

A

ANALYSE DU MARCHÉ DE LA REVENTE TROISIÈME TRIMESTRE DE 2007

Région de Gatineau

Un regard objectif sur l'habitation

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

Date de diffusion : quatrième trimestre de 2007

Coup d'oeil sur le marché

3^{ième} trimestre 2007 vs
3^{ième} trimestre 2006

Volume de ventes	: ↑	6 %
Prix moyen	: ↑	5 %
N ^{bre} vendeurs/ acheteur	:	6

Des rapports électroniques gratuits :

Depuis novembre dernier, les rapports électroniques standard portant sur le marché de l'habitation sont maintenant gratuits.

Pour consulter ou télécharger ces rapports, rendez-vous au :
www.schl.ca/infomarche/magasin

Pour obtenir des publications spéciales sur le marché de la revente, allez au :
www.schl.ca/fr/region_fr/quebec/quebec_005.cfm

Pour de plus amples renseignements, veuillez contacter notre service à la clientèle au :

1 866 855-5711

Le marché de la revente progresse toujours

Selon les données recueillies par la Chambre immobilière de l'Outaouais (C.I.O.) pour le troisième trimestre de 2007, 1 060 ventes ont été enregistrées par l'entremise du Service inter-agences S.I.A.[®]/MLS[®] dans la région de Gatineau, ce qui constitue un gain de 6 % par rapport au même trimestre de 2006. Par ailleurs, les 170 ventes réalisées dans la partie rurale de l'Outaouais représentent un accroissement similaire (+6 %). La vigueur du marché de la revente se maintient depuis le début de l'année.

Toutefois, dans la région de Gatineau, après six mois de hausse, les inscriptions de maisons à vendre ont reculé de 3,9 % au troisième trimestre. Tous types d'habitations confondus, le marché reste favorable

aux vendeurs (ratio de 6 vendeurs par acheteur). De ce fait, les prix ont monté en moyenne de 5 % (tous types d'habitations confondus) au cours du troisième trimestre de 2007, comparativement au même trimestre en 2006. Les prix ont donc continué de progresser au même rythme depuis le début de l'année. Pour la région de Gatineau, le prix moyen (tous types d'habitations confondus) s'établissait à 179 754 \$ au troisième trimestre de 2007.

Les conditions économiques favorisent le marché de la revente. En effet, la création d'emplois continue de croître, et le taux de chômage (5,3 % pour le troisième trimestre de 2007), même s'il

* Le Service inter-agences (SIA) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI)

En collaboration avec

CHAMBRE IMMOBILIÈRE
DE L'OUTAOUAIS



la Fédération des Chambres immobilières du
Québec

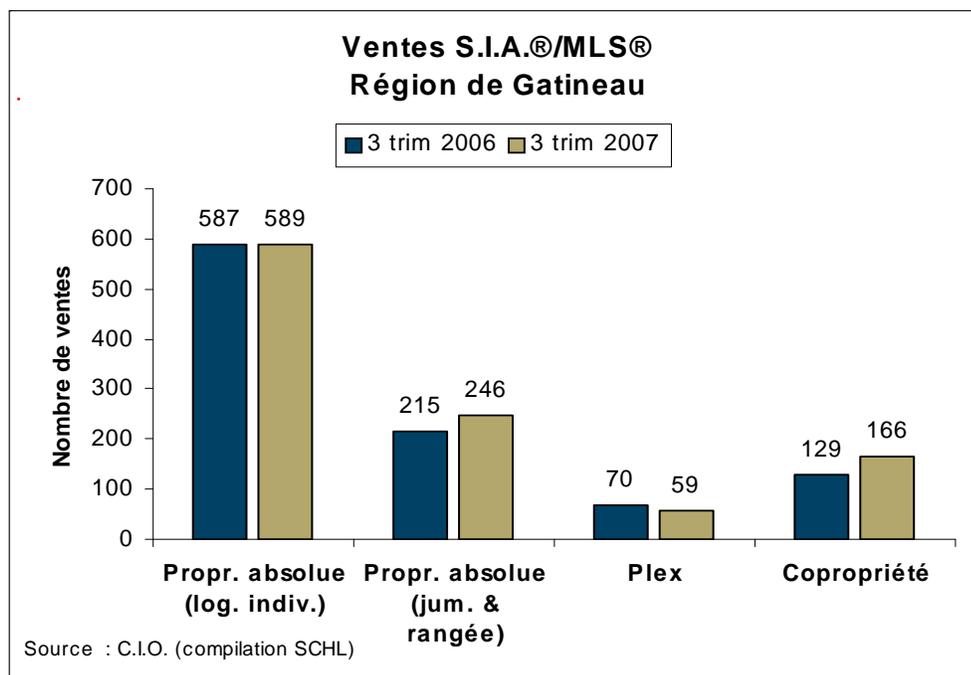
Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

