

A

CTUALITÉS

Gatineau

HABITATION

www.schl.ca

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Année mémorable pour la construction résidentielle dans l'Outaouais

Le marché du neuf n'a pas raté son sprint final

Dans le domaine de la construction résidentielle, la performance enregistrée au quatrième trimestre est à l'image de l'année 2002 : mémorable. En effet, 607 nouvelles constructions ont été dénombrées au cours du dernier trimestre de l'année, une hausse de 64 % par rapport à la même période en 2001.

Dans l'Outaouais, le dynamisme de la construction résidentielle ne s'est pas démenti tout au long de l'année 2002. Cela se traduit par un bilan exceptionnel : durant l'ensemble de l'année, le parc résidentiel s'est enrichi de 2 553 nouvelles constructions, une hausse de 54 % par rapport à 2001. La région de l'Outaouais n'a pas connu un niveau d'activité aussi élevé depuis une décennie.

VOLUME 5, NUMÉRO 4,
QUATRIÈME TRIMESTRE 2002

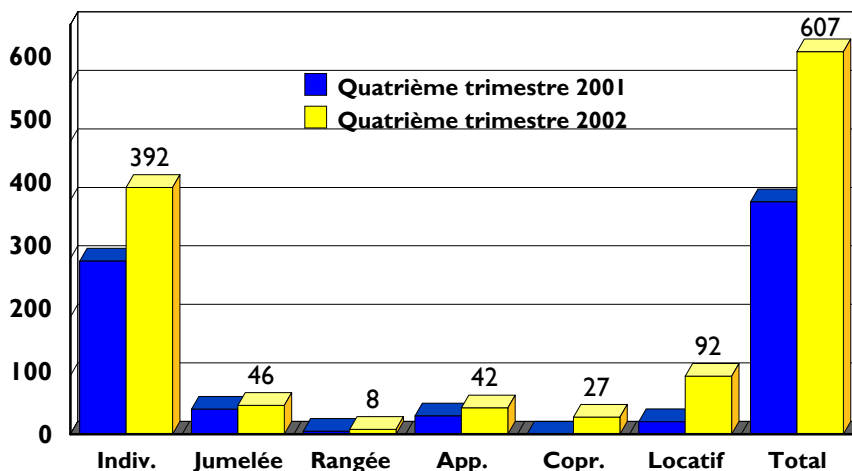
SOMMAIRE

- 1 Année mémorable pour la construction résidentielle dans l'Outaouais
- 1 Le marché du neuf n'a pas raté son sprint final
- 2 Toutes les conditions favorables ont été réunies
- 2 La maison individuelle remporte de nouveau la palme
- 2 L'offre continue de se contracter sur le marché de la revente

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 type de logement



AU COEUR DE L'HABITATION

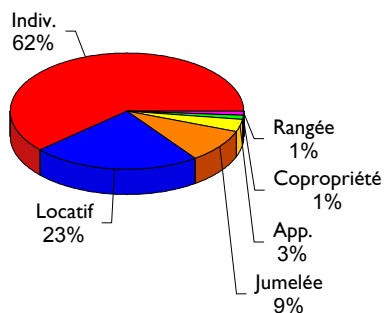
Canada

Toutes les conditions favorables ont été réunies

Tous les éléments ont concouru à faire de l'année 2002 une année exceptionnelle sur le marché du neuf. L'emploi s'est stabilisé à un niveau élevé dans la région, les taux hypothécaires sont restés historiquement bas, et l'offre de maisons existantes et de logements à louer a reculé, ce qui a conduit de nombreux ménages à se tourner vers le marché du neuf. En octobre 2002, le taux d'inoccupation des immeubles d'initiative privée de trois appartements et plus a atteint un niveau plancher de 0,5 %. Quel que soit le marché considéré, l'accroissement de l'écart entre les prix demandés de chaque côté de la rivière des Outaouais, qui favorise la partie québécoise, a également poussé de nombreux ménages ontariens à traverser les ponts.

