, une propriété existante se vendait en moyenne 160 699 \$. En dollars constants (en tenant compte de l'inflation), cela correspond à une augmentation de 36 % en trois ans.

Le nombre de vendeurs par acheteur (ratio v/a) indique que le marché demeure toujours à l'avantage des vendeurs, mais témoigne d'une détente puisque le ratio v/a est passé de 4 à 6 en un an. Le marché des copropriétés s'est détendu le plus rapidement et il est maintenant équilibré (ratio v/a de 8). Par contre, les marchés des maisons individuelles en propriété absolue et des plex demeurent favorables aux vendeurs, tout comme celui des maisons jumelées et en rangée. On remarque également un allongement du délai de vente, qui est passé à 82 jours contre 74, l'an dernier.

Enfin, selon la zone, le marché favorise les vendeurs à Hull, à Aylmer et à Gatineau (ratio v/a de 6). En périphérie, les marchés de Buckingham et de Masson-Angers sont également favorables aux vendeurs (ratio v/a de 5) alors que les autres secteurs périphériques sont en équilibre (ratio v/a de 9).

Le marché de la revente devrait continuer à se détendre au cours des prochains trimestres. Par suite de la hausse importante des inscriptions et d'une légère baisse des ventes, le ralentissement de la croissance des prix devrait donc se poursuivre.

**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>				
Deuxième trimestre 2005	525	12	21	558
Deuxième trimestre 2004	582	34	56	672
Cumul 2005 (janv.-juin)	732	109	39	880
Cumul 2004 (janv.-juin)	909	305	131	1 345
<b>Logements en construction</b>				
Juin 2005	661	377	46	1 084
Juin 2004	606	394	145	1 145
<b>Logements achevés</b>				
Deuxième trimestre 2005	340	55	54	449
Deuxième trimestre 2004	267	146	77	490
Cumul 2005	732	144	120	996
Cumul 2004	843	170	220	1 233
<b>Logements inoccupés</b>				
Juin 2005	36	49	41	126
Juin 2004	4	0	0	4
<b>Logements écoulés</b>				
Deuxième trimestre 2005	331	128	53	512
Deuxième trimestre 2004	271	146	84	501
Cumul 2005	712	211	108	1 031
Cumul 2004	846	170	220	1 236
<b>Durée du stock (en mois)</b>				
Juin 2005	0,2	1,0	1,5	0,6
Juin 2004	0,1	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>							
Deuxième trimestre 2005	4	0	0	0	4	7	15
Deuxième trimestre 2004	37	0	0	0	13	12	62
Cumul 2005	6	0	0	0	31	7	44
Cumul 2004	50	0	34	2	109	53	248
<b>Zone 2 : Aylmer</b>							
Deuxième trimestre 2005	115	36	0	0	0	0	151
Deuxième trimestre 2004	106	50	0	2	0	6	164
Cumul 2005	157	56	0	0	9	3	225
Cumul 2004	178	82	3	4	32	9	308
<b>Zone 3 : Gatineau</b>							
Deuxième trimestre 2005	175	0	0	0	0	10	185
Deuxième trimestre 2004	138	6	0	10	21	6	181
Cumul 2005	275	14	0	0	57	17	363
Cumul 2004	272	10	5	10	164	37	498
<b>Zone 4 : Buckingham</b>							
Deuxième trimestre 2005	2	0	0	0	0	4	6
Deuxième trimestre 2004	4	4	0	0	0	8	16
Cumul 2005	3	2	0	0	0	8	13
Cumul 2004	6	4	0	0	0	8	18
<b>Zone 5 : Masson-Angers</b>							
Deuxième trimestre 2005	11	22	0	0	0	0	33
Deuxième trimestre 2004	10	36	0	0	0	24	70
Cumul 2005	13	22	0	0	0	4	39
Cumul 2004	11	36	0	0	0	24	71
<b>Zone 6 : Périphérie</b>							
Deuxième trimestre 2005	150	2	0	8	8	0	168
Deuxième trimestre 2004	175	0	0	4	0	0	179
Cumul 2005	172	2	0	10	12	0	196
Cumul 2004	196	0	0	6	0	0	202
<b>TOTAL - RMR DE GATINEAU</b>							
Deuxième trimestre 2005	457	60	0	8	12	21	558
Deuxième trimestre 2004	470	96	0	16	34	56	672
Cumul 2005	626	96	0	10	109	39	880
Cumul 2004	713	132	42	22	305	131	1 345

