

A

ANALYSE DU MARCHÉ DE LA REVENTE TROISIÈME TRIMESTRE DE 2008

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 2008

Coup d'oeil sur le marché

3^e trimestre 2008 vs
3^e trimestre 2007

Volume de ventes :	↑	1 %
Prix moyen ¹ :	↑	6 %
N ^{bre} vendeurs/ acheteur ¹ :		5

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

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

(514) 496-1451

CHAMBRE IMMOBILIÈRE
DE L'OUTAOUAIS

Canada

Un marché de la revente très actif au troisième trimestre

Selon les données de la Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ), 1 092 propriétés ont changé de mains par l'entremise du Service inter-agences[®] (S.I.A.[®]), de juillet à septembre 2008, soit 1 % de plus qu'à la même période l'année précédente. Bien que la demande ait progressé au troisième trimestre, le volume des ventes enregistré au cours des neuf premiers mois de l'année accuse toujours un retard de 2 % sur celui de la même période en 2007. Il faut par ailleurs souligner que l'activité sur le marché de la revente avait atteint un sommet en 2007 dans la région de Gatineau et que le nombre de propriétés échangées durant les trois premiers trimestres de 2008 dépasse la moyenne des cinq dernières années.

Comme dans le cas de la demande, les inscriptions se sont accrues de 2 %, en glissement annuel, au troisième trimestre de 2008. Ces augmentations, qui touchent tant l'offre que la demande, permettent

au marché de demeurer à l'avantage du vendeur et de présenter un ratio de cinq vendeurs pour un acheteur. Un marché atteint l'équilibre lorsque ce ratio s'élève à huit vendeurs par acheteur.

Dans un tel contexte, les prix des propriétés vendues ont poursuivi leur ascension. Le prix de vente moyen enregistré au cours de la période de 12 mois terminée en septembre a dépassé 195 000 \$; il a augmenté de 6 % sur un an. Cette hausse s'explique par la proportion toujours grandissante des ventes d'habitations à prix élevé. Au troisième trimestre de cette année, 37 % des échanges se sont conclus à des prix de 200 000 \$ et plus, tandis qu'il n'y en avait eu que 30 % un an plus tôt. Le contexte économique de la région et la solidité du marché du travail permettent toujours aux acheteurs de se procurer des habitations haut de gamme.

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

En collaboration avec



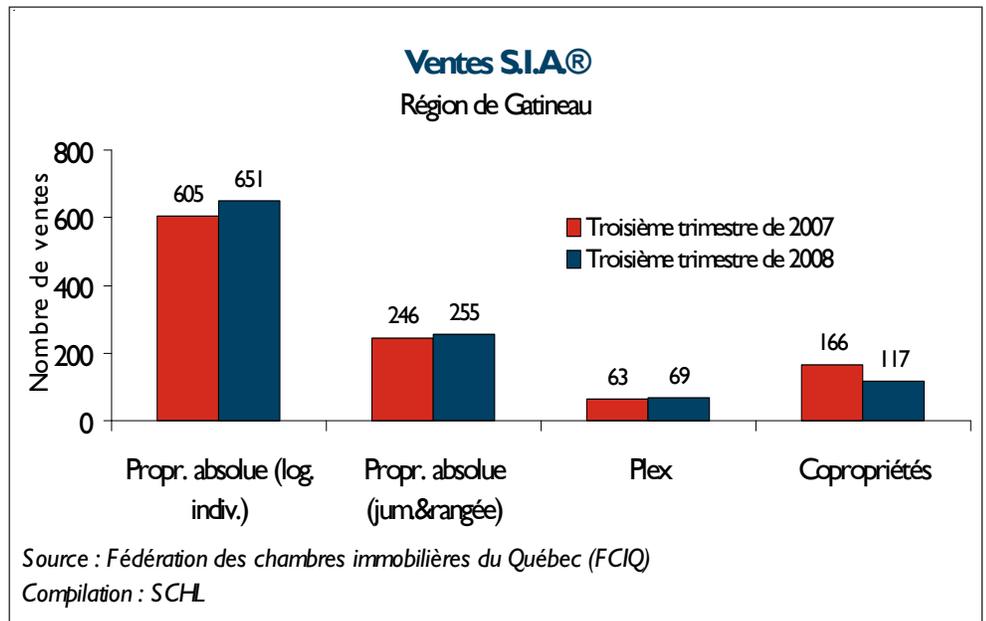
la Fédération des Chambres immobilières du
Québec



