

A

CTUALITÉS

HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION Gatineau

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

VOLUME 8, NUMÉRO 3,
TROISIÈME TRIMESTRE 2005

Troisième trimestre consécutif de baisse des mises en chantier

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Gatineau, le nombre de mises en chantier a fléchi de 41 %. Au total, 554 habitations ont levé de terre contre 944 au cours du troisième trimestre de l'an dernier. Le ralentissement de la construction, observé depuis le début de l'année, s'est donc poursuivi dans tous les segments de marché et dans toutes les zones de la RMR. Le nombre de mises en chantier d'habitations en propriété absolue a diminué de 31 %, tandis que celui des logements en copropriété (- 60 %)

et des logements locatifs (-47 %) ont connu des baisses plus prononcées.

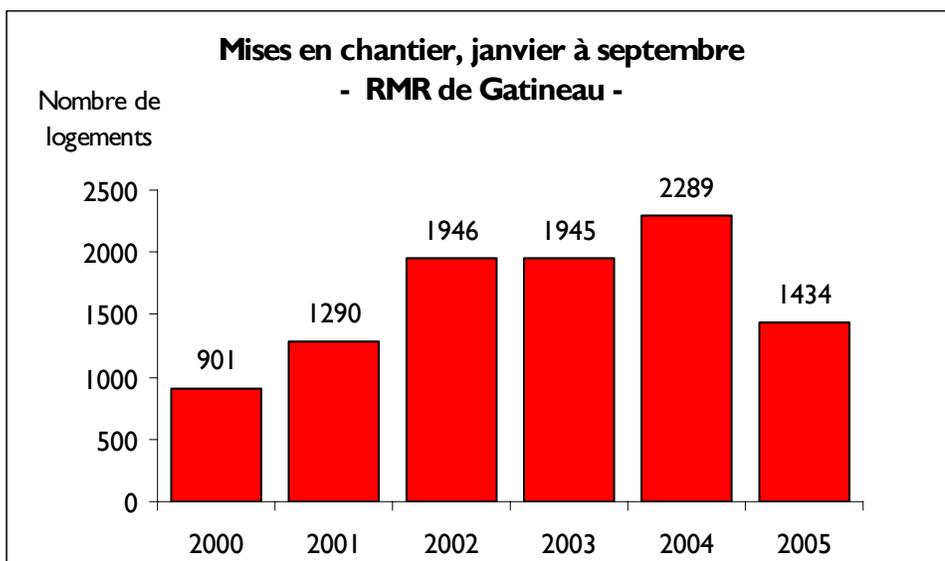
Le résultat du troisième trimestre porte le recul à 37 % depuis le début de l'année. On constate un affaiblissement important de la construction de copropriétés (- 62 %) et de celle des logements locatifs (- 60 %) alors que le segment des habitations en propriété absolue enregistre une baisse de 24 % (en raison de la vigueur relative des mises en chantier de maisons individuelles (- 19 %).

SOMMAIRE

- 1 Troisième trimestre consécutif de baisse des mises en chantier
- 2 Croissance économique plus modérée
- 2 Recul par marché visé
- 2 Le recul s'étend à tous les secteurs de la RMR
- 3 Augmentation du nombre de transactions sur le marché de la revente au troisième trimestre, mais détente du marché