dépasse celui enregistré au troisième trimestre de 2006, indique toujours un marché de l'emploi vigoureux. Par ailleurs, malgré la crise des prêts hypothécaires aux États-Unis, les taux d'intérêt sont relativement bas au Canada. De plus, les nouveaux types de prêts hypothécaires, notamment les prêts assortis d'une période d'amortissement supérieure à 25 ans, facilitent l'achat d'une maison et encouragent donc les ménages à accéder à la propriété.

Les ventes de maisons abordables ont tendance à augmenter

Dans l'ensemble de la région de Gatineau, la bonne performance du marché de la revente est attribuable à l'accroissement des ventes pour tous les types d'habitations, à l'exception des immeubles de 2 à 5 logements (soit les plex). La faible taille de ce segment de marché entraîne une grande fluctuation des



ventes. Il est donc difficile de déceler la tendance qui se dégage dans ce marché.

Le nombre de ventes de maisons individuelles (589) est resté stable au troisième trimestre de 2007 par rapport au troisième trimestre de 2006. Au contraire, durant la même

période, les ventes de maisons jumelées et en rangée ont progressé de 14 %, et celles de copropriétés, de 29 %. Le prix moyen des maisons jumelées et en rangée s'est établi à 150 830 \$ au troisième trimestre de 2007 et celui des copropriétés, à 129 793 \$. Par conséquent, les maisons dont le prix est inférieur à 150 000 \$

Tableau de bord de l'économie de la région de Gatineau

	3e trim 2006	4e trim 2006	1er trim 2007	2e trim 2007	3e trim 2007
Taux hypothécaire 1 an (1)	6,5	6,4	6,5	6,8	7,1
Taux hypothécaire 5 ans (1)	6,8	6,6	6,6	7,0	7,2
Var. de l'indice de confiance des consommateurs (2)	-1,4%	-2,2%	4,9%	0,2%	0,0%
Moment propice pour faire un achat important, telle une maison (% de réponses positives) (2) (3)	52,0	47,6	50,3	53,4	53,2
Création (ou perte) d'emplois	3 800	200	1 200	4 100	300
Taux de chômage	4,7	6,0	7,1	5,3	5,3
Faillites personnelles	380	409	379	393	391
Taux d'inflation annuel (2)	1,2%	1,0%	1,3%	1,5%	1,3%

Sources: Statistique Canada, Conférence Board du Canada, Bureau du Surintendant des faillites.

Notes: (1) Canada (2) Québec (3) Données désaisonnalisées

ont connu une plus forte croissance de la demande.

