

A

CTUALITÉS

Gatineau

HABITATION

www.schl.ca

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

VOLUME 5, NUMÉRO 1,
PREMIER TRIMESTRE 2002

Premier trimestre surprenant pour la construction résidentielle

Des mises en chantier encore en plein essor

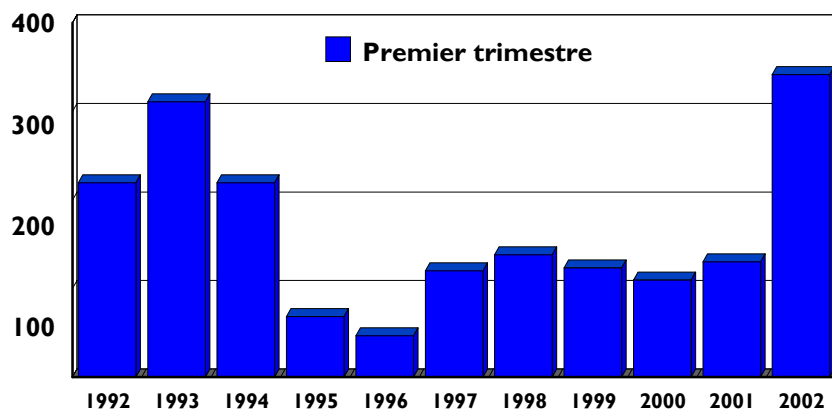
Dans la nouvelle ville de Gatineau, le marché du neuf a connu un premier trimestre particulièrement animé. Au total, 349 mises en chantier y ont été enregistrées, une croissance de 113 % par rapport aux résultats de 2001.

L'industrie de la construction poursuit la progression amorcée en 1997. En effet,

alors que la construction résidentielle était en déclin depuis le début des années 90, on assiste à une reprise depuis cinq ans, laquelle s'est raffermie en 2001.

On a donc enregistré un niveau d'activité record au cours du premier trimestre, et les mises en chantier ont atteint leur plus haut niveau depuis 1993.

Mises en chantier



Source : SCHL

SOMMAIRE

- 1 Des mises en chantier encore en plein essor
- 2 Un contexte différent de celui des années 90
- 2 La croissance se propage à tous les secteurs

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

Un contexte différent de celui des années 90

L'intense activité sur les chantiers de l'Outaouais peut rappeler une autre époque, soit celle de la fin des années 80. Pourtant, la situation est très différente. Alors que le boom immobilier de cette période arrivait à la veille d'une récession importante, celle du début de la décennie 90, les indicateurs de conjoncture actuels révèlent tous que le spectre du ralentissement est chose du passé.

Il est donc aisé de faire des comparaisons entre les deux époques. Tout d'abord, on note qu'en dépit d'une récente remontée, les taux hypothécaires demeurent encore bien en dessous du niveau d'il y a 10 ans. Plutôt que d'obtenir un taux de financement de 13 % (terme de un an) comme c'était le cas en 1990, le consommateur ne paie que 5,4 % d'intérêt en 2002.

Par ailleurs, comme le marché de l'emploi est meilleur en ce moment, les ménages se trouvent dans un contexte plus favorable pour soutenir la demande sur le marché immobilier.

En effet, la forte activité observée sur le marché du neuf au début de la dernière décennie n'était pas attribuable à une demande substantielle, le contexte économique étant, comme on vient de le voir, plutôt défavorable. Les constructeurs se sont alors retrouvés avec d'importants stocks de logements inoccupés, soit deux fois plus qu'aujourd'hui. Tous ces facteurs révèlent que le marché immobilier se porte actuellement beaucoup mieux.

Le contexte économique généralement favorable et la prudence des investisseurs confirment que les risques de voir se reproduire une autre débâcle du secteur immobilier sont presque nuls à moyen terme.

La croissance se propage à tous les secteurs

L'augmentation fulgurante du nombre des logements mis en construction ne fait pas exception dans l'Outaouais. En effet, on observe une augmentation importante des mises en chantier dans presque tous les secteurs de la RMR de Gatineau, de même que pour tous les types d'habitations.

