

A

ANALYSE DU MARCHÉ DE LA REVENTE QUATRIÈME 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 : premier trimestre de 2009

Coup d'oeil sur le marché

4^e trimestre 2008 vs
4^e trimestre 2007

Volume de ventes	:	↓	28 %
Prix moyen	:	↑	5 %
N ^{bre} vendeurs/ acheteur	:		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

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

(514) 496-1451

CHAMBRE IMMOBILIÈRE
DE L'OUTAOUAIS

Canada

Le marché de la revente a perdu de la vigueur au quatrième trimestre de 2008

Le dernier trimestre de 2008 a été marqué par une forte baisse de l'activité sur le marché de la revente. Seulement 612 transactions ont été conclues par l'intermédiaire du Service inter-agences® (S.I.A.®) durant cette période, comparativement à 857 un an plus tôt, ce qui représente un recul de 28 %. Il faut remonter à l'année 2000 pour trouver un quatrième trimestre aussi lent. Par rapport à 2007, le fléchissement de la demande d'habitations existantes a atteint 9 % dans la région. Le fort volume des ventes en 2007 et l'instabilité financière qui s'est installée en fin d'année expliquent le nombre moins important de propriétés échangées sur le marché de Gatineau en 2008.

Outre la baisse de la demande au dernier trimestre de 2008, un autre facteur a fait croître l'offre de propriétés à vendre dans la région

de Gatineau : le nombre accru de nouvelles inscriptions. En effet, les inscriptions courantes ont augmenté de 8 %, d'une année à l'autre, au quatrième trimestre. L'écart grandissant entre l'offre et la demande s'est traduit par une hausse du nombre de vendeurs par acheteur, qui a atteint 10 au quatrième trimestre. Sur l'ensemble de l'année aussi, le ratio vendeurs-acheteur a progressé; toutefois, comme la situation était très différente en début d'année, le ratio sur 12 mois ne s'élève qu'à 6. Un marché atteint l'équilibre lorsque ce ratio se trouve entre 8 et 10. Lorsque celui-ci se situe sous la barre des 8 vendeurs par acheteur, on considère que le marché est favorable aux vendeurs; à l'inverse, lorsqu'il est égal à 11 ou plus, on parle d'un marché d'acheteurs. Or, au dernier trimestre de 2008, le marché de la région de Gatineau est passé de

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

En collaboration avec

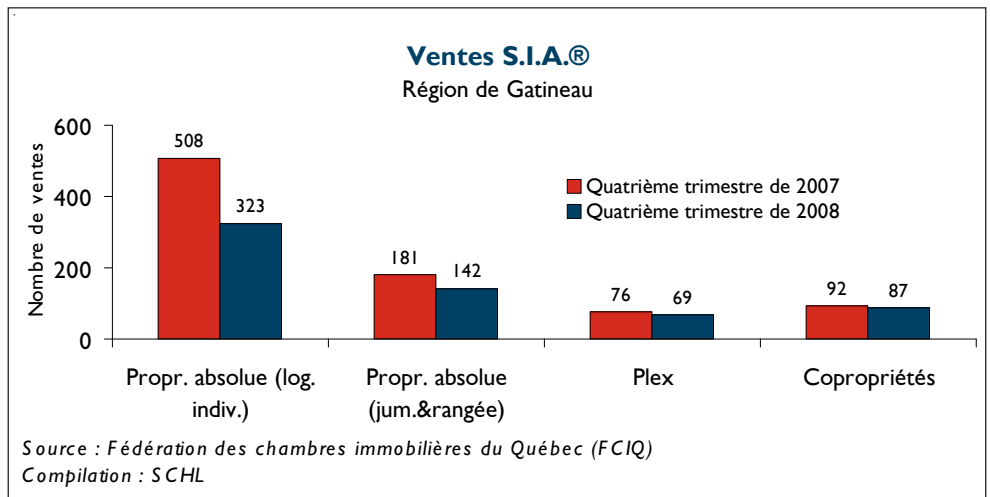


la Fédération des Chambres immobilières du
Québec



« favorable aux vendeurs » à « équilibré », de sorte que moins de pression à la hausse s'est exercée sur les prix.

Étant donné que l'année 2008 a été généralement favorable aux vendeurs, le prix de vente moyen a poursuivi sa progression. Il est passé de 185 693 \$ en 2007 à 194 873 \$ cette année, ce qui représente un accroissement de 4,9 %. Par ailleurs, l'affaiblissement de la demande et l'augmentation de l'offre au dernier trimestre auront entraîné une première baisse du prix moyen depuis 1997. En effet, le prix moyen des propriétés vendues entre octobre et décembre 2008 a reculé de 1 % par rapport à la même période en 2007. Toutefois, cette baisse s'explique également par une diminution marquée de la proportion de logements individuels vendus – généralement plus chers – au profit des autres types (habitations jumelées, en rangée et en copropriété).