La maison individuelle remporte de nouveau la palme

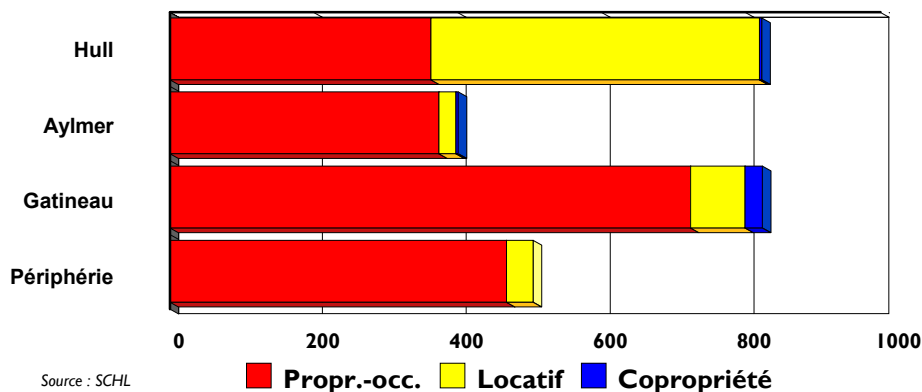
L'année 2002 consacre encore une fois le succès des maisons individuelles. Au total, 1 574 habitations de ce type ont levé de terre, ce qui représente 62 % des mises en chantier



Source : SCHL

et une hausse de 44 % comparativement à 2001. La construction de logements locatifs semble également sortir de sa torpeur.

Mises en chantier 2002 par secteur



On dénombre en effet 594 nouveaux appartements locatifs (23 % des mises en chantier), soit une augmentation spectaculaire de 94 % par rapport à 2001. Enfin le retour de la copropriété est à noter, avec 30 mises en chantier. Ce produit avait disparu des chantiers depuis l'année 2000.

Par secteur, les villes de Gatineau et de Hull arrivent au premier rang, avec chacune 32 % du total des mises en chantier. Cette performance identique est toutefois attribuable à des facteurs différents. La maison unifamiliale (propriétaire-occupant) est davantage l'apanage de Gatineau (38 % des mises en chantier de ce type et une hausse de 62 % dans ce secteur par rapport à 2001), alors que Hull, en raison de sa tradition locative, se taille la part du lion dans le domaine des logements locatifs (77 % des mises en chantier de ce type, quatre fois plus qu'en 2001). En ce qui concerne les mises en chantier globales, la troisième place obtenue par le secteur périphérique est également à souligner (20 % des constructions). Elle est essentiellement attribuable aux maisons unifamiliales, qui représentent 93 % des constructions dans ce secteur. Avec 401 nouvelles fondations, le secteur d'Aylmer arrive bon dernier et accapare 16 % des mises en chantier.

L'offre continue de se contracter sur le marché de la revente

Malgré la demande soutenue, le choix de plus en plus restreint de maisons existantes (recul de 22 % des inscriptions courantes en 2002) n'a pas permis de renouveler le record de ventes enregistré en 2001 (4 050 transactions). En 2002, 3 823 propriétés ont changé de main, ce qui constitue un recul de 6 % par rapport à l'année passée. L'avantage des vendeurs s'est consolidé, et le ratio vendeurs/acheteur s'est stabilisé à cinq. De nouveau, la hausse des prix a été prononcée. Pour l'ensemble du marché, le prix moyen a atteint 113 000 \$ à la fin de l'année, une hausse de plus de 15 % comparativement à 2001. Les prix élevés et le choix restreint ont amené de nombreux acheteurs potentiels à se tourner vers le neuf.

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

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

Activité/période	Propriétaire		Logement locatif	Total
	Propr.-occupant	Copropriété		
Mises en chantier				
Quatrième trimestre 2002	488	27	92	607
Quatrième trimestre 2001	349	0	20	369
Cumul 2002 (Janv.-déc.)	1 929	30	594	2 553
Cumul 2001 (Janv.-déc.)	1 353	0	306	1 659
En construction				
Décembre 2002	929	30	447	1 406
Décembre 2001	627	0	289	916
Achèvements				
Quatrième trimestre 2002	559	3	103	665
Quatrième trimestre 2001	340	0	20	360
Cumul 2002	1 624	3	436	2 063
Cumul 2001	1 039	0	184	1 223
Logements inoccupés				
Décembre 2002	132	0	26	158
Décembre 2001	87	0	4	91
Logements écoulés				
Quatrième trimestre 2002	500	3	77	580
Quatrième trimestre 2001	336	0	17	353
Cumul 2002	1 579	3	414	1 996
Cumul 2001	1 069	25	186	1 280
Durée de l'inventaire (en mois)				
Décembre 2002	1,0	0,0	0,8	0,9
Décembre 2001	1,0	0,0	0,3	0,9