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

Canada

SCHL CMHC
AU COEUR DE L'HABITATION

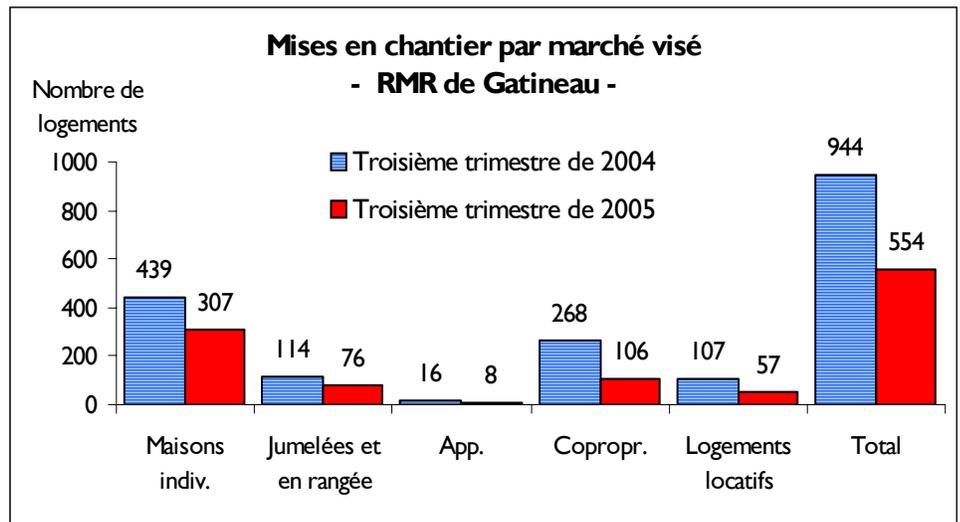
Croissance économique plus modérée

Les résultats constatés au troisième trimestre et depuis le début de l'année sont conformes à l'évolution des principaux déterminants de la demande d'habitations neuves. D'une part, la croissance de l'emploi a été moins forte au cours des 18 derniers mois, et le nombre d'emplois dans le secteur de l'administration publique (principal employeur de la région) n'a pas augmenté en 2005. D'autre part, selon les projections de l'Institut de la Statistique du Québec (ISQ), la formation de ménages est moins rapide cette année. De plus, les acheteurs potentiels peuvent beaucoup plus facilement se tourner vers le marché de la revente, qui a connu une augmentation importante du nombre d'inscriptions.

Le resserrement monétaire est bien entamé et devrait se poursuivre au cours des prochains mois. Lors de sa plus récente annonce, la Banque du Canada a haussé le taux cible du financement à un jour. Elle a aussi durci le ton et affirmé que l'économie canadienne fonctionnait aux limites de sa capacité de production. Étant donné l'augmentation du prix de l'énergie, d'autres hausses de taux sont à prévoir pour permettre à la Banque de maintenir sa cible d'inflation au taux visé de 2 %. Une majoration des taux hypothécaires de 25 à 50 points de base d'ici la fin de 2006 est donc prévue par la SCHL. De plus, la hausse rapide du prix de l'énergie a miné la confiance des consommateurs québécois puisque l'indice du Conference Board est passé de 116,6, au mois d'août, à 99,3, en septembre.

Recul par marché visé

Au troisième trimestre, la construction de logements en copropriété a de nouveau connu une forte baisse (voir tableau). Le stock important



Source : SCHL

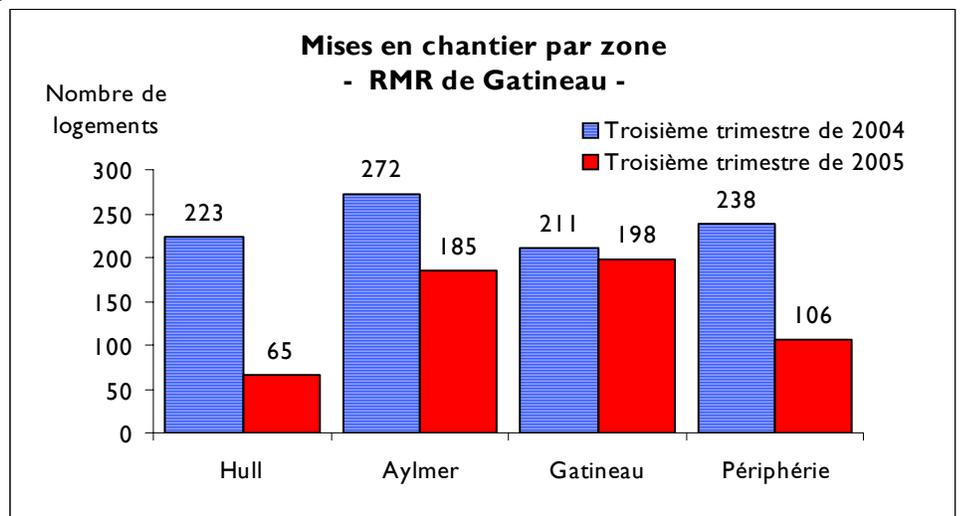
d'habitations de ce type actuellement sur le marché continue de ralentir l'ardeur des constructeurs. En effet, on trouve beaucoup de copropriétés existantes à vendre, et le nombre de copropriétés achevées et inoccupées (99) demeure élevé depuis plusieurs mois.

Pour ce qui est des logements locatifs, 57 mises en chantier ont été dénombrées au troisième trimestre, mais de ce nombre, 54 se rapportaient à des logements coopératifs. Par suite de l'accession à la propriété de nombreux ménages ces derniers temps, le marché se détend, et les constructeurs sont prudents, ce qui assure une détente graduelle du marché.

Les habitations en propriété absolue ont connu une baisse moins accentuée (- 31 %). À l'intérieur de ce segment, les mises en chantier de maisons individuelles, qui démontraient le plus de vigueur depuis le début de l'année, ont chuté de 30 %. On constate un certain essoufflement de ce segment au troisième trimestre (surtout en périphérie), qui n'est pas étranger à la hausse importante des inscriptions sur le marché de la revente.