Pour ce qui est des types d'habitations, la palme revient aux logements locatifs qui ont connu une croissance de presque 400 % au cours du premier trimestre de 2002. Alors qu'à pareille date, en 2001, la construction d'immeubles locatifs se faisait timide, la forte demande enregistrée en 2002 a incité les investisseurs à se rattraper.

C'est donc la demande d'habitations à louer, mais également celle de logements pour personnes âgées qui entraînent cet accroissement de l'offre. En effet, sur les 119 logements locatifs mis en chantier de janvier à mars 2002, 78 unités (65 %) étaient destinées aux aînés. Du côté des logements locatifs ordinaires, 41 unités ont levé de terre, soit 70 % de plus que les 24 logements mis en chantier durant le premier trimestre de 2001.

Les mises en chantier de maisons jumelées arrivent au deuxième rang avec une croissance de 143 %. Étant donné la rareté accrue des logements locatifs et le resserrement du marché de la revente, plusieurs accédants à la propriété auraient acheté une maison jumelée neuve. Il n'est donc pas surprenant que le nombre de ces habitations ait plus que doublé (68 mises en chantier en 2002 contre 28 en 2001). Même si la croissance est moins fulgurante dans le cas des maisons individuelles, elle atteint quand même 42 %.

De façon générale, tous les secteurs de la RMR de Gatineau ont profité de l'intense activité dans le domaine de la construction résidentielle dans l'Outaouais. La périphérie tire toutefois son épingle du jeu, mieux que les principaux quartiers. Ainsi, comparativement à 10 mises en chantier en 2001, on en compte 45 durant le premier trimestre de 2002, une croissance de 350 %.

Le secteur de Hull suit de près avec une augmentation des mises en chantier de 280 %. Cette hausse est fortement soutenue par les logements locatifs et les maisons jumelées. C'est également à ce type d'habitations que l'on doit une augmentation de 32 % dans le secteur d'Aylmer. Dans le quartier de Gatineau, par contre, c'est presque le statu quo. On enregistre une légère baisse de l'activité, soit 3 %.

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

Honorine Youmbissi

Analyste de marché

(819) 779-2007

hyoumbis@schl.ca

Mises en chantier
Par type de logement - Premier trimestre

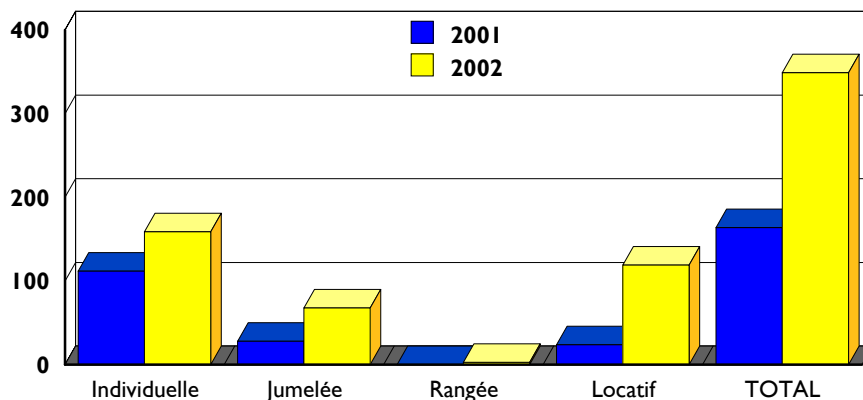


Tableau I
Sommaire des activités par marché visé
Région métropolitaine de Gatineau*

