

# A

# ANALYSE DU MARCHÉ DE LA REVENTE DEUXIÈME TRIMESTRE DE 2008

**Région de Gatineau**

## Un regard objectif sur l'habitation

Société canadienne d'hypothèques et de logement

[www.schl.ca](http://www.schl.ca)

Date de diffusion : troisième trimestre de 2008

### Coup d'oeil sur le marché

2<sup>e</sup> trimestre 2008 vs  
2<sup>e</sup> trimestre 2007

Volume de ventes	:	stable	0 %
Prix moyen <sup>1</sup>	:	↑	6 %
N <sup>bre</sup> vendeurs/ acheteur <sup>1</sup>	:		6

### Des rapports électroniques gratuits :

Les rapports électroniques standards portant sur le marché de l'habitation sont maintenant gratuits.

Pour consulter ou télécharger ces rapports, rendez-vous au :  
[www.schl.ca/marchedelhabitation.ca](http://www.schl.ca/marchedelhabitation.ca)

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

**(514) 496-1451**

CHAMBRE IMMOBILIÈRE  
DE L'OUTAOUAIS

Canada

### Stabilité sur le marché de la revente

Dans la région de Gatineau, il s'est échangé 1 527 propriétés existantes par l'intermédiaire du Service inter-agences® (S.I.A.®) au deuxième trimestre de 2008, soit autant qu'au même trimestre en 2007. Par contre, le nombre d'habitations qui a changé de propriétaire depuis le début de l'année a diminué de 171, accusant un recul de 6,4 % par rapport au premier semestre de 2007.

Au deuxième trimestre, le nombre d'inscriptions sur le marché a continué de reculer. En baisse depuis maintenant quatre trimestres consécutifs, l'offre s'est établie à 2 673 habitations; elle s'est repliée de 7 % au deuxième trimestre de 2008 comparativement au même trimestre de l'année précédente.

Puisque la demande est restée stable et que l'offre se raréfie, le marché demeure à l'avantage des vendeurs. Ils sont maintenant six pour un

acheteur sur le marché. Bien que le marché de la revente se resserre, l'augmentation des prix ralentit et s'apparente davantage au taux d'inflation. En effet, le prix moyen durant la période des 12 derniers mois se terminant au deuxième trimestre de 2008 atteint près de 192 000 \$, en hausse de 6,1 % comparativement à un an plus tôt.

### Le logement individuel existant perd du terrain

L'intérêt des acheteurs pour les propriétés individuelles existantes diminue au profit des logements collectifs. Pendant que les ventes de maisons individuelles reculaient de 5 % au deuxième trimestre de 2008, la demande augmentait de 10 % pour les copropriétés et de 7 % pour les maisons jumelées et en rangée. Les ventes de plex

