

A

CTUALITÉS

Gatineau

HABITATION

www.schl.ca

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

VOLUME 7, NUMÉRO 1.
PREMIER TRIMESTRE 2004

L'arrivée du printemps est célébrée par une forte croissance sur le marché du neuf

La construction résidentielle continue son envolée

Avec un total de 673 logements mis en chantier au premier trimestre, le marché du neuf enregistre 319 nouvelles constructions de plus qu'en 2003, une croissance de 91 %.

Ce début d'année bat tous les niveaux d'activité jamais enregistrés dans la région.

La construction semble ainsi annoncer une autre année de forte activité. En effet, même avec un bilan inférieur de moitié pour le premier trimestre, le marché du neuf avait atteint des niveaux d'activité très élevés en 2003.

Néanmoins, une analyse plus détaillée des résultats du premier trimestre de 2004 nous révèle une évolution différente selon les types d'habitation et les secteurs.

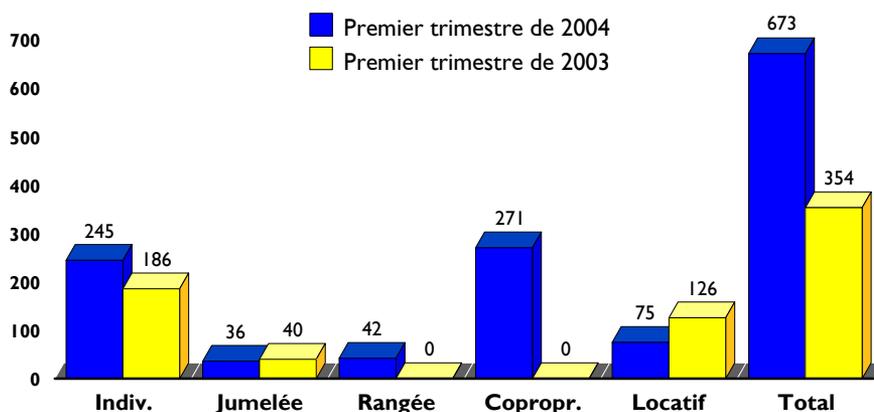
SOMMAIRE

- 1 La construction résidentielle continue son envolée
- 2 L'invasion des copropriétés
- 2 Changement de vocation pour Gatineau?

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

Mises en chantier par type de logement



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

L'invasion des copropriétés

Aussi loin que remontent nos relevés des mises en chantier (1980), il est impossible de retrouver un niveau d'activité similaire à celui du premier trimestre de 2004. Dans le cas des logements en copropriété en particulier, les résultats actuels constituent une première pour un début d'année. En effet, s'il est vrai que ce type d'habitation est de retour sur le marché depuis l'an dernier, la croissance des trois derniers mois reste impressionnante. Ainsi, aucune construction de ce type n'a été enregistrée au premier trimestre de 2003, contre 271 pour la même période en 2004. C'est presque autant que le total des mises en chantier de copropriétés depuis 1994 (295 unités de 1995 à 2003), année où l'on a commencé à construire ce type d'habitations. Alors que l'année dernière s'est terminée avec un total de 209 mises en chantier, le premier trimestre de 2004 semble envoyer un message clair : les copropriétés ont bien l'intention de prendre d'assaut le marché du neuf.

En général, ce type d'habitation est plutôt urbain, donc propre aux zones où le terrain est plus rare et plus cher. Il n'est donc pas surprenant de constater qu'il est en vedette à Montréal. Par contre, en Outaouais, on le trouve aujourd'hui aussi bien à Aylmer qu'à Gatineau. Dans ce dernier secteur où les espaces disponibles sont encore plus nombreux, certains quartiers semblent pourtant offrir un environnement propice à ce type de logement.

On pense ainsi aux abords de l'hôpital, secteur proche du centre commercial, mais également de l'autoroute. En effet, l'accessibilité à Hull et même à Ottawa reste un des

facteurs déterminants de la décision d'achat.

Pour leur part, les maisons individuelles ne font pas figure d'enfants pauvres. Elles enregistrent même une hausse de 31 %. Avec 75 mises en chantier, les logements locatifs affichent quant à eux à un recul de 40 %.

Changement de vocation pour Gatineau?

Le secteur de Gatineau, où 317 habitations (+ 50 %) ont été mises en chantier, devance tous les autres. Habituellement dominé par la construction de maisons individuelles, ce secteur surprend avec ses 143 logements en copropriété. Ceux-ci représentent plus de 45 % des habitations mises en chantier dans ce quartier. Avec seulement 134 mises en chantier, les maisons individuelles sont donc détrônées et accaparent seulement 42 % du marché.