| Activité / période | Propriétaire | | Locatif | Total |
|--|----------------|-------------|---------|-------|
| | Prop.-Occupant | Copropriété | | |
| Mises en chantier | | | | |
| Premier trimestre 2002 | 230 | 0 | 119 | 349 |
| Premier trimestre 2001 | 140 | 0 | 24 | 164 |
| Cumulatif 2002 (Jan.-mars) | 230 | 0 | 119 | 349 |
| Cumulatif 2001 (Jan.-mars) | 140 | 0 | 24 | 164 |
| En construction | | | | |
| Mars 2002 | 551 | 0 | 233 | 784 |
| Mars 2001 | 275 | 0 | 125 | 400 |
| Achèvements | | | | |
| Premier trimestre 2002 | 306 | 0 | 175 | 481 |
| Premier trimestre 2001 | 181 | 0 | 66 | 247 |
| Cumulatif 2002 | 306 | 0 | 175 | 481 |
| Cumulatif 2001 | 181 | 0 | 66 | 247 |
| Inoccupés | | | | |
| Mars 2002 | 62 | 0 | 64 | 126 |
| Mars 2001 | 112 | 2 | 15 | 129 |
| Écoulement | | | | |
| Premier trimestre 2002 | 331 | 0 | 115 | 446 |
| Premier trimestre 2001 | 186 | 23 | 57 | 266 |
| Cumulatif 2002 | 331 | 0 | 115 | 446 |
| Cumulatif 2001 | 186 | 23 | 57 | 266 |
| Durée de l'inventaire (en mois) | | | | |
| Mars 2002 | 0,6 | 0,0 | 3,2 | 1,0 |
| Mars 2001 | 1,5 | 0,4 | 0,7 | 1,3 |

* Selon les anciennes délimitations

Source : SCHL

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

| Zone / période | Propriétaire | | | | | Locatif | Total |
|-----------------------------|-----------------------|---------|--------|-----------|--------------|---------|-------|
| | Propriétaire-Occupant | | | | Co-propriété | | |
| | Détachée | Jumelée | Rangée | Appart.** | | | |
| Zone 1 : Hull | | | | | | | |
| Premier trimestre 2002 | 42 | 36 | 3 | 0 | 0 | 109 | 190 |
| Premier trimestre 2001 | 30 | 0 | 0 | 0 | 0 | 20 | 50 |
| Cumulatif 2002 | 42 | 36 | 3 | 0 | 0 | 109 | 190 |
| Cumulatif 2001 | 30 | 0 | 0 | 0 | 0 | 20 | 50 |
| Zone 2 : Aylmer | | | | | | | |
| Premier trimestre 2002 | 35 | 14 | 0 | 0 | 0 | 0 | 49 |
| Premier trimestre 2001 | 31 | 4 | 0 | 0 | 0 | 2 | 37 |
| Cumulatif 2002 | 35 | 14 | 0 | 0 | 0 | 0 | 49 |
| Cumulatif 2001 | 31 | 4 | 0 | 0 | 0 | 2 | 37 |
| Zone 3 : Gatineau | | | | | | | |
| Premier trimestre 2002 | 53 | 12 | 0 | 0 | 0 | 0 | 65 |
| Premier trimestre 2001 | 43 | 22 | 0 | 0 | 0 | 2 | 67 |
| Cumulatif 2002 | 53 | 12 | 0 | 0 | 0 | 0 | 65 |
| Cumulatif 2001 | 43 | 22 | 0 | 0 | 0 | 2 | 67 |
| Zone 4 : Périphérie | | | | | | | |
| Premier trimestre 2002 | 29 | 6 | 0 | 0 | 0 | 10 | 45 |
| Premier trimestre 2001 | 8 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 10 |
| Cumulatif 2002 | 29 | 6 | 0 | 0 | 0 | 10 | 45 |
| Cumulatif 2001 | 8 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 10 |
| TOTAL GATINEAU METRO | | | | | | | |
| Premier trimestre 2002 | 159 | 68 | 3 | 0 | 0 | 119 | 349 |
| Premier trimestre 2001 | 112 | 28 | 0 | 0 | 0 | 24 | 164 |
| Cumulatif 2002 | 159 | 68 | 3 | 0 | 0 | 119 | 349 |
| Cumulatif 2001 | 112 | 28 | 0 | 0 | 0 | 24 | 164 |