Plus de demandes pour les maisons individuelles au troisième trimestre

Le fort volume des ventes au troisième trimestre a été grandement soutenu par la demande de logements individuels. En effet, après avoir été en baisse durant la première moitié de l'année, les ventes de maisons individuelles ont progressé de 8 %, d'une année à l'autre, au troisième trimestre. Comparativement à la demande, l'offre a été moins généreuse durant ce trimestre; l'augmentation des inscriptions s'est limitée à 2 % seulement. Par conséquent, les vendeurs ont pu profiter d'un marché à leur avantage, notamment pour les propriétés qui s'échangeaient à des prix inférieurs à 200 000 \$ et pour lesquelles on comptait quatre vendeurs pour un acheteur. Au-dessus de ce prix, le marché demeure à l'équilibre (ratio de huit vendeurs par acheteur). Le prix moyen des maisons individuelles a atteint 220 500 \$ au cours de la période de 12 mois terminée en septembre, en hausse de 7 % sur l'année précédente.

Du côté des maisons jumelées et en rangée, les ventes ont progressé de 4 % au troisième trimestre de 2008



par rapport à la même période un an plus tôt. Bien que les inscriptions de ces logements aient augmenté de 15 %, donc plus rapidement que celle de la demande, cela n'a pas empêché le prix moyen de grimper de 8 %, puisque le nombre de vendeurs demeure bas, à savoir de trois par acheteur.

Après avoir connu une forte hausse au troisième trimestre de 2007, les ventes de copropriétés ont fléchi de 30 % en 2008 pour s'établir au niveau enregistré en 2006. À l'instar de la situation dans le segment des maisons jumelées et en rangée, le

repli de la demande de copropriétés n'a pas empêché le prix moyen de progresser de 6 % et de s'élever à 137 600 \$. La rareté des inscriptions par rapport à la demande favorise toujours le vendeur sur ce marché (ratio de sept vendeurs pour un acheteur).

Dans le cas des plex, 69 propriétés ont changé de mains au troisième trimestre de 2008, soit six de plus qu'à la même période l'an dernier. Le prix moyen a légèrement baissé, même si ce marché est également en faveur des vendeurs (ratio de sept contre un). Étant donné les faibles stocks de ce type de

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

	3e trim. 2007	4e trim. 2007	1er trim. 2008	2e trim. 2008	3e trim. 2008
Taux hypothécaire 1 an (1)	7,1	7,3	7,3	6,7	6,8
Taux hypothécaire 5 ans (1)	7,2	7,5	7,3	6,9	7,0
Moment propice pour faire un achat important, telle une maison (% de réponses positives) (2) (3)	53,2	53,7	48,5	40,2	40,2
Création (ou perte) d'emplois	300	6 800	9 400	13 000	10 200
Taux de chômage	5,3	4,1	5,1	5,3	4,8
Faillites personnelles (4)	827	N.D.	850	959	933
Taux d'inflation annuel (2)	1,3%	1,9%	1,2%	3,1%	3,2%

