

A

ACTUALITÉS

Gatineau

HABITATION

www.schl.ca

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

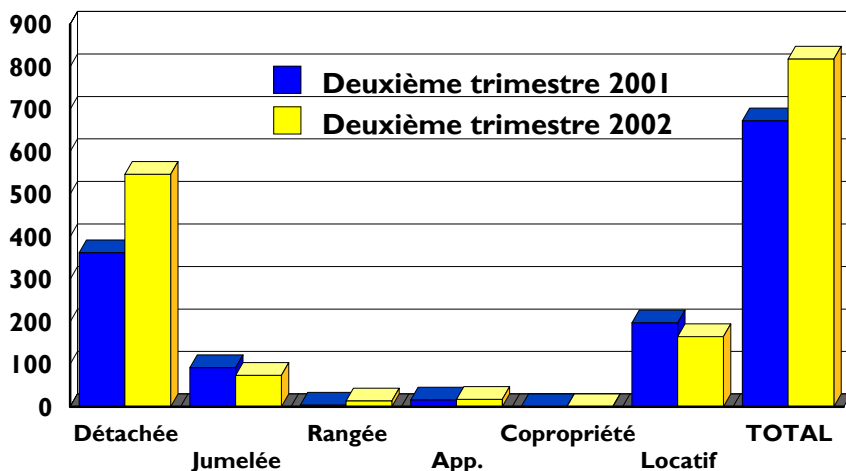
VOLUME 5, NUMÉRO 2,
DEUXIÈME TRIMESTRE 2002

Forte croissance dans l'Outaouais

Ce printemps, rien n'arrête la construction résidentielle

Au deuxième trimestre de l'année 2002, 818 habitations ont été mises en chantier, soit 22 % de plus que durant la même période l'année passée. Profitant d'un climat économique au beau fixe, la construction résidentielle a été florissante dans la région.

Au total, 547 maisons individuelles ont été mises en chantier dans l'Outaouais, ce qui représente une augmentation de 51 %. Cette catégorie d'habitations occupe encore une fois la part la plus importante du marché de la construction résidentielle, soit 67 %. Même si tous les secteurs de la RMR de Gatineau bénéficient de l'attrait exercé par la maison individuelle, les caractéristiques de chacun ressortent dans leurs résultats respectifs.

Mises en chantier
Par type de logement

SOMMAIRE

- 1 Ce printemps, rien n'arrête la construction résidentielle
- 2 Des maisons individuelles partout et des logements locatifs à Hull
- 2 Marché de la revente très serré

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

Des maisons individuelles partout et des logements locatifs à Hull

Avec 272 mises en chantier, le secteur de Hull mène le bal et enregistre une hausse de 105 %.

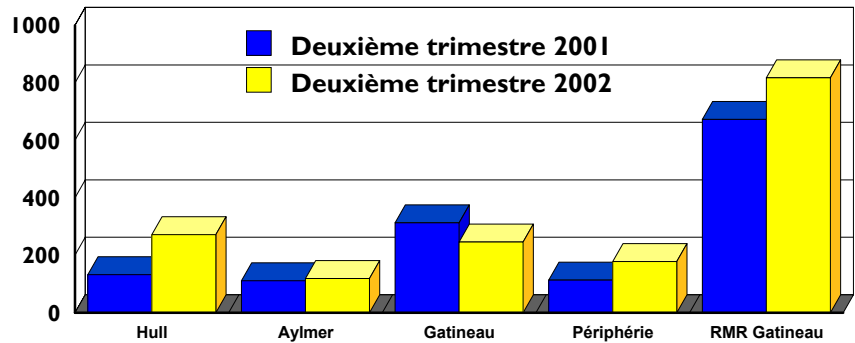
Bien que la maison individuelle y progresse de 43 %, ce sont les mises en chantier d'appartements locatifs qui se démarquent dans ce secteur. D'avril à juin 2002, on a dénombré 143 nouveaux logements de ce type, neuf fois plus que durant la même période en 2001. De ce nombre, un immeuble de 35 unités était destiné aux personnes âgées. Les faibles taux d'inoccupation de part et d'autre de la rivière, la proximité des services et de la capitale ainsi que la disparition progressive des terrains vacants font du secteur de Hull une zone de prédilection pour les nouveaux logements locatifs. Notons qu'au deuxième trimestre de 2002, Hull s'est accaparé 87 % du marché locatif, lequel a enregistré un recul de 17 % dans l'Outaouais.