* Selon les anciennes délimitations

** Duplex avec propriétaire-occupant

Source : SCHL

Tableau 3
Maisons individuelles et jumelées écoulées par gamme de prix et par zone
Région métropolitaine de Gatineau* - Premier 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 | | | | | | | | | | | |
| Détachée | 0 | 0 | 2 | 5 | 5 | 5 | 26 | 3 | 22 | 10 | 55 | 23 |
| Jumelée | 0 | 0 | 0 | 4 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 |
| Zone 2 : Aylmer | | | | | | | | | | | | |
| Détachée | 0 | 0 | 5 | 0 | 10 | 4 | 7 | 5 | 46 | 12 | 68 | 21 |
| Jumelée | 0 | 0 | 13 | 5 | 3 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 16 | 6 |
| Zone 3 : Gatineau | | | | | | | | | | | | |
| Détachée | 1 | 0 | 9 | 4 | 28 | 14 | 14 | 14 | 27 | 13 | 79 | 45 |
| Jumelée | 0 | 2 | 2 | 10 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 14 |
| Zone 4 : Périphérie | | | | | | | | | | | | |
| Détachée | 7 | 6 | 15 | 12 | 29 | 8 | 12 | 12 | 33 | 16 | 96 | 54 |
| Jumelée | 2 | 0 | 2 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 | 1 |
| TOTAL GATINEAU METRO | | | | | | | | | | | | |
| Détachée | 8 | 6 | 31 | 21 | 72 | 31 | 59 | 34 | 128 | 51 | 298 | 143 |
| Jumelée | 2 | 2 | 17 | 20 | 3 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 22 | 25 |

* Selon les anciennes délimitations
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 logements
Région métropolitaine de Gatineau* - Mars 2002

| Type | En construction | Unités inoccupées | Offre totale | Écoulement (tendance**) | Ratio Offre / Écoulement |
|------------------------------|-----------------|-------------------|--------------|-------------------------|--------------------------|
| Propriétaire-Occupant | 551 | 62 | 613 | 101 | 6,1 |
| Condominium | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,0 |
| Locatif | 233 | 64 | 297 | 20 | 14,6 |

* Selon les anciennes délimitations

** Moyenne de 12 mois

Source : SCHL

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

| | Premier trimestre | | Tendance (Jan.-mars) | | Variation (%) |
|--|-------------------|-------|----------------------|-------|---------------|
| | 2001 | 2002 | 2001 | 2002 | Tendance |
| Données sur la population active | | | | | |
| Population 15 ans et + (000) | 205,3 | 208,8 | 205,3 | 208,8 | 1,7 |
| Population active (000) | 142,3 | 142,4 | 142,3 | 142,4 | 0,1 |
| Niveau de l'emploi - total (000) | 132,4 | 131,4 | 132,4 | 131,4 | -0,8 |
| Niveau de l'emploi - temps plein (000) | 109,8 | 111,4 | 109,8 | 111,4 | 1,5 |
| Taux de chômage (%) | 7,0% | 7,8% | 7,0% | 7,8% | s.o. |
| Taux hypothécaires (1) | | | | | |
| 1 an | 7,1 | 4,8 | 7,1 | 4,8 | s.o. |
| 5 ans | 7,6 | 7,1 | 7,6 | 7,1 | s.o. |
| Taux annuel d'inflation (2) | | | | | |
| | 2,6 | 1,3 | 2,6 | 1,3 | s.o. |
| Indice de confiance des consommateurs désaisonnalisé (1991=100) (2) | | | | | |
| | 114,8 | 131,2 | 114,8 | 131,2 | s.o. |

* Selon les anciennes délimitations

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 achèvement 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

| 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 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, 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, contacter notre service à la clientèle :

Pour les produits à l'échelle nationale : | 800 668-2642
 Pour les produits locaux, contacter le Centre d'analyse de marché du Québec : | 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

Gatineau :

Honorine Youmbissi
(819) 779-2007

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 locatifs* de Gatineau est de 55 \$, plus les taxes. Pour d'autres informations ou pour un abonnement, veuillez communiquer avec notre service à la clientèle : | 866 855-5711.

