

A

ACTUALITÉS

Gatineau

HABITATION

www.schl.ca

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Une année 2001 plutôt réussie pour la construction résidentielle dans l'Outaouais

volume 4, numéro 4,

Quatrième TRIMESTRE 2001

Un marché du neuf en plein essor

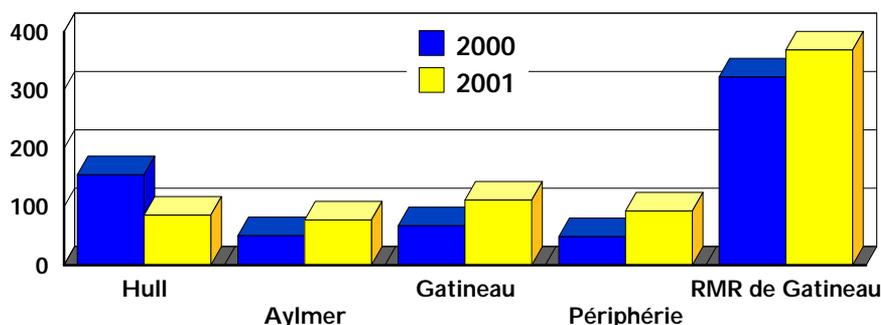
La construction résidentielle dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Gatineau nous offre cette année encore des résultats remarquables.

Au quatrième trimestre, 369 habitations y ont été construites, en hausse de 14 % par rapport au dernier trimestre de 2000. L'année 2001 se termine ainsi avec un total de 1 659 mises en chantier, ce qui représente une amélioration de 36 % sur le total de 2000.

L'année qui vient de s'achever en fut une d'intense activité pour les constructeurs dans l'Outaouais.

Tous les secteurs de la nouvelle ville de Gatineau se sont ainsi enrichis de nouvelles maisons ou de nouveaux appartements. Toutefois, comme par le passé, les maisons individuelles demeurent les favorites, avec une part de marché toujours en croissance, qui s'établit à 66 % (63 % en 2000).

Mises en chantier
4e trimestre



Source : SCHL

SOMMAIRE

- 1 Un marché du neuf en plein essor
- 2 Pas d'arrêt pour les marteaux à Gatineau
- 2 Un marché de la revente presque en panne d'inscriptions

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



AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

Pas d'arrêt pour les marteaux à Gatineau

Même si l'ensemble de la région outaouaise a été propice à la construction de nouvelles maisons, certaines municipalités furent relativement mieux nanties. Ainsi, la meilleure performance du marché du neuf aura été enregistrée à Gatineau. En effet, sur les 1 659 habitations mises en chantier dans l'Outaouais l'an dernier, 40 % sont situées à Gatineau.

Bien que cette ville enregistre généralement le plus grand nombre de mises en chantier de maisons individuelles, c'est la construction de logements locatifs pour aînés qui a permis à Gatineau de tirer son épingle du jeu en 2001. On y note une progression de 34 % des mises en chantier de maisons individuelles, alors que le nombre des nouveaux appartements (188) est cinq fois supérieur à celui de l'année dernière (36).

Les autres zones de la RMR ne sont pas en reste. À Aylmer, même si le nombre des mises en chantier est relativement moins élevé qu'à Gatineau, on y observe la plus forte croissance. Au total, 285 maisons y ont été mises en chantier en 2001, ce qui représente une croissance de 47 % par rapport aux résultats de 2000.

Du côté de Hull, l'année 2001 s'est terminée par une légère baisse, essentiellement attribuable à l'absence de copropriétés (14 en 2000) et au ralentissement de la construction d'appartements. Notons, toutefois, que la construction de maisons individuelles s'en sort avec un résultat fort honorable : 228 nouvelles habitations de ce type, soit 34 % de plus qu'en 2000.

Marché de la revente presque en panne d'inscriptions

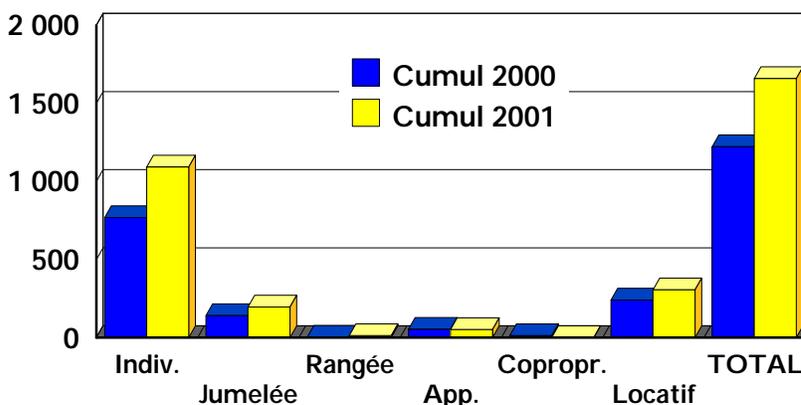
Du côté du marché de la revente, on parle presque de pénurie d'inscriptions, et la situation n'est pas pour déplaire aux constructeurs de maisons. En effet, moins il y a de choix sur le marché des maisons existantes, plus il y a de chances que les acheteurs potentiels se tournent vers le neuf.