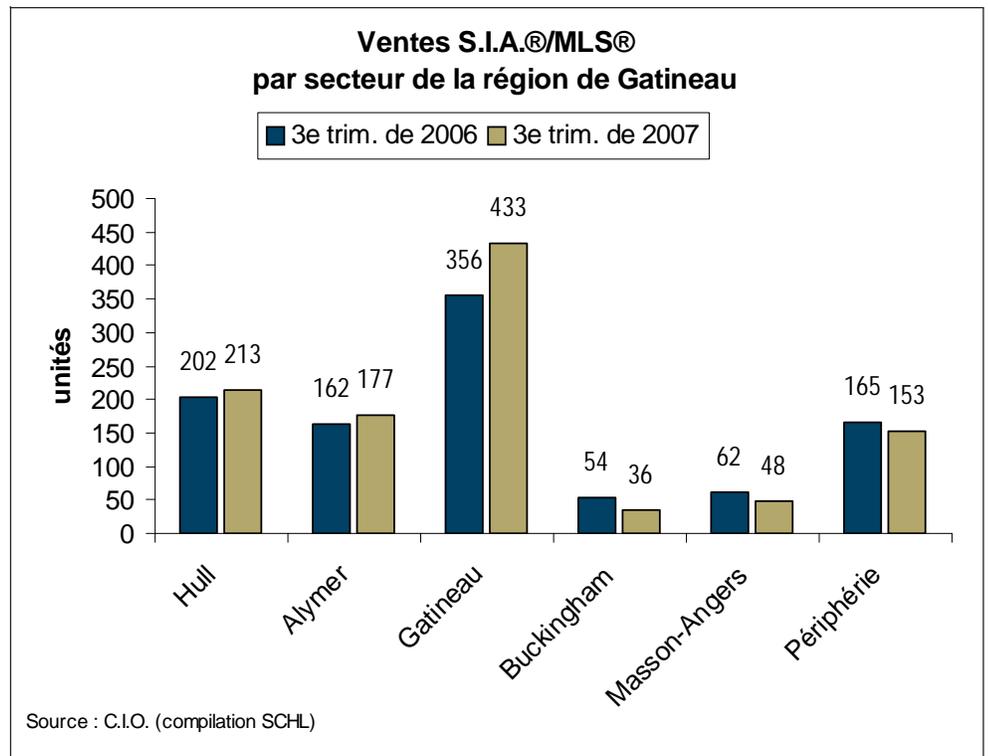
Ce virage vers les maisons abordables observé à Gatineau s'explique par les types d'acheteurs et par l'érosion graduelle de la capacité de payer des ménages. Tout d'abord, à Gatineau, les principaux acheteurs de maisons sont les jeunes familles qui veulent accéder à la propriété et dont les revenus et la mise de fonds sont plus limités que ceux des acheteurs expérimentés. Ensuite, l'augmentation graduelle des prix et des taux hypothécaires a réduit la capacité d'emprunt de ces jeunes familles.

Gatineau sort première du peloton

Dans le secteur de Gatineau, le nombre de ventes a progressé de 22 % au troisième trimestre de 2007 comparativement au même trimestre de 2006, et ce, parce que l'offre de logements est plus variée, et les prix, plus abordables que dans les secteurs voisins. En effet, le prix moyen (tous types d'habitations confondus) s'élève à 174 446 \$ à Gatineau, contre 175 708 \$ à Hull et 199 449 \$ à Aylmer.

Dans le secteur de Hull, les ventes ont progressé de 5 % et, dans celui d'Aylmer, de 9 %. Les autres secteurs ont accusé un recul qui atteint 33 % à Buckingham, 23 % à Masson-Angers et 7 % en périphérie.

Les secteurs centraux sont donc plus populaires que les secteurs plus éloignés du centre-ville de la capitale nationale. De plus, comme



Buckingham et Masson-Angers disposent d'un stock de logements plus faible que celui des secteurs centraux de Gatineau, le marché fluctue davantage. Pour sa part, le secteur périphérique, dans lequel on trouve principalement des maisons individuelles dont le prix moyen était de 205 261 \$ au troisième trimestre, ne semble pas répondre présentement à la demande de maisons abordables.

Le marché est plus serré pour les maisons jumelées et en rangée

La demande accrue de maisons jumelées et en rangée, combinée à une légère baisse des inscriptions pour ce type d'habitations, a fait chuter le ratio vendeurs/acheteur à 3, ce qui signifie que ce marché est

de loin le plus serré. Toutefois, la concurrence des autres types de logements, autant sur le marché du neuf que sur celui de l'existant, n'a pas entraîné une flambée des prix. En effet, la hausse moyenne du prix des maisons jumelées et en rangée (+6 %) est similaire à celle enregistrée pour les autres types d'habitations.

Les autres marchés, pour lesquels on compte six maisons à vendre par acheteur, sont encore qualifiés de marchés de vendeurs, puisque les délais de vente étaient inférieurs à 77 jours, au troisième trimestre de 2007, soit trois jours de moins que l'an dernier, à la même période.

Bref, à l'instar des trimestres précédents, le troisième trimestre de 2007 contribuera à l'atteinte d'un nouveau sommet pour le marché de la revente dans la région de Gatineau.