© 2002 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.

R

ÉSUMÉ DES

Gatineau

Printemps - Été 2002

PRÉVISIONS

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Pas de nuages à l'horizon pour le marché immobilier dans l'Outaouais

Après une année de forte croissance en 2001, le marché résidentiel de la nouvelle ville de Gatineau devrait nous réserver d'autres bons résultats en 2002. En effet, en dépit des bouleversements économiques qu'a connus le pays au cours des derniers trimestres de 2001, le marché immobilier n'a pas cessé d'afficher une bonne performance dans l'Outaouais.

Comme on prévoit une reprise en Amérique du Nord, en 2002, la construction et l'achat de logements devraient suivre.

Le retour de la croissance économique allant de pair avec un regain de confiance des consom-

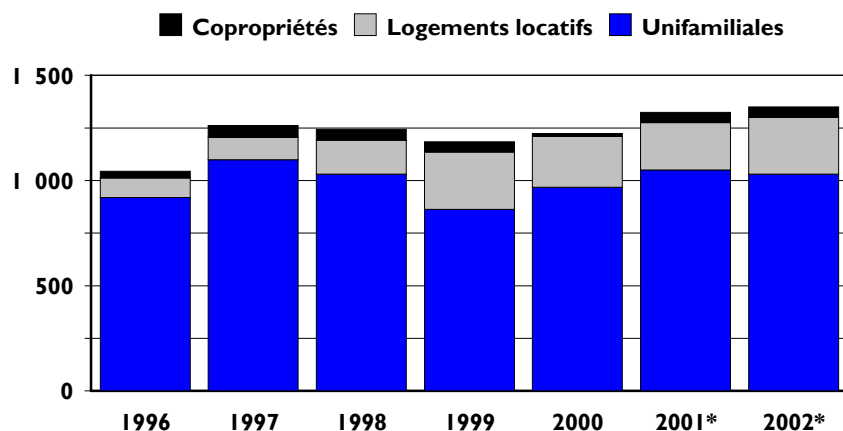
mateurs, la demande de logements devrait continuer de progresser, en 2002, dans la grande ville de Gatineau.

Soutenu par une demande croissante et par un marché de la revente à court d'inscriptions, le marché du neuf devrait enregistrer environ 2 000 mises en chantier. Ce chiffre représenterait une hausse de 20 % par rapport à l'an dernier. Pour sa part, à moins que la hausse des prix suscite de nouvelles inscriptions, le marché de la revente devrait stagner, sinon ralentir quelque peu. Le nombre des maisons existantes vendues n'excéderait pas les 4 000.

SOMMAIRE

- 1 Pas de nuages à l'horizon pour le marché immobilier de l'Outaouais
- 2 Regard sur l'économie
- 2 Moins de choix sur le marché de la revente
- 3 Croissance très forte de la construction résidentielle
- 3 Nouvelle ère pour le secteur locatif
- 4 *Tableau des prévisions*

Mises en chantier



* : Prévisions



AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

Regard sur l'économie

Après que les événements du 11 septembre eurent ébranlé une économie nord-américaine déjà en péril, les mesures prises par les autorités monétaires et économiques conjuguées à une confiance des consommateurs encore solide, ramènent un vent d'espoir.

Chez nos voisins du sud, les lendemains s'annoncent donc meilleurs. En février, l'indice des directeurs d'achat (ISM) annonçait une reprise du secteur manufacturier, et, en janvier, l'indicateur avancé progressait pour un troisième mois consécutif, ce qui laisse présager un regain généralisé de l'activité économique au cours des mois à venir. Également en février, 66 000 emplois ont été créés aux États-Unis, ce qui a permis un repli du taux de chômage à 5,5 %. Puis, en mars, la confiance des consommateurs faisait un bond spectaculaire, le plus important depuis 25 ans.