Le recul s'étend à tous les secteurs de la RMR

Le secteur de Hull a affiché une forte baisse (71 %) au troisième trimestre. Le faible niveau d'activité enregistré dans ce secteur depuis le début de



Source : SCHL

l'année s'explique en grande partie par la pénurie de terrains. Dans les autres secteurs centraux de la RMR, notamment à Aylmer, la diminution des mises en chantier de maisons individuelles (- 32 %), qui représentent en moyenne près de 70 % du total des mises en chantier, a entraîné un recul important. La baisse a été moins forte à Gatineau (- 6 %), car le nombre des mises en chantier a été soutenu

par la construction de 54 logements coopératifs et par la construction plutôt stable de maisons individuelles.

Au troisième trimestre, le ralentissement des mises en chantier de maisons individuelles a entraîné un recul de 36 % en périphérie. Au troisième trimestre, le ralentissement des mises en chantier de maisons

individuelles a entraîné un recul de 36 % en périphérie. Il s'agit de la baisse la plus importante pour ce secteur, qui avait affiché plus de vigueur que les secteurs centraux au premier semestre. Ailleurs dans la RMR, des baisses ont aussi été enregistrées à Buckingham (7 mises en chantier contre 27 au troisième trimestre de 2004) et à Masson-Angers (4 contre 63).

Augmentation du nombre de transactions sur le marché de la revente au troisième trimestre, mais détente du marché

Selon les données de la Chambre immobilière de l'Outaouais (CIO), les transactions ont bondi de 20 % sur le marché de la revente au troisième trimestre, par rapport à la même période l'an dernier. Cette hausse porte le cumul des trois premiers trimestres au même niveau qu'à pareille date l'an dernier. Un choix plus vaste et une hausse moins rapide des prix ont probablement permis de satisfaire un plus grand nombre d'acheteurs qui ont également pu bénéficier des taux hypothécaires toujours très bas. Les inscriptions ont toutefois progressé à un rythme supérieur (+ 26 %) aux ventes, ce qui a permis au marché de la revente de poursuivre, de façon plus modérée, sa détente. Le nombre de vendeurs par acheteur (ratio v/a) est passé de 5 à 6 depuis le troisième trimestre de 2004 et la croissance du prix moyen s'est chiffrée à 8 %. Bien que le marché de la revente demeure à l'avantage des vendeurs, la détente graduelle depuis la deuxième moitié de 2004, l'éloigne de l'état de surchauffe qui le caractérisait depuis quelques années. L'augmentation considérable de l'offre sur le marché confère un pouvoir de négociation accru aux acheteurs et limite la majoration des prix.

Les reventes de maisons individuelles ont bondi de 21 % au troisième trimestre, le prix moyen a progressé de 7 %, et le ratio v/a s'est établi à 7. Le marché des copropriétés est demeuré équilibré (ratio v/a de 8) alors que le nombre de transactions conclues a augmenté de 54 %, et les prix, de 6 %. Le marché des maisons jumelées et en rangée est demeuré le plus serré avec un ratio v/a de 3, tandis que celui des plex a de nouveau connu la plus forte croissance des prix (+ 13 %).

Le nombre de transactions a augmenté dans tous les secteurs centraux de la RMR. C'est à Aylmer que la hausse a été la plus forte (+ 32 %), par suite d'une croissance du nombre des maisons individuelles (+ 62 %). La progression des ventes de copropriétés a entraîné un accroissement à Hull (+ 27 %), tandis qu'à Gatineau (+ 20 %), tous les types d'habitations ont connu des augmentations. Enfin, en périphérie, outre à Buckingham (+ 23 %), le marché a été moins vigoureux à Masson-Angers (- 7 %) et dans les autres villes de la périphérie (+ 8 %).

La progression des reventes au troisième trimestre n'a donc pas empêché le marché de poursuivre sa détente. L'offre accrue donne plus de choix aux acheteurs, ce qui entraîne une hausse moins rapide des prix. Le marché est plus équilibré et il continuera de se détendre.