État du marché de la revente dans l'Outaouais au 3e trimestre 2007

Zones	Marché visé	Statistiques au 3e trimestre				Tendance des 4 derniers trimestres ¹				Classification de marché									
		Ventes		Inscriptions actives (moyenne mensuelle)		Prix de vente		Prix			Délai de vente (jours) ²								
		3e trim. 2007	Var (%) p/r cumul. 2006	3e trim. 2007	Var (%) p/r 3e trim. 2006	Cumul. 2007	Var (%) p/r cumul. 2006	Moyen	Var (%) p/r tendance 2006	Médian		Var (%) p/r tendance 2006	nb	Var (nb) p/r tend. 2006					
Hull	Total	213	5	769	5	400	-1	445	5	175 708	4	168 500	5	96	6	1	78	-2	VENDEUR
	Propri. absolue individuelle	59	-20	261	-2	128	-7	131	-12	208 203	2	200 000	5	96	5	0	77	-3	VENDEUR
	Propri. absolue jum.&rangée	36	20	154	25	44	13	54	46	178 224	4	176 950	1	98	3	0	55	0	VENDEUR
	Plex	26	4	98	3	75	10	75	9	216 647	6	210 000	12	94	7	0	93	13	VENDEUR
	Copropriété	92	26	256	3	153	-4	184	10	127 617	4	120 000	1	97	7	1	88	-5	VENDEUR
Aylmer	Total	177	9	604	11	338	0	378	11	199 449	7	185 000	5	97	6	0	79	-2	VENDEUR
	Propri. absolue individuelle	105	4	362	12	220	-3	244	5	220 070	6	220 000	7	96	7	0	85	0	VENDEUR
	Propri. absolue jum.&rangée	54	15	194	24	66	-1	78	18	164 936	6	167 000	9	97	4	0	63	4	VENDEUR
	Plex	4	33	14	-18	10	11	12	20	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
	Copropriété	14	27	34	-23	41	17	44	38	136 187	16	134 000	34	97	12	4	101	-42	ACHETEUR
Gatineau	Total	433	22	1 433	13	704	-8	799	-1	174 446	3	165 000	5	97	5	-1	75	1	VENDEUR
	Propri. absolue individuelle	237	24	772	10	456	-6	513	-2	197 731	4	185 000	4	97	6	-1	82	0	VENDEUR
	Propri. absolue jum.&rangée	116	29	420	17	88	-31	115	-17	143 749	7	145 000	7	97	3	-1	61	5	VENDEUR
	Plex	20	-35	70	-18	64	-15	72	4	200 708	3	194 950	3	96	9	2	84	-1	ÉQUILIBRÉ
	Copropriété	60	36	171	37	99	23	99	34	132 039	4	127 995	4	97	6	1	76	2	VENDEUR
Buckingham	Total	36	-33	138	-18	59	-25	65	-32	136 174	7	129 900	4	97	5	-1	57	-22	VENDEUR
	Propri. absolue individuelle	22	-37	84	-11	43	-16	45	-25	143 611	8	140 000	4	96	5	-1	68	-22	VENDEUR
	Propri. absolue jum.&rangée	10	-29	45	-22	13	-38	16	-27	119 684	2	119 950	0	97	3	-1	39	-29	VENDEUR
	Plex	4	-20	9	-44	3	-57	4	-69	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
	Copropriété	0	--	0	--	0	--	0	--	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Masson-Angers	Total	48	-23	220	2	79	-17	88	-15	143 906	4	139 500	7	97	4	-1	61	-10	VENDEUR
	Propri. absolue individuelle	18	-28	73	1	53	-5	55	4	162 911	5	167 250	8	97	8	1	74	-6	ÉQUILIBRÉ
	Propri. absolue jum.&rangée	28	-13	134	6	17	-39	25	-36	130 930	6	133 500	7	98	2	-1	48	-10	VENDEUR
	Plex	2	-60	12	-25	10	11	8	-20	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
	Copropriété	0	--	1	--	0	-100	0	-100	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Périphérie	Total	153	-7	536	3	495	3	495	7	204 720	10	200 000	14	95	9	1	92	-4	ÉQUILIBRÉ
	Propri. absolue individuelle	148	-8	522	3	469	2	464	4	205 261	10	200 000	13	95	9	1	92	-4	ÉQUILIBRÉ
	Propri. absolue jum.&rangée	2	0	7	75	7	17	9	125	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
	Plex	3	200	7	17	13	30	15	50	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
	Copropriété	0	-100	0	-100	6	20	7	75	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
RMR de Gatineau	Total	1 060	6	3 700	7	2 075	-3,9	2 269	2	179 754	5	168 000	6	97	6	0	77	-3	VENDEUR
	Propri. absolue individuelle	589	0	2 074	5	1 368	-3	1 453	-1	201 751	6	192 000	7	96	7	0	83	-3	VENDEUR
	Propri. absolue jum.&rangée	246	14	954	15	235	-18	297	-3	150 830	6	148 000	7	98	3	-1	58	0	VENDEUR
	Plex	59	-16	210	-11	175	-1	186	-1	205 849	8	200 000	11	95	8	1	91	8	ÉQUILIBRÉ
	Copropriété	166	29	462	10	297	6	334	20	129 793	5	125 000	4	97	7	1	85	-8	VENDEUR
Partie rurale Outaouais	Total	170	6	431	-1	508	14	470	12	122 517	9	110 000	22	92	10	1	107	7	ÉQUILIBRÉ
	Propri. absolue individuelle	164	6	417	-1	478	13	445	12	123 660	9	112 000	19	92	10	2	107	8	ÉQUILIBRÉ
	Propri. absolue jum.&rangée	3	--	3	50	1	-50	1	-75	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
	Plex	3	-50	9	-25	28	56	23	44	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
	Copropriété	0	--	2	100	1	-50	1	-50	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Total Outaouais	Total	1 230	6	4 131	6	2 583	-1	2 740	3	173 955	6	165 000	8	96	6	0	80	-2	VENDEUR
	Propri. absolue individuelle	753	2	2 491	4	1 846	1	1 898	2	188 935	7	181 000	6	95	7	0	87	-2	VENDEUR
	Propri. absolue jum.&rangée	249	16	957	15	235	-19	297	-5	150 690	6	148 000	7	98	3	-1	58	0	VENDEUR
	Plex	62	-18	219	-11	203	4	209	3	200 406	8	195 000	12	95	9	2	91	5	ÉQUILIBRÉ
	Copropriété	166	29	464	10	299	6	335	19	129 852	5	125 000	4	97	7	1	85	-8	VENDEUR