La zone périphérique a également tiré son épingle du jeu au deuxième trimestre de 2002 et enregistré des résultats positifs pour tous les types d'habitations. Au total, 179 habitations (+ 57 %) ont été mises en chantier dans cette zone, dont 129 maisons individuelles (+ 48 %) et 38 maisons jumelées (+ 73 %).

Traditionnellement consacrés aux familles désireuses d'accéder à la propriété, les secteurs d'Aylmer et de Gatineau pâtissent de leur piètre performance en ce qui a trait aux types d'habitations autres que la maison individuelle.

Pour ce qui est d'Aylmer, la situation s'est stabilisée au deuxième trimestre de 2002 : 120 mises en chantier, dont 86 de maisons individuelles, soit une progression de 7 % dans les deux cas

Mises en chantier



Source: SCHL

comparativement à l'année passée. Les pertes subies dans la catégorie des maisons jumelées sont compensées par les mises en chantier de maisons en rangée et d'appartements, ce qui donne au total un léger gain de deux habitations autres qu'individuelles.

Pour sa part, Gatineau a enregistré une baisse de 21 % avec 247 mises en chantier. Bien que ce secteur domine le marché des maisons individuelles, tant sur le plan de la croissance que sur celui du volume (+ 89 % et 215 logements), le recul est principalement attribuable au trimestre exceptionnel qu'a connu le marché locatif gatinois en 2001.

En effet, un ensemble pour personnes âgées comprenant 162 logements locatifs a levé de terre en mai 2001 à Gatineau. Même avec 16 mises en chantier d'appartements locatifs au deuxième trimestre 2002, ce qui dépasse les résultats habituels, le secteur ne peut excéder sa performance passée.

Marché de la revente très serré

Au deuxième trimestre de 2002, l'activité sur le marché de la revente a consolidé l'avantage des vendeurs, et le nombre de vendeurs par

acheteur était de 5 contre 9 l'année passée. Rappelons que le marché est équilibré lorsque l'on compte 10 vendeurs pour un acheteur.

Entre juin 2001 et juin 2002, le prix moyen des logements a connu une croissance globale de 13 %. Environ 1 200 propriétés ont changé de mains ce trimestre, ce qui correspond à un recul de 10 % par rapport à l'an dernier. Cette diminution n'est pas attribuable à la demande, toujours présente, mais aux nouvelles inscriptions qui commencent à manquer. Si l'offre continue à se resserrer, on devrait observer une hausse soutenue des prix au cours des prochains trimestres.

Compte tenu des bonnes conditions économiques, les consommateurs, confiants dans l'avenir et bien informés, ne vont pas rater l'occasion d'accéder à la propriété en profitant des taux hypothécaires qui, bien qu'à la hausse, restent historiquement faibles.

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

Bertrand Recher

Analyste de marché

1 866 855-5711

brecher@schl.ca

Tableau I
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				
Deuxième trimestre 2002	653	0	165	818
Deuxième trimestre 2001	475	0	198	673
Cumulatif 2002 (Jan.-juin)	883	0	284	1 167
Cumulatif 2001 (Jan.-juin)	615	0	222	837
En construction				
Juin 2002	869	0	326	1 195
Juin 2001	543	0	255	798
Achèvements				
Deuxième trimestre 2002	332	0	75	407
Deuxième trimestre 2001	207	0	68	275
Cumulatif 2002	638	0	250	888
Cumulatif 2001	388	0	134	522
Inoccupés				
Juin 2002	144	0	0	144
Juin 2001	113	0	24	137
Écoulement				
Deuxième trimestre 2002	250	0	239	489
Deuxième trimestre 2001	220	4	115	339
Cumulatif 2002	584	0	262	846
Cumulatif 2001	408	63	163	634
Durée de l'inventaire (en mois)				
Juin 2002	1,4	ND	0,0	1,1
Juin 2001	1,4	0,0	1,2	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							
Deuxième trimestre 2002	117	2	4	6	0	143	272
Deuxième trimestre 2001	82	22	0	14	0	15	133
Cumulatif 2002	159	38	7	6	0	252	462
Cumulatif 2001	112	22	0	14	0	35	183
Zone 2 : Aylmer							
Deuxième trimestre 2002	86	20	10	4	0	0	120
Deuxième trimestre 2001	80	28	4	0	0	0	112
Cumulatif 2002	121	34	10	4	0	0	169
Cumulatif 2001	111	32	4	0	0	2	149
Zone 3 : Gatineau							
Deuxième trimestre 2002	215	14	0	2	0	16	247
Deuxième trimestre 2001	114	20	0	0	0	180	314
Cumulatif 2002	268	26	0	2	0	16	312
Cumulatif 2001	157	42	0	0	0	182	381
Zone 4 : Périphérie							
Deuxième trimestre 2002	129	38	0	6	0	6	179
Deuxième trimestre 2001	87	22	0	2	0	3	114
Cumulatif 2002	158	44	0	6	0	16	224
Cumulatif 2001	95	24	0	2	0	3	124
TOTAL GATINEAU METRO							
Deuxième trimestre 2002	547	74	14	18	0	165	818
Deuxième trimestre 2001	363	92	4	16	0	198	673
Cumulatif 2002	706	142	17	18	0	284	1 167
Cumulatif 2001	475	120	4	16	0	222	837

