

A

CTUALITÉS

HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION Gatineau

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

Reprise de la construction résidentielle au premier trimestre de 2006

D'après les plus récentes données, la construction résidentielle a fait un bond important au premier trimestre, dans la région de Gatineau. En effet, on a dénombré 446 mises en chantier durant la période de janvier à mars contre 322 l'an dernier, ce qui représente une augmentation de 38 %.

C'est durant le premier trimestre de 2005 qu'on avait enregistré la

première baisse au cours d'une telle période, depuis l'année 2000.

Les résultats de ce début d'année sont bien supérieurs à ceux observés au cours des premiers trimestres, et ce, depuis six ans. En effet, à partir de l'an 2000, les mois de janvier à mars ont toujours affiché des résultats inférieurs à 354 mises en chantier.

DEUXIÈME TRIMESTRE 2006

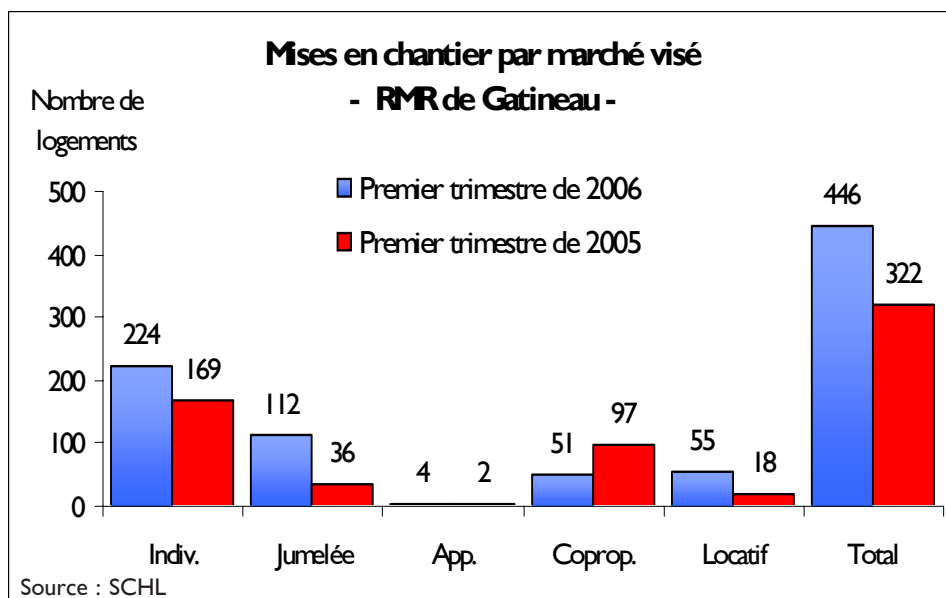
S O M M A I R E

- 1 Reprise de la construction résidentielle au premier trimestre de 2006
- 2 La demande de maisons individuelles et jumelées donne un nouveau souffle au marché
- 3 Hull: aucune activité au premier trimestre
- 3 Bilan positif pour le marché de la revente au premier trimestre 2006

TABLEAUX STATISTIQUES

Région de Gatineau

- 4 Sommaire des activités par marché visé
- 5 Mises en chantier par zone et par marché visé
- 6 Maisons individuelles et jumelées écoulées par gamme de prix et par zone
- 7 Offre et demande de logements
- 7 Sommaire des indicateurs économiques
- 8 Définitions et concepts
- 8 Zones de la région métropolitaine de Gatineau



Sans pour autant sonner le glas du ralentissement, la bonne tenue du marché durant les trois premiers mois de 2006 laisse tout au moins envisager que celui-ci pourrait se stabiliser à des niveaux supérieurs à nos prévisions. Toutefois, il reste encore neuf mois avant de pouvoir tirer une conclusion.