Pour de plus amples renseignements sur la présente publication ou pour toute autre question sur le marché de l'habitation de la région métropolitaine de Gatineau, veuillez communiquer avec notre :

Service à la clientèle au | 866 855-5711
ou par courrier électronique : cam_qc@schl.ca

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

<i>Activité/période</i>	<i>Propriétaire-occupant</i>		<i>Logement locatif</i>	<i>Total</i>
	<i>Propr. absolue**</i>	<i>Copropriété</i>		
Mises en chantier				
Troisième trimestre 2005	391	106	57	554
Troisième trimestre 2004	569	268	107	944
Cumul 2005 (janv.-sept.)	1 123	215	96	1 434
Cumul 2004 (janv.-sept.)	1 478	573	238	2 289
Logements en construction				
Septembre 2005	505	278	78	861
Septembre 2004	662	316	138	1 116
Logements achevés				
Troisième trimestre 2005	547	205	25	777
Troisième trimestre 2004	513	346	114	973
Cumul 2005	1 279	349	145	1 773
Cumul 2004	1 356	516	334	2 206
Logements inoccupés				
Septembre 2005	114	99	44	257
Septembre 2004	15	97	23	135
Logements écoulés				
Troisième trimestre 2005	469	155	22	646
Troisième trimestre 2004	502	249	47	798
Cumul 2005	1 181	366	130	1 677
Cumul 2004	1 348	419	267	2 034
Durée du stock (en mois)				
Septembre 2005	0,8	2,5	1,7	1,2
Septembre 2004	0,1	2,8	1,0	0,8

Source : SCHL

** Fait référence aux maisons unifamiliales (individuelles, jumelées et en rangée) possédées en propriété absolue et aux duplex occupés par le(s) propriétaire(s)

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

Zone/période	Propriétaire-occupant					Logement locatif	Total
	Propriété absolue				Co-propriété		
	Individuelle	Jumelée	Rangée	App.**			
Zone 1 : Hull							
Troisième trimestre 2005	4	0	0	2	56	3	65
Troisième trimestre 2004	12	0	0	0	153	58	223
Cumul 2005	10	0	0	2	87	10	109
Cumul 2004	62	0	34	2	262	111	471
Zone 2 : Aylmer							
Troisième trimestre 2005	123	50	0	0	12	0	185
Troisième trimestre 2004	180	34	0	0	22	36	272
Cumul 2005	280	106	0	0	21	3	410
Cumul 2004	358	116	3	4	54	45	580
Zone 3 : Gatineau							
Troisième trimestre 2005	82	24	0	0	38	54	198
Troisième trimestre 2004	87	14	0	4	93	13	211
Cumul 2005	357	38	0	0	95	71	561
Cumul 2004	359	24	5	14	257	50	709
Zone 4 : Buckingham							
Troisième trimestre 2005	5	2	0	0	0	0	7
Troisième trimestre 2004	11	14	0	2	0	0	27
Cumul 2005	8	4	0	0	0	8	20
Cumul 2004	17	18	0	2	0	8	45
Zone 5 : Masson-Angers							
Troisième trimestre 2005	4	0	0	0	0	0	4
Troisième trimestre 2004	11	52	0	0	0	0	63
Cumul 2005	17	22	0	0	0	4	43
Cumul 2004	22	88	0	0	0	24	134
Zone 6 : Périphérie							
Troisième trimestre 2005	89	0	0	6	0	0	95
Troisième trimestre 2004	138	0	0	10	0	0	148
Cumul 2005	261	2	0	16	12	0	291
Cumul 2004	334	0	0	16	0	0	350
TOTAL - RMR DE GATINEAU							
Troisième trimestre 2005	307	76	0	8	106	57	554
Troisième trimestre 2004	439	114	0	16	268	107	944
Cumul 2005	933	172	0	18	215	96	1 434
Cumul 2004	1 152	246	42	38	573	238	2 289

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 - Troisième 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
Zone 1 : Hull												
Individuelle	1	0	0	1	0	0	0	2	4	7	5	10
Jumelée	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zone 2 : Aylmer												
Individuelle	1	1	16	15	27	41	55	46	24	21	123	124
Jumelée	7	40	21	35	4	1	0	0	0	0	32	76
Zone 3 : Gatineau												
Individuelle	19	15	25	17	37	21	46	21	14	9	141	83
Jumelée	4	10	1	0	0	0	0	0	0	0	5	10
Zone 4 : Buckingham												
Individuelle	0	0	0	4	1	0	0	1	0	0	1	5
Jumelée	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zone 5 : Masson-Angers												
Individuelle	0	1	8	6	2	2	1	3	0	0	11	12
Jumelée	20	58	0	0	0	0	0	0	0	0	20	58
Zone 6 : Périphérie												
Individuelle	22	11	17	10	21	15	36	31	30	29	126	96
Jumelée	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL - RMR DE GATINEAU												
Individuelle	43	28	66	53	88	79	138	104	72	66	407	330
Jumelée	31	108	22	35	4	1	0	0	0	0	57	144