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

En collaboration avec

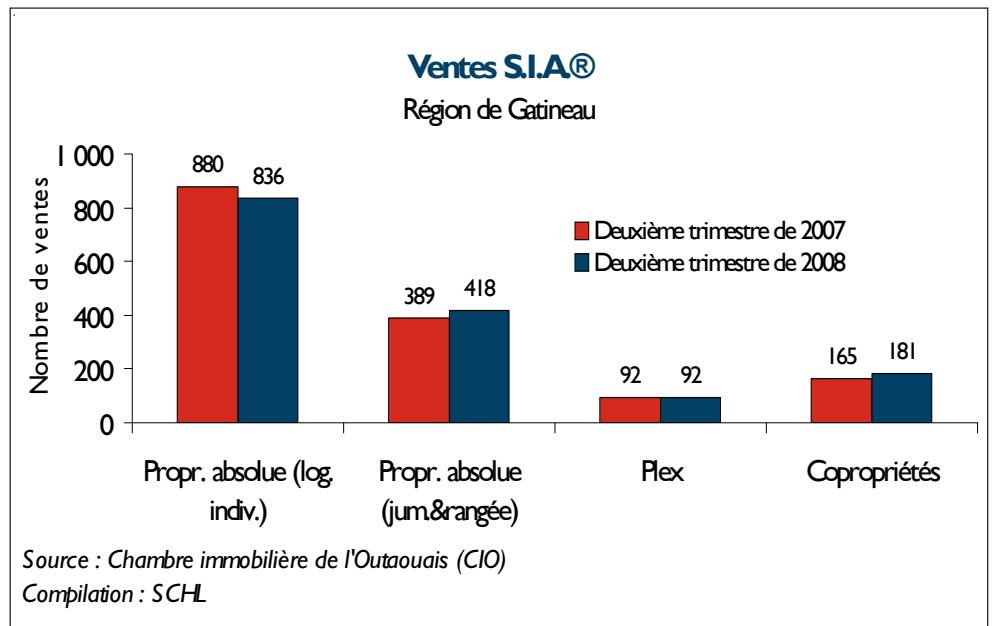


la Fédération des Chambres immobilières du  
Québec



(immeubles de deux à cinq logements) restent stables. Plus abordables, les propriétés jumelées et en rangée qui se sont échangées au cours de la dernière année se terminant au second trimestre de 2008, se sont conclues à un prix moyen d'environ 160 500 \$, soit 58 000 \$ de moins que pour une maison individuelle. Toutefois, ce sont les copropriétés qui ont présenté le prix de vente moyen le plus faible (135 000 \$).

Cette demande accrue de logements plus abordables est accompagnée par une réduction de l'offre, ce qui confirme que le marché est à l'avantage des vendeurs. On ne trouvait que deux vendeurs de maisons jumelées et en rangée par acheteur durant la période de juillet 2007 à juin 2008. Ils sont un peu plus nombreux sur le marché des copropriétés et des plex (six et sept vendeurs par acheteur respectivement). Dans le cas des propriétés individuelles, le marché demeure également à la faveur du vendeur (ratio de six vendeurs par acheteur).



### Demande plus forte malgré des prix plus élevés à Aylmer

Pour une troisième année consécutive, les ventes dans le secteur d'Aylmer ont augmenté au deuxième trimestre. Au total, 300 logements ont changé de propriétaires entre avril et juin 2008, soit 21 % de plus qu'au second

trimestre de 2007. Toutefois, l'offre d'habitations s'est contractée de 15 %, ce qui contribue à maintenir le nombre de vendeurs à six pour un acheteur. Le prix moyen a atteint 218 500 \$, en hausse de 7 % sur le prix moyen enregistré durant la même période un an plus tôt. Aylmer et la périphérie (224 000 \$) sont les seuls secteurs où le prix de vente moyen a été supérieur à la moyenne de la RMR (192 000 \$).

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

	2e trim. 2007	3e trim. 2007	4e trim. 2007	1er trim. 2008	2e trim. 2008
Taux hypothécaire 1 an (1)	6,8	7,1	7,3	7,3	6,7
Taux hypothécaire 5 ans (1)	7,0	7,2	7,5	7,3	6,9
Moment propice pour faire un achat important, telle une maison (% de réponses positives) (2) (3)	53,4	53,2	53,7	48,5	40,2
Création (ou perte) d'emplois	4 100	300	6 800	9 400	13 000
Taux de chômage	5,3	5,3	4,1	5,1	5,3
Faillites personnelles (4)	854	N.D.	850	870	959
Taux d'inflation annuel (2)	1,5%	1,3%	1,9%	1,2%	3,1%

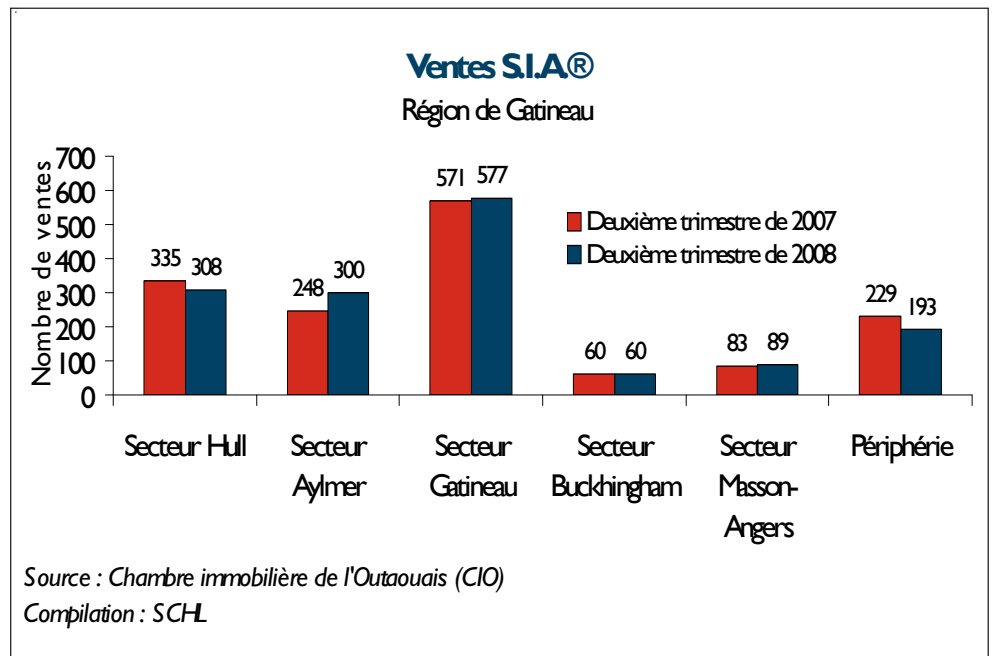
Sources: Statistique Canada, Conference Board du Canada, Bureau du Surintendant des faillites.