Une conjoncture favorable à la région

Dans la région de Gatineau, la croissance de l'emploi s'est accélérée depuis la fin de 2005. Au premier trimestre, plus de 15 000 emplois ont été créés, essentiellement à temps plein. Le taux de chômage en a subi une forte diminution de deux points de pourcentage pour s'établir à 5,8 %. Il s'en est suivi une augmentation du revenu moyen hebdomadaire qui est passé de 724,5 en mars 2005 à 743,8 en mars 2006. L'économie de la région retrouve donc sa vigueur, et si le retour de l'industrie des hautes technologies se concrétise, elle s'en portera encore mieux. Toutefois, l'indice de confiance des consommateurs tarde à remonter (115,9 au premier trimestre 2006 contre 123,3 à la même période en 2005).

La demande de maisons individuelles et jumelées donne un nouveau souffle au marché

La croissance observée au premier trimestre a été soutenue particulièrement par le segment des logements en propriété absolue, pour lequel les mises en chantier ont progressé de 64 %, ce qui en fait indéniablement le moteur de l'activité sur le marché du neuf.

Pour ce qui est des logements collectifs, alors que la construction de copropriétés, déjà sur son déclin en 2005, enregistre une nouvelle baisse

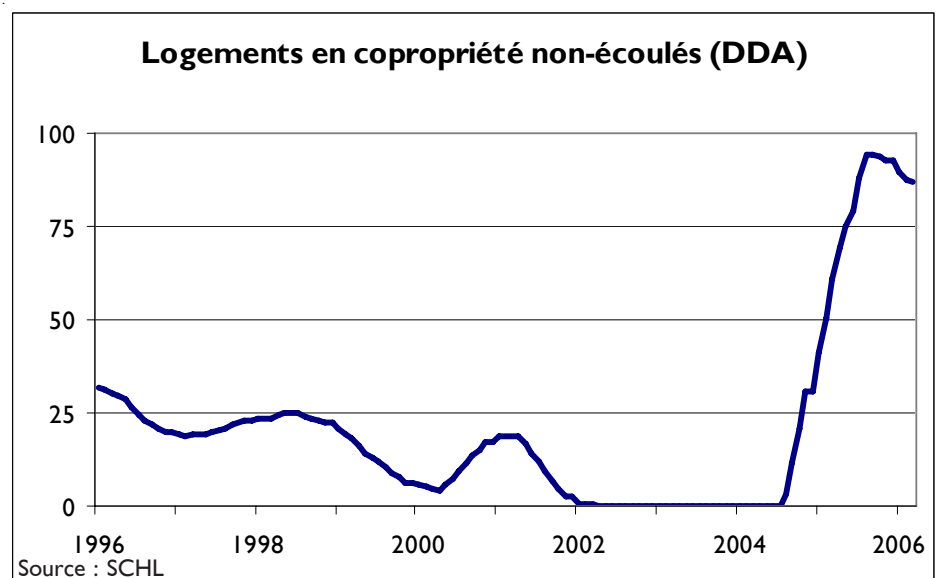
(- 47 %), les mises en chantier de logements locatifs sont presque trois fois plus nombreuses que durant la même période en 2005. Avec 336 mises en chantier, la part de marché occupée par les maisons individuelles et jumelées demeure supérieure à 75 %, ce qui confirme que la demande de ce type de logements se maintient. Fait à noter toutefois : alors que, l'an dernier, les mises en chantier de maisons jumelées et en rangée représentaient seulement 20 % des nouvelles constructions, cette proportion s'élève maintenant à 33 %. Il faut dire que, dans un contexte où le loyer de l'argent grimpe, la différence brute de 60 000 \$ entre le prix d'une maison individuelle et celui d'une maison jumelée ou en rangée n'est certainement pas étrangère au succès des habitations les moins chères, soit les maisons jumelées et en rangée.