Source : SCHL

**Intéressé par les taux d'inoccupation et les loyers moyens des logements locatifs,
suite à l'enquête d'octobre 2005 ?**

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

(sera disponible à la fin de l'année 2005)

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

Type	Logements en construction	Logements inoccupés	Offre à court terme	Log. écoulés (tendance**)	Ratio offre/écoulement
Propriété absolue	505	114	619	143	4,3
Copropriété	278	99	377	40	9,3
Logement locatif	78	44	122	25	4,8

Source : SCHL

** Moyenne calculée sur 12 mois

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

	Troisième trimestre		Tendance (janv.-sept.)		Variation (%)
	2004	2005	2004	2005	Tendance
Données sur la population active					
Population des 15 ans et + (en milliers)	225,2	231,8	223,8	230,2	2,9
Population active (en milliers)	161,5	171,1	158,0	163,7	3,6
Niveau d'emploi - total (en milliers)	151,7	159,1	147,8	152,0	2,9
Niveau d'emploi - temps plein (en milliers)	129,4	135,0	124,8	127,2	2,0
Taux de chômage (%)	6,1%	7,0%	6,5%	7,1%	s.o.
Taux hypothécaires (1)					
1 an	4,6	5,0	4,5	4,9	s.o.
5 ans	6,4	5,8	6,2	5,9	s.o.
Taux annuel d'inflation (2)					
	2,2	2,5	1,7	2,2	s.o.
Indice de la confiance des consommateurs (1991 = 100) (2)					
	121,3	99,3	122,5	114,9	s.o.

Sources : Statistique Canada, Conference Board du Canada.

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 des mises en chantier et des achèvements 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 des mises en chantier dans les centres de 10 000 habitants et plus (pour les provinces et pour le Canada) est 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 des 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 des logements mis en chantier dans toutes les régions du Canada continue d'être déterminé mensuellement au moyen de modèles statistiques. Le présent rapport trimestriel sur le marché du logement fournit des données et des analyses sur les tendances pour la région métropolitaine de recensement (RMR) Gatineau, selon le marché visé.

Types de logements - Les logements sont répartis en quatre catégories : maisons individuelles, maisons jumelées, maisons en rangée, appartements et autres.

Marchés visés - Le marché des propriétaires-occupants fait référence aux maisons unifamiliales (individuelles, jumelées et en rangée) possédées en propriété absolue; celui des copropriétés (condominiums) englobe les maisons et les appartements possédés en copropriété divisée; le marché locatif regroupe les logements de type appartements.

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 - Logements mis en chantier, mais non 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.

Logements achevés - Logements habitables, où les travaux qui avaient été prévus sont terminés. Dans certains cas, on peut considérer qu'un logement est achevé s'il ne reste que 10 % des travaux à exécuter.

Logements inoccupés - Logements neufs achevés, mais qui sont demeurés inoccupés.

Offre totale à court terme - Réserve totale de logements neufs qui comprend les logements en construction et ceux qui sont achevés, mais inoccupés.

Offre totale à moyen terme - 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 - Logements récemment 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 correspond 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 - Période nécessaire pour écouler les logements inoccupés, c'est-à-dire le rapport 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	RMR de la Province de Québec
<ul style="list-style-type: none"> • Actualités habitation • Perspectives du marché de l'habitation • Statistiques mensuelles sur l'habitation • Bulletin mensuel d'information sur le logement • Et plusieurs autres 	<ul style="list-style-type: none"> • Actualités habitation • Rapport sur le marché locatif - Faits saillants 	<ul style="list-style-type: none"> • Actualités habitation (1) • Perspectives du marché de l'habitation (1) • Rapport sur le marché locatif (1) • Analyse du marché de la revente (2) • Marché des résidences pour personnes âgées (1) <p>(1) Disponibles pour les six RMR : Saguenay, Gatineau, Montréal, Québec, Sherbrooke et Trois-Rivières. (2) Disponibles pour Montréal, Québec, Saguenay, Gatineau et Trois-Rivières.</p>

Pour vous abonner, communiquez avec notre service à la clientèle :

Pour les publications nationales : | 800 668-2642

Pour les publications locales, adressez-vous au Centre d'analyse de marché du Québec : | 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 particulières 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.

Communiquez avec nous :

| 866 855-5711

La publication Actualités habitation paraît quatre fois par année pour le marché de Gatineau.

L'abonnement annuel est fixé à 55,00 \$ plus taxes.

Pour obtenir plus d'informations ou pour vous abonner,
veuillez communiquer avec notre service à la clientèle au | 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.