Notes: (1) Canada (2) Québec (3) Données désaisonnalisées (4) RMR Ottawa-Gatineau

Dans le secteur de Gatineau, le prix moyen des ventes conclues entre juillet 2007 et juin 2008 a augmenté également de 5 %, comparativement à l'année précédente, mais l'offre (1 %) et la demande (+1 %) sont demeurées sensiblement les mêmes qu'au second trimestre de 2007.

Dans le secteur de Hull, la revente a fléchi de 8 % au second trimestre de 2008, mais ce recul survient après deux années de forte croissance sur le marché (+15 % en 2006 et +12 % en 2007). Outre la demande, le nombre de maisons existantes à vendre a diminué (22 %), ce qui exerce une pression à la hausse sur les prix (+5 %).

À l'exception du secteur de Masson-Anger, où les ventes de propriétés existantes ont progressé de 7 %, l'activité sur le marché tend à ralentir dans les secteurs plus éloignés. En effet, après avoir connu une baisse au deuxième trimestre de 2007, le nombre de maisons échangées à Buckingham est resté le même au second trimestre de cette année. En périphérie, les ventes ont reculé de 16 %. Il faut mentionner par ailleurs que le faible volume des transactions dans ces secteurs peut causer plus de volatilité dans les données.



# État du marché de la revente dans l'Outaouais au 2e trimestre 2008

Zones	Marché visé	Statistiques au 2e trimestre				Tendance des 4 derniers trimestres <sup>1</sup>				Classification de marché								
		Ventes		Inscriptions actives (moyenne mensuelle)		Prix de vente		Vendeurs/acheteur			Délai de vente (jours) <sup>2</sup>							
		2e trim. 2008	Var (%) p/r 2e trim. 2007	Cumul. 2008	Var (%) p/r cumul. 2007	2e trim. 2008	Var (%) p/r 2e trim. 2007	Cumul. 2008	Var (%) p/r cumul. 2007	Moyen 2007		Var (%) p/r tendance 2007	Médian 2007	Var (%) p/r tendance 2007	nb	Var (nb) p/r tend. 2007		
<b>Aylmer</b>	Total	300	21	471	10	407	-15	390	-12	218 287	7	197 620	7	6	0	74	-7	VENDEUR
	Propr. absolue individuelle	172	12	261	2	256	-7	242	-6	233 615	10	238 636	10	6	-1	79	-7	VENDEUR
	Propr. absolue jum.&rangée	99	24	167	20	83	-13	81	-1	173 146	6	173 302	4	3	0	60	-5	VENDEUR
	Plex	7	40	9	-18	12	-27	11	-18	241 056	4	234 875	1	8	2	91	-14	**
	Copropriété	22	144	34	62	30	-39	31	-32	138 907	4	135 664	2	10	1	94	-8	ÉQUILIBRÉ
<b>Hull</b>	Total	308	-8	533	-4	373	-22	367	-22	184 292	5	174 340	5	5	0	76	-2	VENDEUR
	Propr. absolue individuelle	81	-33	170	-16	129	-1	124	-4	226 488	8	211 292	8	4	-1	77	-3	VENDEUR
	Propr. absolue jum.&rangée	73	7	119	2	44	-14	42	-24	190 340	7	189 151	7	2	-1	51	-9	VENDEUR
	Plex	42	-14	66	-8	58	-33	58	-28	206 750	0	183 188	-6	6	0	79	-8	VENDEUR
	Copropriété	112	14	178	9	139	-32	140	-30	132 513	5	128 123	8	6	0	90	7	VENDEUR
<b>Gatineau</b>	Total	577	1	943	-8	927	-1	870	-6	183 670	5	171 327	5	5	-1	71	-3	VENDEUR
	Propr. absolue individuelle	336	5	535	-3	569	-1	527	-7	204 976	3	191 312	3	6	-1	76	-5	VENDEUR
