

A

CTUALITÉS

Gatineau

HABITATION

www.schl.ca

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

2003 : marché du neuf en plein ébullition dans l'Outaouais

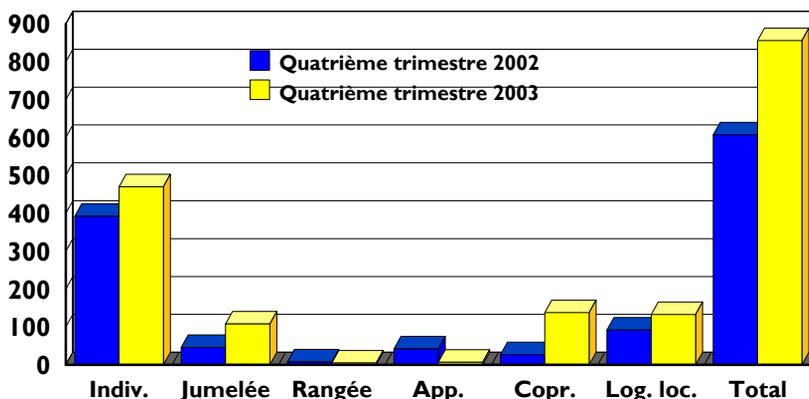
Un dernier trimestre à l'image du reste de l'année

Dans le secteur de la construction résidentielle, les résultats enregistrés au quatrième trimestre sont le reflet de l'année dans son ensemble, à savoir en forte croissance. En effet, 856 nouvelles constructions ont été dénombrées au cours du dernier trimestre de l'année, une hausse de 41 % par rapport à la même période en 2002.

Dans la région de l'Outaouais, le marché du neuf a connu un année fort active, laquelle s'est traduite par un bilan encore meilleur que l'an dernier. En effet, au parc immobilier existant se sont ajoutées 2 801 nouvelles constructions, une hausse de 9,7 % par rapport à 2002. C'est la meilleure performance observée dans la région métropolitaine de recensement de Gatineau depuis 1991.

suite à la page suivante

Mises en chantier, par type de logement



SOMMAIRE

- 1 Un dernier trimestre à l'image du reste de l'année
- 1 Une conjoncture encore en faveur des ménages
- 2 Le logement locatif reprend du terrain
- 2 Le secteur de Gatineau accroît ses parts de marché

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 Sommaire des indicateurs économiques
- 7 Définitions et concepts
- 8 Publications
- 8 Zones de la RMR de Gatineau



AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

Une conjoncture encore en faveur des ménages

Plusieurs variables ont contribué à l'essor de la construction résidentielle en 2003. 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 n'a pas connu de véritable progression.

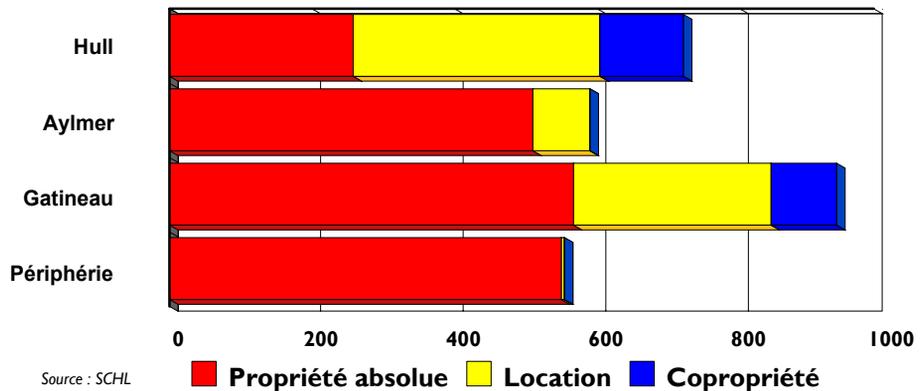
En tout, 8 100 nouveaux travailleurs sont arrivés sur le marché, ce qui constitue une progression de plus de 5 % du niveau de l'emploi. Cette vigueur du marché du travail soutient ainsi doublement le marché immobilier régional. En effet, en plus de donner aux ménages les moyens d'accéder à la propriété, l'effervescence du marché de l'emploi a également pour conséquence d'attirer dans la région de nouveaux habitants. En 2003, le solde migratoire interrégional s'est donc établi à 1 383 personnes pour la région, ce qui représente autant de demandeurs de logements.