Les logements en copropriété qui, jusqu'à tout récemment, étaient encore considérés par certains comme un substitut à la maison, s'écoulent certes plus rapidement que l'an dernier, mais le nombre des unités inoccupées est encore supérieur à 100. Le marché est donc encore aux prises avec une offre légèrement

excédentaire accumulée au cours des deux dernières années. Il est fort probable que nous assisterons à une correction visant à tenir davantage compte de la demande potentielle. En effet, même si ce type d'habitation était très attrayant pour certains ménages, à cause de son prix, la majoration des taux hypothécaires et le marché de l'emploi relativement calme jusqu'à la fin de 2005 ont quand même réduit la demande. Par ailleurs, le prix des habitations en propriété absolue continue d'augmenter, mais à un rythme moins soutenu qu'au cours des 24 derniers trimestres.

On constate en effet qu'il a progressé de 7 % (variation des données lissées) en ce début d'année comparativement à 24 %, au premier trimestre de 2004.

La construction de logements locatifs a été freinée par les coûts de construction, mais également par les conditions du marché. Pour la deuxième année consécutive, le taux d'inoccupation a augmenté, ce qui laisse supposer une baisse de la demande. Toutefois, le nombre des mises en chantier est quand même plus élevé qu'à pareille date l'an

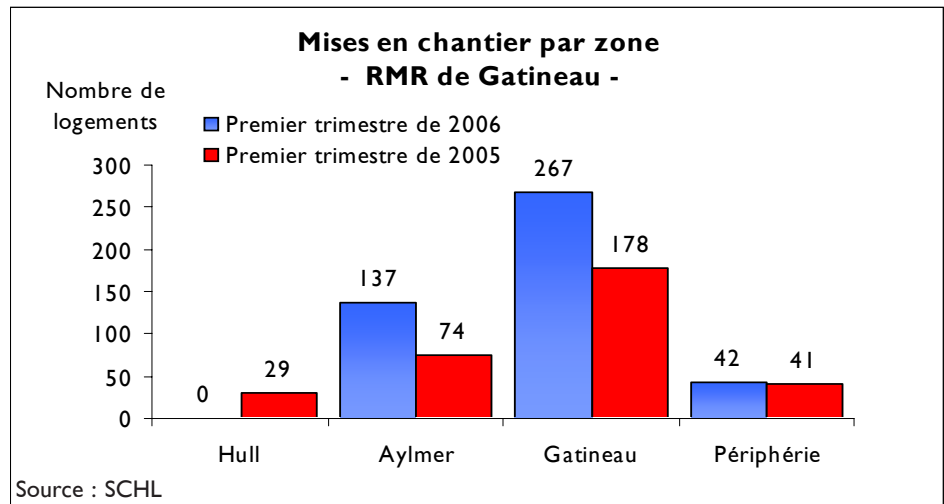


dernier. Cette nouvelle offre arrive sur le marché sous la forme de petits immeubles de moins de 20 logements, une solution de rechange pour les investisseurs découragés par la hausse rapide du prix des plex sur le marché de la revente (il a plus que doublé depuis 2005).

Hull : aucune activité au premier trimestre

Dans le secteur de Hull, l'année 2006 a bien mal démarré en ce qui concerne la construction résidentielle. Aucune mise en chantier n'a été enregistrée. Il faut remonter au début des années 80 pour constater une situation équivalente. Une analyse des données désaisonnalisées sur les mises en chantier pour ce secteur révèle d'ailleurs que, depuis 2006, le dernier trimestre a été le plus faible sur le plan de la construction résidentielle à Hull. Il est vrai que le marché de la revente est très actif ici et que ce secteur souffre plus que les autres du manque de terrains disponibles, mais d'autres raisons seraient susceptibles d'expliquer cet état de fait. On pense entre autres à des problèmes relatifs à la mixité de la clientèle. Les projets en cours d'étude et d'approbation laissent cependant supposer un éventuel revirement.