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 - Deuxième 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
<b>Zone 1 : Hull</b>												
Individuelle	0	0	0	3	1	2	2	4	3	3	6	12
Jumelée	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Zone 2 : Aylmer</b>												
Individuelle	1	0	14	17	14	23	30	20	12	3	71	63
Jumelée	8	15	11	12	2	1	2	0	0	0	23	28
<b>Zone 3 : Gatineau</b>												
Individuelle	29	27	24	27	28	33	29	16	18	4	128	107
Jumelée	10	2	0	0	0	0	0	0	0	0	10	2
<b>Zone 4 : Buckingham</b>												
Individuelle	1	1	2	2	0	0	0	0	0	0	3	3
Jumelée	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0
<b>Zone 5 : Masson-Angers</b>												
Individuelle	0	2	1	5	0	1	1	0	0	0	2	8
Jumelée	0	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20
<b>Zone 6 : Périphérie</b>												
Individuelle	13	2	8	1	13	2	21	4	22	3	77	12
Jumelée	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL - RMR DE GATINEAU</b>												
Individuelle	44	32	49	55	56	61	83	44	55	13	287	205
Jumelée	21	37	11	12	2	1	2	0	0	0	36	50

Source : SCHL

## LES RÉSIDENCES POUR PERSONNES ÂGÉES

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL publie des études  
de marché sur les résidences pour personnes âgées pour six régions métropolitaines du Québec  
(Saguenay, Gatineau, Montréal, Québec, Sherbrooke et Trois-Rivières).

Sources incontournables pour tous les décideurs, promoteurs et investisseurs  
qui s'intéressent à ce secteur immobilier d'avenir.

Commandez sans plus tarder pour obtenir votre copie, en appelant notre

**Service à la clientèle**

**1 866 855-5711**

**Courriel : cam\_qc@schl.ca**

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

Type	Logements en construction	Logements inoccupés	Offre à court terme	Log. Écoulés (tendance **)	Ratio offre/écoulement
<b>Propriété absolue</b>	661	36	697	146	4,8
<b>Copropriété</b>	377	49	426	48	8,8
<b>Logement locatif</b>	46	41	87	28	3,2

Source : SCHL

(\*\*) Moyenne calculée sur 12 mois

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

	Deuxième trimestre		Tendance (janv.-juin)		Variation (%)
	2004	2005	2004	2005	Tendance
<b>Données sur la population active</b>					
Population 15 ans et + (en milliers)	223,2	229,6	222,5	228,8	2,8
Population active (en milliers)	157,9	161,2	155,0	159,3	2,7
Niveau de l'emploi - total (en milliers)	147,3	149,5	144,8	147,4	1,8
Niveau de l'emploi - temps plein (en milliers)	123,4	124,4	121,5	122,0	0,4
Taux de chômage (%)	6,8%	7,2%	6,6%	7,5%	s.o.
<b>Taux hypothécaires (1)</b>					
1 an	4,6	4,8	4,4	4,9	s.o.
5 ans	6,5	5,9	6,2	6,0	s.o.
<b>Taux annuel d'inflation (2)</b>					
	2,1	1,9	1,4	2,0	s.o.
<b>Indice de la confiance des consommateurs (1991 = 100) (2)</b>					
	121,1	122,2	123,2	122,8	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 du marché de l'habitation</li> <li>• Statistiques mensuelles sur l'habitaion</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 de l'habitaion (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.</p> <p>(2) Disponibles pour Montréal, Québec, Saguenay ,Gatineau et Trois-Rivières.</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.**

© 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.