Les économies canadienne et américaine étant étroitement liées, les bonnes nouvelles aux États-Unis ont donné le coup d'envoi de la reprise. En décembre, l'indicateur composite avancé de Statistique Canada (qui indique la tendance relative à l'économie nationale) a progressé de 0,4 %. Cette croissance serait le signal d'un éventuel regain d'activité dans un proche avenir. Précisons toutefois que la bonne tenue de la construction résidentielle au pays est fortement responsable de la performance de cet indice.

Au cours des prochains mois, l'économie nord-américaine devrait continuer de se remettre de toutes les secousses subies en 2001. Les baisses de taux accordées par les banques centrales depuis janvier 2001 sont terminées. Par conséquent, comme nous prévoyons que le taux

de base, ceux du marché monétaire et le rendement des obligations à court terme monteront en 2002, il en sera ainsi des taux hypothécaires à court terme.

De plus, en raison de la croissance des marchés financiers et de l'inquiétude quant aux resserrements monétaires à venir, les taux obligataires et hypothécaires grimperont.

Les perspectives d'évolution des taux hypothécaires à court terme restent donc encourageantes en 2002. En effet, ceux-ci devraient varier de 4,6 à 5,9 %, pour les prêts de un an. Ils se situeraient en revanche entre 5,9 et 7,6 %, pour les prêts de trois ans, et entre 6,8 et 8,3 %, pour ceux de cinq ans.

Du côté des consommateurs, qui sont les piliers de cette économie nord-américaine en difficulté, la consommation des ménages s'est maintenue à des niveaux assez élevés, compte tenu des circonstances. Toutefois, le marché de l'emploi va devoir soutenir la consommation des ménages en offrant de meilleurs postes. Sinon, les dépenses des ménages seront financées par le crédit, perspective peu réjouissante et même peu probable, vu leur niveau d'endettement élevé.

D'un point de vue régional, les perspectives économiques semblent bien meilleures en Outaouais. En effet, comme le marché de l'emploi est demeuré fort actif et comme les emplois créés sont principalement des postes à temps plein, la nouvelle ville de Gatineau devrait disposer des outils nécessaires pour faire face à une éventuelle période d'ajustement. Le taux de chômage n'ayant pas cessé de décliner depuis septembre, le marché du travail laisse entrevoir une année 2002 meilleure que la fin 2001, particulièrement pour les jeunes.

Moins de choix sur le marché de la revente

En dépit des bouleversements économiques généralisés, le marché de l'immobilier a terminé 2001 et commencé 2002 sur de très bonnes notes dans l'Outaouais. Ainsi, sur le marché de la revente seulement, 4 050 transactions ont été effectuées en 2001, ce qui représente une croissance de plus de 30 %. Pour leur part, les inscriptions ont chuté de 33 %, et entraîné un resserrement des conditions du marché. Le ratio vendeurs/acheteur est passé de 12, à la fin de 2000, à 5,9, en décembre 2001, soit deux fois moins. Le marché est donc favorable aux vendeurs, et l'offre se faisant rare, les prix bruts ont augmenté de 22 % (12 % pour les prix moyens désaisonnalisés).

Dans un proche avenir, deux scénarios seraient à envisager pour ce marché. Dans un premier temps, l'absence d'inscriptions pourrait lui être préjudiciable. En effet, si les acheteurs potentiels trouvent moins leur compte sur le marché des maisons existantes, ils se tourneront vers d'autres options.

La situation particulière de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Gatineau nous permet cependant d'écarter cette option. En effet, étant par définition un bassin de fonctionnaires, la population de la nouvelle ville est appelée à fluctuer périodiquement. Ces mouvements de population, conjugués à des prix intéressants susceptibles d'attirer de nouvelles inscriptions, nous permettent de prévoir que le marché n'est pas près de se fermer.