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

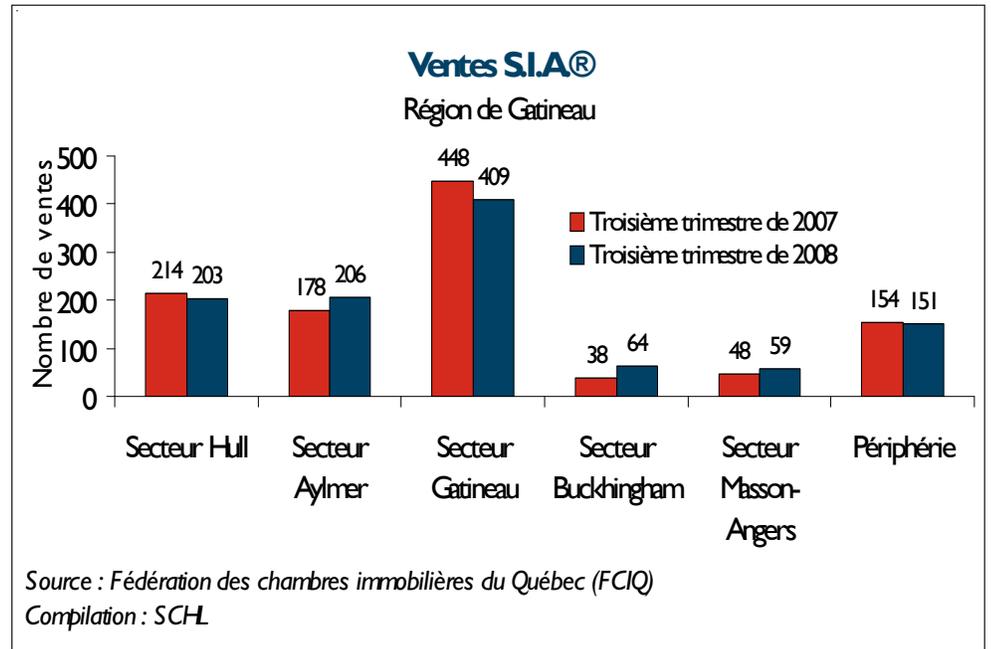
Notes: (1) Canada (2) Québec (3) Données désaisonnalisées (4) RMR Ottawa-Gatineau

logement, il faut considérer ces données avec précaution.

Depuis le début de l'année, on observe un recul des ventes dans la région. Dans le segment des logements individuels, celles-ci accusent un retard de 5 % par rapport aux trois premiers trimestres de 2007; dans le cas des copropriétés, le repli atteint 12 %. Il importe toutefois de préciser que cette baisse fait suite à une période d'activité record sur le marché du logement existant en 2007 et que les ventes demeurent élevées comparativement à la moyenne des cinq dernières années. Pour leur part, les ventes de jumelés, de maisons en rangée et de plex sont stables.

Aylmer : secteur toujours prisé

Des trois secteurs les plus peuplés de la RMR de Gatineau, Aylmer est le seul pour lequel les ventes ont progressé au cours du troisième trimestre de 2008. En effet, de juillet à septembre, il s'est échangé 16 % de plus de propriétés qu'à la même période en 2007. Cette augmentation est surtout attribuable à la forte demande de logements individuels (+32 %). Dans la zone de Hull, le fort repli des ventes de copropriétés (-35 %) a été suffisant pour générer un bilan négatif (-5 %) au troisième



trimestre de 2008. À Gatineau, le recul a atteint 9 % et a touché tous les types d'habitations existantes. Voyons la situation dans d'autres secteurs de la périphérie : les ventes ont progressé à Buckingham (+68 %) et à Masson-Angers (+23 %). Il faut cependant être prudent lorsqu'il y a de fortes variations en pourcentage dans ces derniers secteurs, puisque le nombre de propriétés qui y sont échangées est généralement faible. Dans l'ensemble de la périphérie, le recul des ventes a été limité à 2 %.

Bien que la demande varie différemment d'un secteur à l'autre, la valeur moyenne des propriétés

vendues augmente partout dans la RMR. La rareté relative du stock d'habitations à vendre sur le marché favorise les vendeurs dans tous les secteurs, sauf en périphérie, où le marché est en équilibre. C'est à Aylmer que les maisons individuelles se vendent en moyenne le plus cher. De plus, c'est dans ce secteur que le prix moyen affiché pour la période de 12 mois terminée en septembre s'est le plus accru d'une année à l'autre (+11 %). Ailleurs, les prix moyens ont augmenté de 5 % à 7 % dans cette catégorie de logement. C'est également dans ces mêmes proportions qu'a varié le prix moyen global (tous types de propriétés confondues) dans la RMR.