En 2001, plus de 4 000 propriétés auraient changé de main sur ce marché, ce qui constitue une progression de 31 % par rapport à l'année 2000 qui fut, elle aussi, fort active.

Cette croissance des ventes a quelque peu épuisé le stock d'inscriptions courantes. Ainsi, l'année 2001 s'est terminée par une chute de 33 % des inscriptions. Peu de sang neuf arrive sur ce marché, et les maisons nouvellement inscrites ont diminué de 7 %.

Avec un ratio vendeurs/acheteur qui continue de baisser (5,8 en décembre 2001, comparativement à 11 en décembre 2000), le marché se resserre et donne l'avantage aux vendeurs. En 2001, les prix ont augmenté à un rythme supérieur à 12 %, et, à la fin de l'année, le prix moyen était de 115 000 \$ dans l'ensemble du marché. Avec un investissement requis d'environ 140 000 \$ pour une maison individuelle ou jumelée, neuve, il est logique de penser que plusieurs acheteurs vont de plus en plus se tourner vers le marché du neuf.

**Mises en chantier
Par type de logement**



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

Honorine Youmbissi

Analyste de marché
(819) 779-2007

Tableau 1
Sommaire des activités par marché visé
Région métropolitaine de Gatineau

<i>Activité / période</i>	<i>Propriétaire</i>		<i>Locatif</i>	<i>Total</i>
	<i>Prop.-Occupant</i>	<i>Copropriété</i>		
Mises en chantier				
Quatrième trimestre 2001	349	0	20	369
Quatrième trimestre 2000	216	0	107	323
Cumulatif 2001 (Jan.-déc.)	1 353	0	306	1 659
Cumulatif 2000 (Jan.-déc.)	968	14	242	1 224
En construction				
Décembre 2001	627	0	289	916
Décembre 2000	316	0	167	483
Achèvements				
Quatrième trimestre 2001	340	0	20	360
Quatrième trimestre 2000	290	14	36	340
Cumulatif 2001	1 039	0	184	1 223
Cumulatif 2000	851	63	220	1 134
Inoccupés				
Décembre 2001	87	0	4	91
Décembre 2000	117	25	6	148
Écoulement				
Quatrième trimestre 2001	336	0	17	353
Quatrième trimestre 2000	295	18	36	349
Cumulatif 2001	1 068	25	186	1 279
Cumulatif 2000	866	41	230	1 137
Durée de l'inventaire (en mois)				
Décembre 2001	1,0	0,0	0,3	0,9
Décembre 2000	1,6	7,4	0,3	1,6

Source : SCHL

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

Zone / période	Propriétaire					Co-propriété	Locatif	Total
	Propriétaire-Occupant				Appart.*			
	Détachée	Jumelée	Rangée					
Zone 1 : Hull								
Quatrième trimestre 2001	50	10	5	7	0	14	86	
Quatrième trimestre 2000	40	18	0	0	0	97	155	
Cumulatif 2001	228	42	5	23	0	104	402	
Cumulatif 2000	170	54	4	34	14	187	463	
Zone 2 : Aylmer								
Quatrième trimestre 2001	60	12	0	6	0	0	78	
Quatrième trimestre 2000	43	8	0	0	0	0	51	
Cumulatif 2001	213	56	8	6	0	2	285	
Cumulatif 2000	125	30	0	2	0	12	169	
Zone 3 : Gatineau								
Quatrième trimestre 2001	92	12	0	8	0	0	112	
Quatrième trimestre 2000	56	2	0	0	0	10	68	
Cumulatif 2001	380	58	0	8	0	188	634	
Cumulatif 2000	286	20	0	10	0	43	359	
Zone 4 : Périphérie								
Quatrième trimestre 2001	73	6	0	8	0	6	93	
Quatrième trimestre 2000	41	8	0	0	0	0	49	
Cumulatif 2001	272	40	0	14	0	12	338	
Cumulatif 2000	187	38	0	8	0	0	233	
TOTAL GATINEAU MÉTRO								
Quatrième trimestre 2001	275	40	5	29	0	20	369	
Quatrième trimestre 2000	180	36	0	0	0	107	323	
Cumulatif 2001	1 093	196	13	51	0	306	1 659	
Cumulatif 2000	768	142	4	54	14	242	1 224	