* Données confidentielles ou absence de données (nombre de transactions des 4 derniers trimestres inférieur à 40 ventes).
 ** Il n'y a pas de classification de marché lorsque le nombre de transactions des 4 derniers trimestres est inférieur à 40 ventes.

État du marché de la revente de la RMR de Gatineau au 3e trimestre 2007

Statistiques selon les gammes de prix

Marché visé Gamme de prix		Statistiques au 3e trimestre				Tendance des 4 derniers trimestres			
		Ventes				Vendeurs/acheteur (nb)		Délai de vente (jours) ²	
		3e trim. 2007	Var (%) p/r 3e trim. 2006	Cumulatif 2007	Var (%) p/r cumul. 2006	Tendance 2007	Tendance 2006	Tendance 2007	Var (nb) p/r tendance 2006
Propriété absolue	Total	835	4	3 028	8	6	6	78	-2
	Moins de 100 000 \$	32	-29	109	-28	4	4	86	4
	100 000 \$ à 149 999 \$	206	-15	768	-14	3	4	63	-4
	150 000 \$ à 199 999 \$	327	12	1 175	20	4	5	68	-4
	200 000 \$ et plus	270	21	976	27	10	10	92	-5
Plex	Total	59	-16	210	-11	8	7	91	8
	Moins de 100 000 \$	0	-100	4	-43	**	**	**	**
	100 000 \$ à 149 999 \$	9	-59	40	-41	7	4	92	4
	150 000 \$ à 199 999 \$	17	-29	62	-15	10	7	97	31
	200 000 \$ et plus	33	50	104	20	8	9	88	-6
Copropriété	Total	166	29	462	10	7	6	85	-8
	Moins de 100 000 \$	23	21	70	-20	4	4	88	-11
	100 000 \$ à 149 999 \$	113	23	309	15	6	5	81	-3
	150 000 \$ à 199 999 \$	23	92	66	43	10	10	93	-34
	200 000 \$ et plus	7	17	17	-6	**	**	**	**

Source : CIO (compilation SCHL)

NOTES ET DÉFINITIONS

Description des zones de marché

- Aylmer** : Secteur de Gatineau correspondant à l'ancienne municipalité d'Aylmer.
Hull : Secteur de Gatineau correspondant à l'ancienne municipalité de Hull.
Gatineau : Secteur de Gatineau correspondant à l'ancienne municipalité de Gatineau.
Buckingham : Secteur de Gatineau correspondant à l'ancienne municipalité de Buckingham.
Masson-Angers : Secteur de Gatineau correspondant à l'ancienne municipalité de Masson-Angers.
Périphérie* : Cantley, Chelsea, Denholm, L'Ange-Gardien, La Pêche, Pontiac, Val-des-Monts.
RMR de Gatineau : Région métropolitaine de recensement de Gatineau, telle que définie par Statistique Canada.