État du marché de la revente dans l'Outaouais au 3e trimestre 2008

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. 2008	Var (%) p/r 3e trim. 2007	Cumul. 2008	Var (%) cumul. 2007	3e trim. 2008	Var (%) p/r 3e trim. 2007	Cumul. 2008	Var (%) cumul. 2007	Moyen		Var (%) p/r tendance 2007	Médian	Var (%) p/r tendance 2007	nb	Var (nb) p/r tend. 2007
Aylmer	Total	206	16	677	12	359	2	365	-6	222 803	9	202 060	9	5	74	-5
	Propri. absolue individuelle	137	29	398	10	215	-6	234	-7	256 099	11	240 198	9	6	79	-5
	Propri. absolue jum.&rangée	59	9	226	17	83	19	82	4	177 171	7	177 749	5	3	61	-3
	Plex	5	25	14	-7	13	18	12	-5	229 876	0	233 941	1	8	84	-18
	Copropriété	5	-64	39	11	49	14	37	-16	137 550	1	134 087	-1	10	88	-9
Hull	Total	203	-5	735	-4	351	-16	363	-20	187 684	6	178 416	7	5	75	-2
	Propri. absolue individuelle	72	24	241	-7	110	-16	121	-8	225 136	6	209 045	4	4	74	-5
	Propri. absolue jum.&rangée	40	11	159	4	40	-5	42	-19	193 895	9	193 778	9	2	52	-5
	Plex	31	11	97	-3	68	-20	61	-25	203 822	-6	179 519	-13	6	79	-5
	Copropriété	60	-35	238	-7	133	-18	139	-27	135 929	7	131 160	9	6	89	7
Gatineau	Total	409	-9	1 350	-8	791	4	815	-3	187 365	7	174 526	6	5	72	-3
	Propri. absolue individuelle	232	-7	766	-4	489	0	517	-5	209 039	5	195 382	5	6	75	-5
	Propri. absolue jum.&rangée	105	-9	384	-9	101	13	111	-3	154 065	7	154 124	6	2	59	-3
	Plex	21	-5	78	0	72	-8	68	-19	199 583	6	212 707	1	8	84	5
	Copropriété	51	-15	122	-28	129	29	119	19	140 359	6	133 778	3	7	80	2
Buckingham	Total	64	68	157	9	86	39	92	41	147 064	7	142 136	8	4	63	3
	Propri. absolue individuelle	39	63	85	-3	61	36	63	39	152 597	7	149 950	6	5	70	0
	Propri. absolue jum.&rangée	18	80	58	29	17	21	21	31	134 791	13	137 094	14	3	53	12
	Plex	7	75	14	27	8	167	8	85	165 006	**	165 197	**	4	59	-1
	Copropriété	0	--	0	--	0	--	0	--	**	**	**	**	**	0	0
Masson-Angers	Total	59	23	214	-3	80	1	88	-1	155 484	8	149 057	7	4	65	3
	Propri. absolue individuelle	27	50	84	14	43	-19	46	-19	174 703	7	175 873	6	6	82	6
	Propri. absolue jum.&rangée	27	-4	116	-13	28	87	34	54	140 718	7	143 454	7	2	55	5
	Plex	4	100	11	-8	9	-18	7	-19	158 406	-5	152 506	-5	5	45	-76
	Copropriété	1	--	3	200	0	--	0	--	118 800	3	118 800	3	2	30	13
Périphérie	Total	151	-2	453	-16	567	10	508	0	225 462	5	211 253	5	9	90	0
	Propri. absolue individuelle	144	-3	430	-18	547	12	490	3	228 620	7	212 691	5	9	90	0
	Propri. absolue jum.&rangée	6	200	14	100	5	-29	6	-41	116 347	-23	101 412	-34	6	10	-17
	Plex	1	-67	6	-14	11	-21	9	-46	197 856	-6	183 622	-9	13	73	-39
	Copropriété	0	--	3	--	4	-43	4	-50	168 175	**	168 175	**	22	186	186
RMR de Gatineau	Total	1 092	1	3 586	-4	2 235	2,3	2 231	-5	195 163	7	178 114	6	5	74	-2
	Propri. absolue individuelle	651	8	2 004	-5	1 464	2	1 470	-2	220 509	7	203 783	6	6	79	-3
	Propri. absolue jum.&rangée	255	4	957	0	274	15	297	1	163 238	8	160 690	8	2	58	-1
	Plex	69	10	220	-1	182	-10	165	-20	203 523	-1	181 696	-9	7	78	-7
	Copropriété	117	-30	405	-12	315	1	299	-12	137 581	6	133 115	6	7	88	5
Partie rurale Outaouais	Total	180	-1	457	0	758	28	654	22	123 237	4	113 060	4	12	97	-5
	Propri. absolue individuelle	171	-2	435	-1	709	29	609	22	123 754	0	112 692	0	11	97	-5
	Propri. absolue jum.&rangée	6	100	12	200	13	86	10	50	92 750	27	92 750	24	8	23	-54
	Plex	3	0	8	-11	35	6	33	22	102 531	38	98 846	34	91	29	43
	Copropriété	0	--	2	0	2	100	1	100	174 250	19	174 250	19	9	10	-11
Total Outaouais	Total	1 272	1	4 043	-4	2 993	8	2 885	0	187 180	6	173 655	6	6	77	-2
	Propri. absolue individuelle	822	5	2 439	-4	2 173	10	2 079	4	203 399	6	191 168	5	7	82	-3
	Propri. absolue jum.&rangée	261	5	969	1	287	17	307	2	163 008	8	160 415	8	3	58	-2
	Plex	72	9	228	-2	217	-8	198	-16	179 457	-1	179 457	-9	8	80	-5
	Copropriété	117	-30	407	-12	317	1	301	-12	137 728	6	133 083	6	7	87	5