Au chapitre de la croissance, c'est toutefois le quartier de Hull qui se démarque avec ses 186 mises en chantier, en hausse de 332 %. Bien sûr, les copropriétés (51 % des mises

en chantier) sont à l'honneur ici, alors que seulement 13 maisons individuelles ont été dénombrées. À Aylmer par contre, les maisons individuelles voient leur nombre augmenter considérablement. On en compte 49 de plus que durant la même période en 2003.

La périphérie tire moins bien son épingle du jeu : 26 nouveaux logements ont été mis en chantier (- 38 %).

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

Service à la clientèle
au
1 866 855-5711

ou par courrier électronique
cam_qc@schl.ca

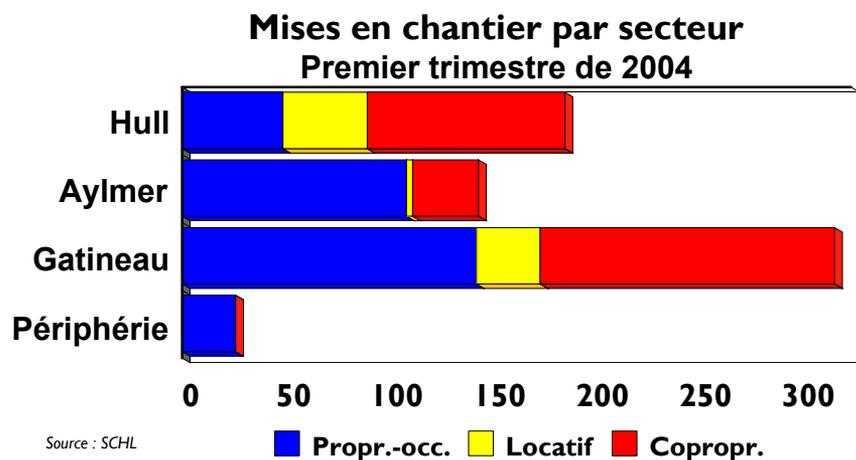


Tableau I
Sommaire des activités par marché visé
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Gatineau*

<i>Activité/période</i>	<i>Propriétaire</i>		<i>Logement locatif</i>	<i>Total</i>
	<i>Propr. absolue**</i>	<i>Copropriété</i>		
Mises en chantier				
Premier trimestre 2004	327	271	75	673
Premier trimestre 2003	228	0	126	354
Cumul 2004 (janv.-mar.)	327	271	75	673
Cumul 2003 (janv.-mar.)	228	0	126	354
Logements en construction				
Mars 2004	304	456	204	964
Mars 2003	674	30	556	1 260
Logements achevés				
Premier trimestre 2004	576	24	143	743
Premier trimestre 2003	483	0	17	500
Cumul 2004	576	24	143	743
Cumul 2003	483	0	17	500
Logements inoccupés				
Mars 2004	8	0	7	15
Mars 2003	211	0	28	239
Logements écoulés				
Premier trimestre 2004	575	24	136	735
Premier trimestre 2003	404	0	15	419
Cumul 2004	575	24	136	735
Cumul 2003	404	0	15	419
Durée du stock (en mois)				
Mars 2004	0,2	0,0	0,6	0,2
Mars 2003	6,3	ND	22,4	6,8