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							
Quatrième trimestre 2002	42	26	4	6	0	77	155
Quatrième trimestre 2001	50	10	5	7	0	14	86
Cumul 2002	268	64	11	20	3	457	823
Cumul 2001	228	42	5	23	0	104	402
Zone 2 : Aylmer							
Quatrième trimestre 2002	52	10	4	8	3	5	82
Quatrième trimestre 2001	60	12	0	6	0	0	78
Cumul 2002	264	80	18	12	3	24	401
Cumul 2001	213	56	8	6	0	2	285
Zone 3 : Gatineau							
Quatrième trimestre 2002	213	8	0	22	24	10	277
Quatrième trimestre 2001	92	12	0	8	0	0	112
Cumul 2002	654	36	0	34	24	76	824
Cumul 2001	380	58	0	8	0	188	634
Zone 4 : Périphérie							
Quatrième trimestre 2002	85	2	0	6	0	0	93
Quatrième trimestre 2001	73	6	0	8	0	6	93
Cumul 2002	388	58	0	22	0	37	505
Cumul 2001	272	40	0	14	0	12	338
TOTAL RMR DE GATINEAU							
Quatrième trimestre 2002	392	46	8	42	27	92	607
Quatrième trimestre 2001	275	40	5	29	0	20	369
Cumul 2002	1 574	238	29	88	30	594	2 553
Cumul 2001	1 093	196	13	51	0	306	1 659

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 - 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	
	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001
	Zone 1 : Hull											
Individuelles	0	0	0	2	7	11	22	22	39	19	68	54
Jumelées	5	0	4	2	0	0	0	0	0	0	9	2
Zone 2 : Aylmer												
Individuelles	0	0	4	3	26	6	20	13	23	23	73	45
Jumelées	0	1	3	4	12	5	3	0	2	0	20	10
Zone 3 : Gatineau												
Individuelles	0	0	10	14	61	42	38	24	90	42	199	122
Jumelées	0	0	3	4	0	2	0	0	0	0	3	6
Zone 4 : Périphérie												
Individuelles	0	6	7	19	33	14	13	15	38	35	91	89
Jumelées	20	3	0	0	0	0	0	0	0	0	20	3
TOTAL RMR DE GATINEAU												
Individuelles	0	6	21	38	127	73	93	74	190	119	431	310
Jumelées	25	4	10	10	12	7	3	0	2	0	52	21

Source : SCHL

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

Tableau 4
Offre et demande de logements
Région métropolitaine de Gatineau* - Décembre 2002

Type	En construction	Logements inoccupés	Offre totale	Écoulement (tendance*)	Ratio Offre/ écoulement
Propriétaire-occupant	929	132	1 061	132	8,1
Copropriétés	30	0	30	0,25	120,0
Logements locatifs	447	26	473	35	13,7

* Selon les anciennes délimitations

Source : SCHL

* Moyenne de 12 mois

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

	Quatrième trimestre		Tendance (Janv.-déc.)		Variation (%)
	2001	2002	2001	2002	Tendance
Données sur la population active					
Population 15 ans et + (en milliers)	207,8	212,6	206,6	210,8	2,0
Population active (en milliers)	144,2	145,2	144,4	146,1	1,1
Niveau de l'emploi - total (en milliers)	135,0	135,9	134,2	136,1	1,4
Niveau de l'emploi - temps plein (en milliers)	114,6	114,4	113,2	115,9	2,4
Taux de chômage (%)	6,4%	6,4%	7,1%	6,9%	s.o.
Taux hypothécaires (1)					
1 an	4,7	5,0	6,1	5,2	s.o.
5 ans	6,9	6,8	7,4	7,0	s.o.
Taux annuel d'inflation (2)					
	1,3	3,4	2,4	2,0	s.o.
Indice de confiance des consommateurs désaisonnalisé (1991 = 100) (2)					
	110,5	127,9	114,4	131,4	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.

Écoulement - 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 de l'inventaire - 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

Échelle nationale	Province de Québec	Régions métropolitaines - Province de Québec
<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)

Pour toute information concernant votre marché, n'hésitez pas à contacter nos analystes :

Province de Québec Kevin Hughes (514) 283-4488 Sherbrooke Hélène Dauphinais (819) 564-5622	Montréal Paul Cardinal (514) 283-8391 Sandra Girard (514) 283-5075 Jean Laferrière (514) 496-8564	Québec Jean-François Dion (418) 649-8101 Trois-Rivières Pascal-Yvan Pelletier (418) 649-8102	Gatineau Bertrand Recher 1 866 855-5711 Chicoutimi Benoît Allaire (418) 649-8100
---	--	---	---

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.