Sur le marché hypothécaire, l'appréciation de notre huard et la faiblesse de l'inflation sont autant de raisons qui ont forcé les autorités monétaires canadiennes à un certain assouplissement, et ce, pour le bonheur des consommateurs. Le loyer de l'argent s'est donc maintenu à des niveaux encore très bas, ce qui a favorisé les transactions immobilières et compensé quelque peu la hausse vertigineuse des prix sur le marché résidentiel.

Le logement locatif reprend du terrain

En 2003, la construction de logements locatifs a continué sa lente progression. Au total, 707 habitations de ce type ont levé de terre, ce qui représente 25 % des mises en chantier et une hausse de 20 % comparativement à 2002.

Mises en chantier en 2003, par secteur



Pour sa part, la construction de maisons unifamiliales n'est pas en reste. Au contraire, ce segment demeure le moteur du marché du neuf. On dénombre en effet 1 507 nouvelles maisons individuelles (54 % des mises en chantier), soit une légère baisse de 4,3 % par rapport à 2002.

Finalement, notons aussi que le retour des copropriétés, amorcé l'an dernier, s'est confirmé en 2003, avec 209 mises en chantier. Pour leur part, les maisons jumelées et en rangée ont été également plus présentes. On a enregistré 325 mises en chantier pour ces catégories, une croissance de 22 % comparativement à l'an dernier. Ce regain d'activité du côté des copropriétés et des maisons jumelées et en rangée est le signe d'un effort des promoteurs d'offrir des logements plus abordables. En effet, compte tenu de la croissance des prix moyens de 20 % pour les maisons individuelles, certains ménages sont bien contents d'avoir une solution de rechange.

Le secteur de Gatineau accroît ses parts de marché

Par secteur, Gatineau arrive au premier rang avec 34 % du total des mises en chantier. Pour ce secteur, c'est une croissance de 14 % par rapport à 2002.

Tout en restant le moteur du marché du neuf dans ce secteur, les maisons individuelles ont perdu un peu de terrain au profit des logements locatifs. C'est une baisse de 22 % pour les premières, alors qu'on compte 200 appartements locatifs de plus.

Le secteur de Hull arrive en deuxième position avec un recul de 12 %. Le seul type d'habitation à y avoir progressé est celui des copropriétés (117 mises en chantier contre 3 en 2002).

En termes de volume, le secteur d'Aylmer est peut-être troisième, mais il détient la palme d'or de la croissance. Avec ses 590 mises en chantier, il enregistre une augmentation de 47 % comparativement à 2002. Cette forte activité est attribuable à trois types d'habitations : les maisons individuelles (82 mises en chantier), les maisons jumelées (68) et les logements locatifs (56). La périphérie reste égale à elle-même : 49 mises en chantier de plus qu'en 2002 et une croissance de 10 %. Ici, la construction neuve est fortement concentrée dans le segment des maisons unifamiliales qui représente 82 % du total des mises en chantier. Le terrain étant moins cher en périphérie, certains ménages font le choix de s'éloigner des centres urbains pour pouvoir acquérir la propriété de leurs rêves. ❖

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

Activité/période	Propriétaire		Logement locatif	Total
	Propr.-occupant**	Copropriété		
Mises en chantier				
Quatrième trimestre 2003	585	138	133	856
Quatrième trimestre 2002	488	27	92	607
Cumul 2003 (janv.-déc.)	1 885	209	707	2 801
Cumul 2002 (janv.-déc.)	1 929	30	594	2 553
Logements en construction				
Décembre 2003	538	209	277	1 024
Décembre 2002	929	30	447	1 406
Logements achevés				
Quatrième trimestre 2003	591	0	240	831
Quatrième trimestre 2002	559	3	103	665
Cumul 2003	2 271	30	876	3 177
Cumul 2002	1 624	3	436	2 063
Logements inoccupés				
Décembre 2003	7	0	0	7
Décembre 2002	132	0	26	158
Logements écoulés				
Quatrième trimestre 2003	585	0	240	825
Quatrième trimestre 2002	500	3	77	580
Cumul 2003	2 451	30	851	3 332
Cumul 2002	1 608	5	390	2 003
Durée du stock (en mois)				
Décembre 2003	0,1	ND	0,0	0,1
Décembre 2002	3,2	0,0	4,1	3,3

Source : SCHL

(*) Selon les anciennes délimitations

** Maisons unifamiliales (individuelles, jumelées et en rangée) possédées en tenure libre et duplex avec propriétaire-occupant