*Selon les anciennes délimitations

**Duplex avec propriétaire-occupant

Tableau 3
Maisons détachées et jumelées écoulées par gamme de prix et par zone
Région métropolitaine de Gatineau* - Deuxième 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	1	4	13	6	11	12	29	16	54	38
Jumelée	0	0	23	11	2	3	9	0	2	0	36	14
Zone 2 : Aylmer												
Détachée	0	0	3	2	16	4	14	7	29	11	62	24
Jumelée	0	2	4	4	6	2	0	0	0	0	10	8
Zone 3 : Gatineau												
Détachée	0	2	3	4	17	16	11	12	11	16	42	50
Jumelée	2	8	0	7	0	0	0	0	0	0	2	15
Zone 4 : Périphérie												
Détachée	1	7	5	8	10	9	1	2	9	3	26	29
Jumelée	6	7	2	6	0	2	0	1	0	0	8	16
TOTAL GATINEAU METRO												
Détachée	1	9	12	18	56	35	37	33	78	46	184	141
Jumelée	8	17	29	28	8	7	9	1	2	0	56	53

*Selon les anciennes délimitations

Source : SCHL

Veillez prendre note que le document

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

inclus habituellement avec les rapports **Actualités habitation** des 2^{ème} et 4^{ème} trimestres de chaque année sera dorénavant transmis avec les rapports des 1^{er} et 3^{ème} 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 *- Juin 2002

Type	En construction	Unités inoccupées	Offre totale	Écoulement (tendance**)	Ratio Offre / Écoulement
Propriétaire-Occupant	869	144	1 013	106	9,5
Copropriété	0	0	0	0	ND
Locatif	326	0	326	30	10,9

*Selon les anciennes délimitations

**Moyenne de 12 mois

Source : SCHL

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

	Deuxième trimestre		Tendance (Jan.-juin)		Variation (%)
	2001	2002	2001	2002	Tendance
Données sur la population active					
Population 15 ans et + (000)	206,3	210,1	205,8	209,4	1,8
Population active (000)	144,4	147,7	143,4	145,1	1,2
Niveau de l'emploi - total (000)	133,4	138,6	132,9	135,0	1,6
Niveau de l'emploi - temps plein (000)	112,3	117,6	111,1	114,5	3,1
Taux de chômage (%)	7,7	6,2	7,3	7,0	s.o.
Taux hypothécaires (1)					
1 an	6,7	5,5	6,9	5,2	s.o.
5 ans	7,7	7,4	7,6	7,2	s.o.
Taux annuel d'inflation (2)					
	3,3	0,9	3,0	1,2	s.o.
Indice de confiance des consommateurs désaisonnalisé (1991=100) (2)					
	120,0	136,9	117,4	134,1	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

<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, 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	Montréal : Paul Cardinal (514) 283-8391	Québec : Jean-François Dion (418) 649-8101	Gatineau : Bertrand Recher 866 855-5711
Sherbrooke : Hélène Dauphinais (819) 564-5622	Sandra Girard (514) 283-5075	Trois-Rivières : Pascal-Yvan Pelletier (418) 649-8102	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.