Partie rurale Outaouais* : Alayn-et-Cawood, Aumond, Blue Sea, Boileau, Bois-Franc, Bouchette, Bowman, Bristol, Bryson, Campbell's Bay, Cayamant, Chénéville, Chichester, Clarendon, Déléage, Duhamel, Egan-Sud, Fassett, Fort-Coulonge, Gracefield, Grand-Calumet, Grand-Remous, Kazabazua, Lac-des-Plages, Lac-Sainte-Marie, Lac-Simon, Leslie-Clapham-et-Huddersfield, L'Isle-aux-Allumettes, Lochaber, Lochaber-Partie-Ouest, Low, Maniwaki, Mansfield-et-Pontefract, Mayo, Messines, Montcerf-Lytton, Montebello, Montpellier, Mulgrave-et-Derry, Namur, Northfield, Notre-Dame-de-Bonsecours, Notre-Dame-de-la-Paix, Notre-Dame-de-la-Salette, Papineauville, Plaisance, Portage-du-Fort, Rapides-des-Joachims, Ripon, Saint-André-Avellin, Saint-Émile-de-Suffolk, Sainte-Thérèse-de-la-Gatineau, Saint-Sixte, Shawville, Thorne, Thurso, Val-des-Bois, Val-des-Monts, Waltham, Wright.

*Note : Denholm et L'Ange-Gardien ne font plus partie de la partie rurale de l'Outaouais et sont maintenant classées dans la périphérie de Gatineau, en conformité avec les délimitations géographiques établies par Statistique Canada lors du recensement de 2006.

Types de classification de marché

ÉQUILIBRÉ : Marché ne favorisant ni les vendeurs, ni les acheteurs. Progression stable, sur une longue période, du volume des ventes, hausse des prix égale ou légèrement supérieure à l'inflation.

ACHETEUR : Les acheteurs sont avantagés, surplus d'inscriptions, ventes peu nombreuses, longue durée des inscriptions, prix diminuant ou augmentant moins que l'inflation.

VENDEUR : Les vendeurs sont avantagés. Pénurie d'inscriptions par rapport à la demande, délais de vente courts, prix augmentant plus que l'inflation.

Définitions des indicateurs

PRIX MÉDIAN : La médiane est la valeur centrale séparant un groupe en deux parties égales. Par exemple, un prix médian de 100 000 \$ signifie que la moitié des propriétés se transigent à un prix inférieur ou égal à 100 000 \$ et que l'autre moitié se transige à un prix supérieur ou égal à 100 000 \$.

DONNÉES BRUTES : données observées pour le trimestre en cours

DONNÉES LISSÉES : moyenne des quatre derniers trimestres visant à réduire les fortes variations d'un trimestre à l'autre et donner une tendance plus claire

Notes

¹ Toutes les données publiées dans cette publication sont des données lissées, à l'exception des données des ventes et des inscriptions actives.

² Le délai de vente peut être sous-estimé. En effet, lorsqu'une propriété est de nouveau inscrite à vendre après l'expiration du mandat ou lorsqu'il y a un changement d'agent immobilier, le calcul ne tient pas compte de la période d'inscription précédente.



NOUVEAUX RAPPORTS D'ANALYSE DE MARCHÉ

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

Décembre 2007

- Couverture améliorée du marché locatif secondaire
 - *Rapports sur le marché locatif - Grands centres*

Abonnement

Juin 2007

- Enquête sur les logements locatifs – printemps
 - *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants (Canada et provinces)*
 - *Statistiques sur le marché locatif*
- *Rapport sur la rénovation et l'achat de logements*

Abonnement

Abonnement

Abonnement

Mai 2007

- *Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants (Canada et régions)*
- *Survol du marché de l'habitation dans les régions du Nord*

Abonnement

Abonnement

Au cours de 2007

- Nouveaux centres urbains visés par les rapports du CAM :
 - **Abbotsford**
 - **Kingston**
 - **Peterborough**
 - **Barrie**
 - **Guelph**
 - **Brantford**

Détails

Vous voulez en savoir plus?

La SCHL a amélioré ses enquêtes et ses rapports d'analyse afin de mieux vous servir. Pour en savoir davantage sur l'actualisation de nos produits, ou pour vous abonner à nos publications électroniques GRATUITES, visitez régulièrement le www.schl.ca/marchedelhabitation