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

Zone/période	Propriétaire					Logement locatif	Total
	Propriétaire-occupant				Co- propriété		
	Individuelle	Jumelée	Rangée	App.**			
Zone 1 : Hull							
Quatrième trimestre 2003	21	0	0	0	117	42	180
Quatrième trimestre 2002	42	26	4	6	0	77	155
Cumul 2003	187	52	3	16	117	346	721
Cumul 2002	268	64	11	20	3	457	823
Zone 2 : Aylmer							
Quatrième trimestre 2003	150	60	0	2	0	33	245
Quatrième trimestre 2002	52	10	4	8	3	5	82
Cumul 2003	346	148	6	10	0	80	590
Cumul 2002	264	80	18	12	3	24	401
Zone 3 : Gatineau							
Quatrième trimestre 2003	147	12	0	2	21	58	240
Quatrième trimestre 2002	213	8	0	22	24	10	277
Cumul 2003	507	46	0	14	92	277	936
Cumul 2002	654	36	0	34	24	76	824
Zone 4 : Périphérie							
Quatrième trimestre 2003	152	36	0	3	0	0	191
Quatrième trimestre 2002	85	2	0	6	0	0	93
Cumul 2003	467	70	0	13	0	4	554
Cumul 2002	388	58	0	22	0	37	505
TOTAL - RMR DE GATINEAU							
Quatrième trimestre 2003	470	108	0	7	138	133	856
Quatrième trimestre 2002	392	46	8	42	27	92	607
Cumul 2003	1 507	316	9	53	209	707	2 801
Cumul 2002	1 574	238	29	88	30	594	2 553

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 recensement (RMR) 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	
	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002
Zone 1 : Hull												
Individuelle	0	0	0	0	0	7	3	22	57	39	60	68
Jumelée	0	5	2	4	22	0	4	0	2	0	30	9
Zone 2 : Aylmer												
Individuelle	0	0	0	4	4	26	9	20	70	23	83	73
Jumelée	0	0	4	3	2	12	16	3	6	2	28	20
Zone 3 : Gatineau												
Individuelle	0	0	0	10	4	61	24	38	86	90	114	199
Jumelée	0	0	18	3	0	0	0	0	2	0	20	3
Zone 4 : Périphérie												
Individuelle	1	0	5	7	8	33	20	13	146	38	180	91
Jumelée	0	20	16	0	0	0	22	0	4	0	42	20
TOTAL - RMR DE GATINEAU												
Individuelle	1	0	5	21	16	127	56	93	359	190	437	431
Jumelée	0	25	40	10	24	12	42	3	14	2	120	52

Source : SCHL

**Intéressé par les taux d'inoccupation et les loyers moyens des logements locatifs,
suite à l'enquête d'octobre 2003 ?**

Vous trouverez tout cela et bien plus dans les publications suivantes :

TÉLÉCOPIE RAPIDE

qui fournit les résultats sommaires de l'enquête

RAPPORT SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

dans lequel on retrouve une étude plus approfondie des données recueillies

Pour les recevoir, contactez notre service à la clientèle au 1-866-855-5711

Tableau 4
Offre et demande de logements
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Gatineau* - décembre 2003

Type	Logements en construction	Logements inoccupés	Offre à court terme	Log. écoulés (tendance**)	Ratio offre/écoulement
Propriétaire-occupant	538	7	545	204,3	2,7
Copropriété	209	0	209	2,5	83,6
Logement locatif	277	0	277	70,9	3,9

Source : SCHL

(*) Selon les anciennes délimitations

(**) Moyenne calculée sur 12 mois

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

	Quatrième trimestre		Tendance (janv.-déc.)		Variation (%)
	2002	2003	2002	2003	Tendance
Données sur la population active					
Population 15 ans et + (en milliers)	212,6	217,9	210,8	215,9	2,4
Population active (en milliers)	145,2	152,1	146,1	153,2	4,9
Niveau de l'emploi - total (en milliers)	135,9	143,2	136,1	143,4	5,4
Niveau de l'emploi - temps plein (en milliers)	114,4	119,3	115,9	119,8	3,3
Taux de chômage (%)	6,4%	5,9%	6,9%	6,4%	s.o.
Taux hypothécaires (1)					
1 an	5,0	4,7	5,2	4,8	s.o.
5 ans	6,8	6,5	7,0	6,4	s.o.
Taux annuel d'inflation (2)					
	3,4	1,3	2,0	2,5	s.o.
Indice de la confiance des consommateurs (1991 = 100) (2)					
	127,9	122,6	131,4	125,1	s.o.

Sources : Statistique Canada, Conference Board du Canada.

(*) Selon les anciennes délimitations

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 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.

Logements écoulés - 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 du stock - 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)

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

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.