En effet, la fonction publique des deux ordres de gouvernement va voir de nombreux employés prendre leur retraite, ce qui devrait donner lieu à de nouvelles inscriptions. Par ailleurs,

les bons emplois et les taux d'intérêt encore bas devraient inciter les jeunes accédants à la propriété à regarder du côté du marché de la revente.

En 2002, compte tenu de la reprise probable de l'économie nord-américaine et des bonnes perspectives d'emploi en Outaouais, de 3 800 à 4 200 maisons existantes devraient changer de propriétaire.

Si les inscriptions arrêtent de décliner, le ratio vendeurs/acheteur devrait augmenter un peu, tout en laissant l'avantage aux vendeurs, et les prix bruts devraient monter d'environ 10 %. En 2003, toutefois, le marché commencera peut-être à ressentir de légers signes d'essoufflement en raison des inventaires croissants de maisons à vendre et du nombre inférieur de transactions. Le nombre de maisons existantes vendues tomberait alors en dessous des 3 500, et les prix s'ajusteraient également à la baisse.

Croissance très forte de la construction résidentielle

Pour ce qui est des maisons neuves, le son de cloche est à peu près le même. En effet, comme dans le cas du marché de la revente, la construction résidentielle en Outaouais a affiché, en 2002, l'une des meilleures performances du Québec. En tout, près de 1 700 nouvelles constructions sont arrivées sur le marché de l'Outaouais en 2001, une croissance de 33 % par rapport aux résultats de 2000. Une fois encore, la bonne tenue du marché de l'emploi et l'assouplissement de la situation monétaire sont les principaux responsables de la hausse de la demande.

Comme d'habitude, en 2001, la construction résidentielle a été, une fois de plus, fortement axée sur les maisons individuelles. L'an dernier, celles-ci représentaient 66 % des maisons neuves, et la tendance devrait

se maintenir en 2002. En effet, les demandeurs de maisons neuves continueront d'être nombreux cette année. Ces derniers quitteront aussi bien des maisons cédées sur le marché de la revente que des appartements.

Deux facteurs contribueront à maintenir cette tendance : Hull attire une population plus jeune, tout en étant plus proche d'Ottawa que Gatineau.

Or, nous savons que dans l'Outaouais, les jeunes de 15 à 24 ans ont beaucoup amélioré leur situation en deux ans, grâce aux 2 500 nouveaux emplois qui y ont été créés. Après avoir traversé des périodes de chômage difficiles, la situation actuelle permet à plusieurs de quitter le foyer familial ou d'emménager seuls.

Nouvelle ère pour le secteur locatif

Depuis 1999, on observe une augmentation des mises en chantier d'immeubles locatifs dans la RMR de Gatineau. Au cours de 2001, 306 logements locatifs ont été construits. Il s'agit d'une hausse significative de 26,4 % depuis 2000. Les résidences pour aînés nouvellement construites regroupent la majeure partie (60 %) de ces logements locatifs. Soulignons, toutefois, que le nombre des appartements en location n'a pas suffi à combler la forte demande dans la région de l'Outaouais. L'année 2001 s'est terminée avec un taux d'inoccupation de 0,6 %.

Parmi les facteurs ayant entraîné une progression des mises en chantier de logements locatifs en 2001, mentionnons le taux d'emploi à temps plein chez les jeunes âgés de 15 à 24 ans, qui a fait un bond de 13,4%, de 2000 à 2001. C'est cet essor qui les a incités, entre autres, à quitter le nid familial. Selon le plus récent scénario sur les

perspectives professionnelles dans la région de l'Outaouais, établis par Emploi-Québec, un peu plus de 12 000 postes devraient être créés d'ici 2004, ce qui correspond à un taux de croissance annuel moyen de près de 1,6 %. Puisque ces postes seront disponibles en majeure partie par suite du départ à la retraite et du décès des travailleurs actuels, de bonnes possibilités seront offertes aux jeunes de 15 à 24 ans. Autre constat intéressant : l'UQAH et l'Université d'Ottawa ont indiqué que le nombre des étudiants de niveau universitaire qui habitent dans la région de Gatineau s'est accru de 1999 à 2001 (+ 3,5 % et + 4,9 % respectivement). Selon les perspectives de l'UQAH, ce nombre continuera de croître de 1,9 % jusqu'en 2002, ce qui aura une incidence positive sur la demande de logements locatifs.