	Propr. absolue jum.&rangée	162	-2	280	-8	109	-5	114	-8	151 657	7	151 188	5	2	-1	59	-3	VENDEUR
	Plex	33	10	57	2	75	-11	66	-24	208 511	6	197 317	0	8	0	78	0	ÉQUILIBRÉ
	Copropriété	46	-19	71	-35	121	16	114	16	137 476	5	132 066	3	6	1	80	2	VENDEUR
<b>Buckingham</b>	Total	60	0	93	-12	106	40	99	36	142 893	5	138 699	6	4	-1	57	-9	VENDEUR
	Propr. absolue individuelle	29	-15	46	-28	73	58	65	42	149 295	5	141 775	0	5	0	64	-11	VENDEUR
	Propr. absolue jum.&rangée	26	13	40	14	21	15	23	36	133 380	10	133 940	11	3	0	49	3	VENDEUR
	Plex	5	67	7	0	10	71	9	82	148 950	**	151 935	**	4	-2	48	-27	**
	Copropriété	0	--	0	--	0	--	0	--	**	**	**	**	**	**	0	0	**
<b>Masson-Angers</b>	Total	89	7	155	-10	92	8	95	4	153 101	7	147 552	8	4	0	61	-6	VENDEUR
	Propr. absolue individuelle	32	23	57	2	44	-25	48	-18	172 663	6	174 663	9	6	-1	76	-4	VENDEUR
	Propr. absolue jum.&rangée	54	4	89	-16	37	93	37	44	138 981	7	141 550	7	2	0	51	-1	VENDEUR
	Plex	3	-25	7	-30	6	-26	6	-19	157 127	-1	156 140	4	6	2	45	-75	**
	Copropriété	0	-100	2	100	0	-100	1	-50	117 950	3	117 950	3	4	-51	22	6	**
<b>Périphérie</b>	Total	193	-16	303	-21	768	-6	699	-6	223 794	7	208 423	8	13	1	91	-4	ACHETEUR
	Propr. absolue individuelle	186	-18	287	-24	516	2	459	-2	210 312	8	210 312	8	8	0	90	-4	ÉQUILIBRÉ
	Propr. absolue jum.&rangée	4	300	8	60	7	-29	6	-48	132 523	-8	112 992	-23	9	-6	80	-42	**
	Plex	2	100	5	25	8	-54	9	-50	220 973	22	203 964	14	16	-4	94	15	**
	Copropriété	1	--	3	--	3	-67	4	-52	168 175	-40	168 175	-40	37	4	184	125	**
<b>RMR de Gatineau</b>	Total	1 527	0	2 498	-6	2 673	-6,9	2 520	-8	191 859	6	174 922	5	6	-1	74	-4	VENDEUR
	Propr. absolue individuelle	836	-5	1 356	-10	1 587	-1	1 465	-4	217 886	7	201 852	7	6	-1	79	-5	VENDEUR
	Propr. absolue jum.&rangée	418	7	703	-1	301	-2	303	-4	160 392	8	157 808	7	2	-1	56	-4	VENDEUR
	Plex	92	0	151	-6	168	-23	157	-25	204 656	3	184 503	-4	7	0	77	-10	VENDEUR
	Copropriété	181	10	288	-3	293	-20	289	-18	134 820	5	130 608	5	6	0	89	5	VENDEUR
<b>Partie rurale Outaouais</b>	Total	182	2	281	2	895	14	791	13	123 540	3	110 183	2	16	2	101	-1	ACHETEUR
	Propr. absolue individuelle	172	-2	268	0	634	21	560	19	124 358	3	111 108	1	11	2	101	0	ACHETEUR
	Propr. absolue jum.&rangée	5	400	6	500	11	22	9	31	87 606	**	88 417	**	9	-31	47	47	**
	Plex	4	33	5	-17	36	22	32	34	96 131	2	97 923	11	27	13	110	12	ACHETEUR
	Copropriété	1	--	2	0	1	0	1	-7	174 250	19	174 250	19	11	-6	10	-12	**
<b>Total Outaouais</b>	Total	1 709	0	2 779	-6	3 568	-2	3 311	-4	184 244	6	170 623	5	7	0	77	-4	VENDEUR
	Propr. absolue individuelle	1 008	-4	1 624	-8	2 221	5	2 024	-1	201 075	6	189 235	6	7	0	83	-4	VENDEUR
	Propr. absolue jum.&rangée	423	8	709	0	312	-2	312	-4	160 098	7	157 412	7	3	0	57	-4	VENDEUR
	Plex	96	1	156	-6	204	-18	189	-19	200 000	4	182 627	-4	8	1	78	-9	ÉQUILIBRÉ
	Copropriété	182	10	290	-3	294	-20	290	-18	134 963	5	130 588	5	6	0	88	5	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 2e trimestre 2008