Dans les autres principaux secteurs, la tendance est tout à l'opposé. Ainsi, à Aylmer, le nombre des mises en chantier a presque doublé par rapport à la même période l'an dernier. À Gatineau, même son de cloche, puisque les nouvelles constructions ont progressé de 50 %. C'est aussi le cœur de l'activité. En effet, on compte 267 mises en chantier dans ce secteur, ce qui représente 60 % des habitations dont les fondations ont été coulées durant le premier trimestre, dans la région. Même la construction de logements locatifs, autrefois timide dans ce coin de pays, délaisse le secteur de Hull pour celui de Gatineau, où presque tous les



nouveaux logements locatifs ont été mis en chantier. Dans les secteurs en retrait, donc en périphérie, c'est relativement calme, et le volume d'activité est similaire à celui de l'an dernier, à pareille date.

Bilan positif pour le marché de la revente au premier trimestre de 2006

Selon les données de la Chambre immobilière de l'Outaouais (CIO), le nombre des ventes de propriétés existantes était en hausse au premier trimestre de 2006, dans la région de Gatineau. On a dénombré 1 014 ventes de propriétés existantes au premier trimestre contre 941 l'an dernier. Le ralentissement, qui a débuté durant la deuxième moitié de 2004, a cessé à la fin de l'année dernière, et le marché de la revente connaît un regain d'activité puisque le nombre des transactions a progressé de 9 %. La croissance (+ 5 %) du prix moyen des propriétés s'est poursuivie à un rythme moins soutenu, et celui-ci a atteint 165 562\$.

Les inscriptions courantes s'élèvent à 2 129, en hausse de 9 %. On est loin de la progression de plus de 40 % enregistrée l'an dernier et qui a donné un nouveau souffle au marché. Toutefois, le nombre des inscriptions se maintient à un niveau très acceptable, assez pour donner du fil à retordre au marché du neuf. Le

marché demeure cependant un marché de vendeurs, car on compte seulement six vendeurs pour un acheteur.

Pour ce qui est des types d'habitations, les résultats ne se ressemblent pas du tout. Les acheteurs continuent de favoriser les maisons individuelles alors que, du côté des plex, les inscriptions, donc l'offre augmente, mais les ventes diminuent beaucoup (- 31 %). Comme ce sont les plex qui connaissent la hausse de prix la plus rapide, il n'est pas étonnant, dans les conditions actuelles (augmentation des taux d'inoccupation et des taux hypothécaires), de voir les investisseurs se détourner de ce type d'habitations. Dans le cas des copropriétés, c'est l'inverse qui se produit : l'offre baisse, et les ventes continuent d'augmenter (+ 30 %). Il y a donc encore une demande pour les habitations de ce type, mais peut-être pas au prix exigé sur le marché du neuf.

Le marché est en plein essor en périphérie, où les ventes ont grimpé de 38 %, et les prix, d'à peine 2 %. En dépit des prix relativement élevés, le style de vie offert par la quasi-campagne attire encore plusieurs acheteurs. Masson et Hull arrivent respectivement 2^e et 3^e en ce qui a trait à la vigueur du marché de la revente.

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

<i>Activité/période</i>	<i>Propriétaire-occupant</i>		<i>Logement locatif</i>	<i>Total</i>
	<i>Propr. absolue**</i>	<i>Copropriété</i>		
Mises en chantier				
Premier trimestre 2006	340	51	55	446
Premier trimestre 2005	207	97	18	322
Cumul 2006 (janv.-mars)	340	51	55	446
Cumul 2005 (janv.-mars)	207	97	18	322
Logements en construction				
Mars 2006	327	216	234	777
Mars 2005	476	420	79	975
Logements achevés				
Premier trimestre 2006	452	177	118	747
Premier trimestre 2005	392	89	66	547
Cumul 2006	452	177	118	747
Cumul 2005	392	89	66	547
Logements inoccupés				
Mars 2006	133	111	28	272
Mars 2005	27	122	40	189
Logements écoulés				
Premier trimestre 2006	442	162	67	671
Premier trimestre 2005	381	83	55	519
Cumul 2006	442	162	67	671
Cumul 2005	381	83	55	519
Durée du stock (en mois)				
Mars 2006	1,0	2,7	1,8	1,4
Mars 2005	0,2	2,5	1,3	0,9