* 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 2008

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. 2008	Var (%) p/r 3e trim. 2007	Cumulatif 2008	Var (%) p/r cum. 2007	2008_MMB_T3	2007_MMB_T3	2008_MMB_T3	Var (nb) p/r tendance 2007
Propriété absolue	Total	906	6	3 068	0	5	5	54	-3
	Moins de 100 000 \$	40	-2	115	-7	4	5	64	3
	100 000 \$ à 149 999 \$	136	-32	601	-19	1	1	45	1
	150 000 \$ à 199 999 \$	352	7	1 249	5	4	4	49	-4
	200 000 \$ à 249 999 \$	199	131	601	517	5	6	58	69
	250 000 \$ et plus	179	19	502	1	10	11	74	-7
Plex	Total	69	10	220	-1	6	8	62	-7
	Moins de 100 000 \$	0	*	5	67	1	6	62	42
	100 000 \$ à 149 999 \$	8	0	39	3	1	-10	50	-20
	150 000 \$ à 199 999 \$	28	47	78	16	5	10	63	-16
	200 000 \$ à 249 999 \$	18	18	45	55	9	7	62	68
	250 000 \$ et plus	15	-17	53	-12	9	8	102	8
Copropriété	Total	651	8	462	0	7	7	62	-2
	Moins de 100 000 \$	38	-5	69	0	5	4	32	-5
	100 000 \$ à 149 999 \$	64	-27	306	0	5	6	56	7
	150 000 \$ à 199 999 \$	216	3	67	0	10	10	55	-4
	200 000 \$ à 249 999 \$	160	120	11	11	25	20	62	70
	250 000 \$ et plus	173	17	9	0	20	18	104	-11

Source : FCIQ (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

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.



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.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

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 pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

EQuilibrium^{MC} : maison saine pour un environnement sain

Découvrez comment l'initiative des maisons EQuilibrium^{MC} de la SCHL contribue à améliorer la qualité de vie des Canadiens grâce à des habitations plus saines, plus efficaces et plus confortables.