### Statistiques selon les gammes de prix

Marché visé Gamme de prix		Statistiques au 2e trimestre				Tendance des 4 derniers trimestres			
		Ventes				Vendeurs/acheteur (nb)		Délai de vente (jours) <sup>2</sup>	
		2e trim. 2008	Var (%) p/r 2e trim. 2007	Cumulatif 2008	Var (%) p/r cumul. 2007	2008_MMB _T2	2007_MMB _T2	2008_MMB _T2	Var (nb) p/r tendance 2007
<b>Propriété absolue</b>	<b>Total</b>	<b>1 254</b>	<b>-1</b>	<b>2 059</b>	<b>-7</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>136</b>	<b>-9</b>
	Moins de 100 000 \$	34	-23	68	-18	9	9	212	42
	100 000 \$ à 149 999 \$	216	-16	383	-29	6	7	125	-6
	150 000 \$ à 199 999 \$	471	-9	781	-9	7	8	128	-9
	200 000 \$ et plus	533	18	827	13	15	17	144	-18
<b>Plex</b>	<b>Total</b>	<b>92</b>	<b>0</b>	<b>151</b>	<b>-6</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>77</b>	<b>-10</b>
	Moins de 100 000 \$	1	0	5	67	3	4	105	85
	100 000 \$ à 149 999 \$	16	-6	31	3	5	5	67	-15
	150 000 \$ à 199 999 \$	32	0	50	4	8	7	65	-31
	200 000 \$ et plus	43	2	65	-18	8	8	88	4
<b>Copropriété</b>	<b>Total</b>	<b>181</b>	<b>10</b>	<b>288</b>	<b>-3</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>88</b>	<b>5</b>
	Moins de 100 000 \$	10	-44	23	-50	4	4	84	10
	100 000 \$ à 149 999 \$	112	7	184	-4	5	6	84	1
	150 000 \$ à 199 999 \$	51	59	69	50	9	10	98	4
	200 000 \$ et plus	8	-20	12	0	22	17	120	17

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\*** : Allevy-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

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

<sup>2</sup> 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.



# SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Ne manquez pas la conférence sur les perspectives du marché de l'habitation qui se tiendra dans votre région. Les conférences SCHL sur les perspectives du marché de l'habitation sont le meilleur moyen d'obtenir des renseignements d'actualité, fiables et objectifs.

Conférences sur les perspectives du marché de l'habitation :

- Vancouver, le 30 octobre, 2008
- Kitchener, le 4 novembre, 2008
- Edmonton, le 5 novembre, 2008
- Toronto, le 6 novembre, 2008
- Hamilton, le 13 novembre, 2008
- Montréal, le 14 novembre, 2008
- Québec, le 18 novembre, 2008
- Calgary, le 18 novembre, 2008
- London, le 18 novembre, 2008
- Ottawa, le 20 novembre, 2008

Séminaires sur les perspectives du marché de l'habitation :

- Victoria, novembre, 2008

## Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

## Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

**Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!**

**Cliquez sur [www.schl.ca/marchedelhabitation](http://www.schl.ca/marchedelhabitation) pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.**

**Abonnez-vous dès maintenant aux bulletins électroniques de la SCHL**  
***Recherche en habitation et Technologie du bâtiment.***

Ces bulletins vous renseignent sur les résultats des plus récentes études socio-économiques liées à l'habitation, sur ce qui se passe dans le domaine du logement et sur l'évolution de la technologie du bâtiment au Canada. Des outils indispensables pour quiconque travaille dans le secteur de l'habitation!