Source : SCHL

** Fait référence aux maisons unifamiliales (individuelles, jumelées et en rangée) possédées en propriété absolue et aux duplex occupés par le(s) propriétaire(s)

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

Zone/période	Propriétaire-occupant					Logement locatif	Total
	Propriété absolue				Co-propriété		
	Individuelle	Jumelée	Rangée	App.**			
Zone 1 : Hull							
Premier trimestre 2006	0	0	0	0	0	0	0
Premier trimestre 2005	2	0	0	0	27	0	29
Cumul 2006	0	0	0	0	0	0	0
Cumul 2005	2	0	0	0	27	0	29
Zone 2 : Aylmer							
Premier trimestre 2006	36	46	0	0	51	4	137
Premier trimestre 2005	42	20	0	0	9	3	74
Cumul 2006	36	46	0	0	51	4	137
Cumul 2005	42	20	0	0	9	3	74
Zone 3 : Gatineau							
Premier trimestre 2006	150	66	0	0	0	51	267
Premier trimestre 2005	100	14	0	0	57	7	178
Cumul 2006	150	66	0	0	0	51	267
Cumul 2005	100	14	0	0	57	7	178
Zone 4 : Buckingham							
Premier trimestre 2006	0	0	0	0	0	0	0
Premier trimestre 2005	1	2	0	0	0	4	7
Cumul 2006	0	0	0	0	0	0	0
Cumul 2005	1	2	0	0	0	4	7
Zone 5 : Masson-Angers							
Premier trimestre 2006	14	0	0	0	0	0	14
Premier trimestre 2005	2	0	0	0	0	4	6
Cumul 2006	14	0	0	0	0	0	14
Cumul 2005	2	0	0	0	0	4	6
Zone 6 : Périphérie							
Premier trimestre 2006	24	0	0	4	0	0	28
Premier trimestre 2005	22	0	0	2	4	0	28
Cumul 2006	24	0	0	4	0	0	28
Cumul 2005	22	0	0	2	4	0	28
TOTAL - RMR DE GATINEAU							
Premier trimestre 2006	224	112	0	4	51	55	446
Premier trimestre 2005	169	36	0	2	97	18	322
Cumul 2006	224	112	0	4	51	55	446
Cumul 2005	169	36	0	2	97	18	322

Source : SCHL

** 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 150 000 \$		150 000 \$ à 174 999 \$		175 000 \$ à 199 999 \$		200 000 \$ à 249 999 \$		250 000 \$ et plus		Total	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005
	Zone 1 : Hull											
Individuelle	0	0	0	0	0	2	1	1	3	1	4	4
Jumelée	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zone 2 : Aylmer												
Individuelle	0	3	16	17	13	16	30	29	9	15	68	80
Jumelée	25	43	13	9	1	1	0	0	0	0	39	53
Zone 3 : Gatineau												
Individuelle	13	25	41	23	54	31	49	19	19	7	176	105
Jumelée	42	12	2	2	0	0	0	0	0	0	44	14
Zone 4 : Buckingham												
Individuelle	1	1	0	0	2	1	1	0	0	1	4	3
Jumelée	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Zone 5 : Masson-Angers												
Individuelle	0	2	12	3	0	1	3	0	1	0	16	6
Jumelée	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
Zone 6 : Périphérie												
Individuelle	17	20	4	14	16	10	16	25	30	26	83	95
Jumelée	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL - RMR DE GATINEAU												
Individuelle	31	51	73	57	85	61	100	74	62	50	351	293
Jumelée	67	58	15	11	1	1	0	0	0	0	83	70

Source : SCHL

**Intéressé par les taux d'inoccupation et les loyers moyens des logements locatifs,
suite à l'enquête d'octobre 2005 ?**

Vous trouverez tout cela et bien plus dans la publication suivante :