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				Co-propriété	Logement locatif	Total
	Propriété absolue						
	Individuelle	Jumelée	Rangée	App.**			
Zone 1 : Hull							
Premier trimestre 2004	13	0	34	2	96	41	186
Premier trimestre 2003	28	0	0	0	0	15	43
Cumul 2004	13	0	34	2	96	41	186
Cumul 2003	28	0	0	0	0	15	43
Zone 2 : Aylmer							
Premier trimestre 2004	72	32	3	2	32	3	144
Premier trimestre 2003	33	24	0	0	0	0	57
Cumul 2004	72	32	3	2	32	3	144
Cumul 2003	33	24	0	0	0	0	57
Zone 3 : Gatineau							
Premier trimestre 2004	134	4	5	0	143	31	317
Premier trimestre 2003	95	6	0	0	0	111	212
Cumul 2004	134	4	5	0	143	31	317
Cumul 2003	95	6	0	0	0	111	212
Zone 4 : Buckingham							
Premier trimestre 2004	2	0	0	0	0	0	2
Premier trimestre 2003	1	0	0	0	0	0	1
Cumul 2004	2	0	0	0	0	0	2
Cumul 2003	1	0	0	0	0	0	1
Zone 5 : Masson-Angers							
Premier trimestre 2004	1	0	0	0	0	0	1
Premier trimestre 2003	1	10	0	0	0	0	11
Cumul 2004	1	0	0	0	0	0	1
Cumul 2003	1	10	0	0	0	0	11
Zone 6 : Périphérie							
Premier trimestre 2004	21	0	0	2	0	0	23
Premier trimestre 2003	28	0	0	2	0	0	30
Cumul 2004	21	0	0	2	0	0	23
Cumul 2003	28	0	0	2	0	0	30
TOTAL - RMR DE GATINEAU							
Premier trimestre 2004	243	36	42	6	271	75	673
Premier trimestre 2003	186	40	0	2	0	126	354
Cumul 2004	243	36	42	6	271	75	673
Cumul 2003	186	40	0	2	0	126	354

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 - 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	
	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003
	Zone 1 : Hull											
Individuelle	0	0	0	0	0	4	0	4	28	29	28	37
Jumelée	0	2	0	0	0	7	0	2	0	0	0	11
Zone 2 : Aylmer												
Individuelle	0	0	0	2	1	17	13	11	120	37	134	67
Jumelée	0	0	4	9	8	23	25	2	16	0	53	34
Zone 3 : Gatineau												
Individuelle	0	0	0	6	28	36	42	32	126	71	196	145
Jumelée	0	3	0	4	2	4	4	0	0	0	6	10
Zone 4 : Buckingham												
Individuelle	0	0	0	0	1	1	2	0	5	2	8	3
Jumelée	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zone 5 : Masson-Angers												
Individuelle	0	0	0	1	2	4	8	2	7	2	17	9
Jumelée	0	2	2	6	4	0	0	0	0	0	6	8
Zone 6 : Périphérie												
Individuelle	1	3	2	13	5	12	11	9	88	38	107	75
Jumelée	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL - RMR DE GATINEAU												
Individuelle	1	3	2	22	37	74	76	58	374	179	490	336
Jumelée	0	7	6	19	14	34	29	4	16	0	65	63

Source : SCHL

LES RÉSIDENCES POUR PERSONNES ÂGÉES

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL publie des études
de marché sur les résidences pour personnes âgées pour six régions métropolitaines du Québec
(Saguenay, Gatineau, Montréal, Québec, Sherbrooke et Trois-Rivières).

Sources incontournables pour tous les décideurs,
promoteurs et investisseurs qui s'intéressent à ce secteur
immobilier d'avenir, les analyses de l'enquête d'octobre 2003
seront disponibles à la fin du mois de mai 2004.

Commandez sans plus tarder votre copie, en appelant notre

Service à la clientèle

1 866 855-5711

Courriel : cam_qc@schl.ca

Tableau 4
Offre et demande de logements
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Gatineau* - mars 2004

Type	Logements en construction	Logements inoccupés	Offre à court terme	Log. écoulés (tendance**)	Ratio offre/écoulement
Propriété absolue	304	8	312	241,3	1,3
Copropriété	456	0	456	4,5	101,3
Logement locatif	204	7	211	80,2	2,6

Source : SCHL

(*) Selon les anciennes délimitations

(**) Moyenne calculée sur 12 mois

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

	Premier trimestre		Tendance (janv.-mar.)		Variation (%)
	2003	2004	2003	2004	Tendance
Données sur la population active					
Population 15 ans et + (en milliers)	213,8	219,5	213,8	219,5	2,6
Population active (en milliers)	146,7	149,7	146,7	149,7	2,0
Niveau de l'emploi - total (en milliers)	135,8	139,7	135,8	139,7	2,9
Niveau de l'emploi - temps plein (en milliers)	113,1	116,8	113,1	116,8	3,3
Taux de chômage (%)	7,4%	6,7%	7,4%	6,7%	s.o.
Taux hypothécaires (1)					
1 an	5,1	4,3	5,1	4,3	s.o.
5 ans	6,6	5,9	6,6	5,9	s.o.
Taux annuel d'inflation (2)					
	4,2	0,8	4,2	0,8	s.o.
Indice de la confiance des consommateurs (1991 = 100) (2)					
	124,0	125,3	124,0	125,3	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.

© 2004 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.