En dépit des coûts de construction qui demeurent élevés, la vigueur de la demande devrait entraîner un ajustement de l'offre. On s'attend donc à voir au moins 550 mises en chantier de logements locatifs en 2002, dont 300 appartements traditionnels, susceptibles de soulager un marché qui va rester serré.

Précisons, par ailleurs, que le Programme de logement abordable, créé par le gouvernement, permettra la construction de plus de 124 immeubles locatifs (l'objectif étant d'atteindre ou même de dépasser le chiffre de 248 durant les deux prochaines années) dans la région de Gatineau, au milieu de l'année 2002, ce qui aidera le marché à reprendre de la vigueur.

Comme tous ces logements n'arriveront sur le marché qu'en 2003, le taux d'inoccupation devrait s'établir à environ 0,6 % à la fin de 2002 et atteindre près de 1 % l'année prochaine.

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Région métropolitaine de Gatineau

Printemps - Été 2002

| | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 _p | 2003 _p | 2001/2002 |
|--|---------|---------|---------|-------------------|-------------------|-----------|
| MARCHÉ EXISTANT | | | | | | |
| Inscriptions actives S.I.A. | 3 048 | 2 925 | 1 954 | 1 600 | 2 000 | -22 % |
| Ventes S.I.A. | | | | | | |
| Totales | 2 708 | 3 177 | 4 050 | 4 000 | 3 500 | -1,2 % |
| Unifamiliales | n.d. | n.d. | n.d. | n.d. | n.d. | --- |
| Copropriétés | 166 | 190 | 267 | 255 | 200 | -4,5 % |
| Prix moyen S.I.A. (\$) | | | | | | |
| Unifamiliales | n.d. | n.d. | n.d. | n.d. | n.d. | --- |
| Copropriétés | 62 151 | 63 000 | 73 290 | 80 000 | 75 000 | 9,0 % |
| Marché global | 90 550 | 91 750 | 99 775 | 110 000 | 97 000 | 10,25 % |
| MARCHÉ DU NEUF | | | | | | |
| Mises en chantier | | | | | | |
| Totales | 1 185 | 1 217 | 1 659 | 2 000 | 1 500 | 20,6 % |
| Unifamiliales | 864 | 968 | 1 353 | 1 450 | 1 150 | 7,2 % |
| Copropriétés | 49 | 14 | 0 | 0 | 0 | -100 % |
| Locatif | 272 | 225 | 306 | 550 | 350 | 80 % |
| Prix moyen (\$) | | | | | | |
| Individuelles | 136 400 | 138 500 | 143 000 | 150 000 | 140 000 | 4,7 % |
| Jumelées | 96 010 | 96 500 | 96 000 | 100 000 | 95 000 | 3,6 % |
| MARCHÉ LOCATIF | | | | | | |
| Taux d'inoccupation (%) | 4,4 | 1,4 | 0,6 | 0,6 | 0,8 | |
| Variation des loyers vs année précédente (%) | 1,0 | 2,0 | 6,0 | 4,0 | 3,5 | |
| APERÇU ÉCONOMIQUE | | | | | | |
| Taux hypothécaire - 3 ans (%) | 8,05 | 7,8 | 5,75 | 7,32 | 7,57 | --- |
| Taux hypothécaire - 5 ans (%) | 8,25 | 7,95 | 6,85 | 7,70 | 7,92 | --- |
| Variation de l'emploi vs année préc. | 5 500 | 6 000 | 400 | 1 500 | 1 000 | --- |
| Taux de chômage (%) | 6,9 | 5,9 | 7,1 | 7,0 | 7,3 | --- |

p Prévisions

n.d. : Non-disponible

© 2002 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 microfilm, 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 opi-

nions 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.