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

dans lequel on retrouve une étude approfondie des données recueillies

Tableau 4
Offre et demande de logements
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Gatineau - mars 2006

Type	Logements en construction	Logements inoccupés	Offre à court terme	Log. écoulés (tendance**)	Ratio offre/écoulement
Propriété absolue	327	133	460	135	3,4
Copropriété	216	111	327	41	7,9
Logement locatif	234	28	262	15	17,2

Source : SCHL

** Moyenne calculée sur 12 mois

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

	Premier trimestre		Tendance (janv.-mars)		Variation (%)
	2005	2006	2005	2006	Tendance
Données sur la population active					
Population des 15 ans et + (en milliers)	227,5	233,8	227,5	233,8	2,8
Population active (en milliers)	156,7	170,3	156,7	170,3	8,7
Niveau d'emploi - total (en milliers)	144,5	160,4	144,5	160,4	11,0
Niveau d'emploi - temps plein (en milliers)	119,0	131,0	119,0	131,0	10,1
Taux de chômage (%)	7,8 %	5,8 %	7,8 %	5,8 %	s.o.
Taux hypothécaires (1)					
1 an	4,9	5,9	4,9	5,9	s.o.
5 ans	6,1	6,4	6,1	6,4	s.o.
Taux annuel d'inflation (2)					
	2,1	2,2	2,1	2,2	s.o.
Indice de la confiance des consommateurs (1991 = 100) (2)					
	123,3	115,9	123,3	115,9	s.o.

Sources : Statistique Canada, Conference Board du Canada.

Notes : 1) Canada 2) Province de Québec

Zones de la région métropolitaine de Gatineau

Zones	Municipalités / Secteurs	Grandes zones
1	Hull	Centre
2	Aylmer	Centre
3	Gatineau	Centre
4	Buckingham	Périphérie
5	Masson-Angers	Périphérie
6	Cantley, Chelsea, La Pêche, Masson-Angers, Pontiac et Val-des-Monts.	Périphérie

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 des mises en chantier et des achèvements 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 des mises en chantier dans les centres de 10 000 habitants et plus (pour les provinces et pour le Canada) est 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 des 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 des logements mis en chantier dans toutes les régions du Canada continue d'être déterminé mensuellement au moyen de modèles statistiques. Le présent rapport trimestriel sur le marché du logement fournit des données et des analyses sur les tendances pour la région métropolitaine de recensement (RMR) Gatineau, selon le marché visé.

Types de logements - Les logements sont répartis en quatre catégories : maisons individuelles, maisons jumelées, maisons en rangée, appartements et autres.

Marchés visés - Le marché des propriétaires-occupants fait référence aux maisons unifamiliales (individuelles, jumelées et en rangée) possédées en propriété absolue; celui des copropriétés (condominiums) englobe les maisons et les appartements possédés en copropriété divise; le marché locatif regroupe les logements de type appartements.

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 - Logements mis en chantier, mais non 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.

Logements achevés - Logements habitables, où les travaux qui avaient été prévus sont terminés. Dans certains cas, on peut considérer qu'un logement est achevé s'il ne reste que 10 % des travaux à exécuter.

Logements inoccupés - Logements neufs achevés, mais qui sont demeurés inoccupés.

Offre totale à court terme - Réserve totale de logements neufs qui comprend les logements en construction et ceux qui sont achevés, mais inoccupés.

Offre totale à moyen terme - 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 - Logements récemment 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 correspond 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 - Période nécessaire pour écouler les logements inoccupés, c'est-à-dire le rapport entre les logements inoccupés et les logements écoulés. Cette donnée est exprimée en mois.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme fédéral responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL au www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1 800 668-2642 ou par télécopieur : 1 800 245-9274.

De l'extérieur du Canada : (613) 748-2003; télécopieur : (613) 748-2016

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1 800 668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte **gratuitement**, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales standards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2006 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :

Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication 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 diverses 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.