Source : SCHL

* Duplex avec propriétaire-occupant

Tableau 3												
Maisons détachées 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	
	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000
Zone 1 : Hull												
Détachée	0	3	2	17	11	13	22	2	19	15	54	50
Jumelée	0	8	2	6	0	3	0	0	0	0	2	17
Zone 2 : Aylmer												
Détachée	0	2	3	6	6	5	13	19	23	14	45	46
Jumelée	1	0	4	0	5	2	0	5	0	0	10	7
Zone 3 : Gatineau												
Détachée	0	9	14	21	42	29	24	23	42	18	122	100
Jumelée	0	1	4	1	2	2	0	0	0	0	6	4
Zone 4 : Périphérie												
Détachée	6	8	19	10	14	3	15	3	35	6	89	30
Jumelée	3	8	0	3	0	0	0	0	0	0	3	11
TOTAL GATINEAU MÉTRO												
Détachée	6	22	38	54	73	50	74	47	119	53	310	226
Jumelée	4	17	10	10	7	7	0	5	0	0	21	39

Source : SCHL

Veillez prendre note que le document

Résumé des prévisions

inclus habituellement avec les rapports **Actualités habitation** des 2^{ième} et 4^{ième} trimestres de chaque année sera dorénavant transmis avec les rapports des 1^{ier} et 3^{ième} trimestres.

Pour toutes questions, n'hésitez pas à contacter notre

Service à la clientèle

au

1 866 855-5711

ou par Courriel : **cam_qc@schl.ca**

Tableau 4
Offre et demande de logement
Région métropolitaine de Gatineau - Décembre 2001

<i>Type</i>	<i>En construction</i>	<i>Unités inoccupées</i>	<i>Offre totale</i>	<i>Écoulement (tendance*)</i>	<i>Ratio Offre / Écoulement</i>
Propriétaire-Occupant	627	87	714	89	8,0
Condominium	0	0	0	2	0,0
Locatif	289	4	293	16	18,9

Source : SCHL

* Moyenne de 12 mois

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

	<i>Quatrième trimestre</i>		<i>Tendance (Jan.-déc.)</i>		<i>Variation (%)</i>
	<i>2000</i>	<i>2001</i>	<i>2000</i>	<i>2001</i>	<i>Tendance</i>
Données sur la population active					
Population 15 ans et + (000)	204,6	207,8	203,9	206,6	1,3
Population active (000)	142,2	144,2	142,2	144,4	1,6
Niveau de l'emploi - total (000)	133,9	135,0	133,8	134,2	0,3
Niveau de l'emploi - temps plein (000)	113,1	114,6	115,9	113,2	-2,4
Taux de chômage (%)	5,8%	6,4%	5,9%	7,1%	s.o.
Taux hypothécaires (1)					
1 an	7,8	4,7	7,9	6,1	s.o.
5 ans	8,2	6,9	8,4	7,4	s.o.
Taux annuel d'inflation (2)					
	2,6	1,3	2,4	2,4	s.o.
Indice de confiance des consommateurs désaisonnalisé (1991=100) (2)					
	113,1	110,5	118,2	114,4	s.o.

Notes : (1) Canada (2) Province de Québec.

Sources : Statistique Canada, Conference Board du Canada.

Définitions et concepts

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) effectue mensuellement, pour toutes les régions urbaines du Canada de 10 000 habitants et plus, une enquête intitulée: " Enquête sur les mises en chantier, les parachèvements et l'écoulement". 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 Hull.

Types de logements - Ils sont répartis selon 4 catégories: la maison individuelle, la maison jumelée, la maison en rangée et enfin la catégorie appartement 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 et les permis émis mais non mis en chantier.

Écoulement - Il s'agit de logements qui ont récemment été achevés et qui ont été soit vendus ou loués. Le dénombrement de 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 de logements écoulés du trimestre courant ainsi égal au nombre de logements achevés et inoccupés à la fin du trimestre précédent, plus les achèvements du mois courant, moins les logements achevés et inoccupés au cours du mois courant.

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

<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 locatifs • Télécopie Rapide - Rapport sur les logements locatifs • Marché de la rénovation 	<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 régions métropolitaines: Chicoutimi, Hull, 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, 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

Pour toutes informations 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 :

Jean Laferrière
(514) 496-8564

Paul Cardinal
(514) 283-8391

Sandra Girard
(514) 283-5075

Québec :

Jean-François Dion
(418) 649-8101

Trois-Rivières :

Pascal-Yvan Pelletier
(418) 649-8102

Hull :

Honorine Youmbissi
(819) 779-2007

Chicoutimi :

Charles Fortin
(418) 649-8100

Zones de la région métropolitaine de recensement de Hull

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 Hull. L'abonnement annuel à ***Actualités locatifs*** de Hull est de 55 \$, plus les taxes. Pour d'autres informations ou pour un abonnement, veuillez communiquer avec notre service à la clientèle : (514) 496-8561.

© 2001 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, l'entreposage ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie ou par micro-film, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société

canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits de traduction et d'adaptation réservés pour tous les pays. La traduction d'un extrait quelconque de cet ouvrage est interdite sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, les analyses et les opinions

contenus dans cet ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais dont l'exactitude ne peut être garantie. Les renseignements, les analyses et les opinions ne constituent pas des déclarations pour lesquelles la Société canadienne d'hypothèques et de logement ou ses employés assument la responsabilité.