C'est la demande de logements individuels qui a le plus reculé

Au début de 2008, il n'y avait qu'un léger écart entre le volume des ventes de propriétés individuelles et celui enregistré à la période correspondante en 2007. Par contre, l'écart d'une année à l'autre s'est intensifié au quatrième trimestre, où

il a atteint 36 %. Des baisses ont aussi été observées dans les autres segments du marché, mais elles n'ont pas eu la même ampleur. En effet, les transactions de maisons jumelées et en rangée ont reculé de 22 %, tandis que celles de plex et de copropriétés n'ont diminué respectivement que de 9 % et 5 %.

La récente baisse de la demande de maisons individuelles existantes a créé une nouvelle dynamique dans le

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

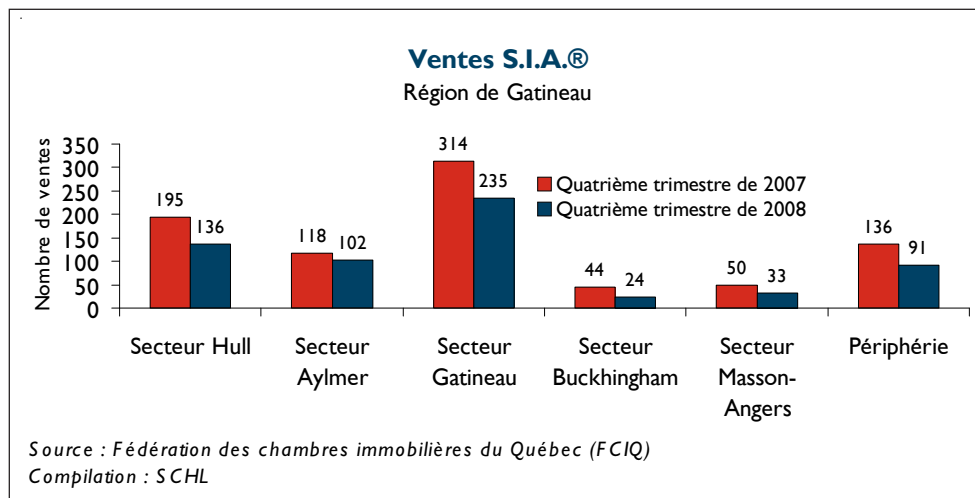
	4e trim. 2007	1er trim. 2008	2e trim. 2008	3e trim. 2008	4e trim. 2008
Taux hypothécaire 1 an (1)	7,3	7,3	6,7	6,8	6,8
Taux hypothécaire 5 ans (1)	7,5	7,3	6,9	7,0	7,1
Moment propice pour faire un achat important, telle une maison (% de réponses positives) (2) (3)	53,7	48,5	40,2	40,1	26,1
Création (ou perte) d'emplois	6 800	9 400	13 000	10 200	600
Taux de chômage	4,1	5,1	5,3	4,8	4,7
Faillites personnelles (4)	827	N.D.	850	959	N.D.
Taux d'inflation annuel (2)	1,9%	1,2%	3,1%	3,2%	0,5%

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

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

marché régional. Bien que celui-ci soit demeuré à l'avantage des vendeurs au cours de l'année 2008, les résultats du dernier trimestre montrent que, dans ce segment, le nombre de vendeurs par acheteur est passé à 13, alors qu'il se situait à 7 au quatrième trimestre de 2007. Le ratio a également augmenté dans les autres segments : il a atteint 12 dans celui des copropriétés, mais seulement 6 dans celui des maisons jumelées et en rangée. L'importante hausse des prix observée ces dernières années aura donc nui davantage à la demande d'habitations généralement plus chères.

Cette tendance s'est également reflétée sur le prix moyen, qui a monté dans tous les segments du marché entre 2007 et 2008. Toutefois, au quatrième trimestre, le prix moyen des logements individuels a baissé de 1 % d'une année à l'autre. Du côté des habitations plus abordables (jumelés, maisons en rangée et copropriétés), le prix moyen a continué de croître durant cette période. Pour ce qui est des plex, l'hétérogénéité des unités et le petit nombre de transactions sur le marché ne nous permettent pas de dégager une tendance.



Les ventes ont fléchi dans tous les secteurs de la région

Aucun secteur n'a fait exception : les ventes de propriétés existantes ont diminué partout dans la région. Le recul le plus important s'est produit dans les secteurs éloignés. En effet, la baisse a été 45 % dans le secteur de Buckingham et de 36 % dans celui de Masson et en périphérie. Du côté des secteurs centraux de la RMR, Aylmer est celui qui a enregistré la plus faible contraction des ventes (-14 %). Sont venus ensuite les secteurs de Gatineau (-25 %) et de Hull (-30 %). Bien que le repli ait été plus élevé dans ces deux derniers secteurs, les ventes y sont demeurées plus nombreuses qu'à Aylmer.

En 2008, les secteurs de la RMR ont enregistré moins de ventes qu'en 2007, sauf Aylmer, où les transactions ont progressé de 9 %. Le recul le plus marqué a été observé en périphérie, où il a atteint 20 %. Par ailleurs, le repli des ventes n'a pas empêché le prix moyen d'augmenter plus rapidement que l'inflation. La hausse la plus faible a été observée dans le secteur de Hull (+3 %), et la plus élevée, de près de 6 %, dans celui de Gatineau. En périphérie, malgré la diminution importante des ventes en 2008, le prix moyen s'est accru de plus de 4 % par rapport à 2007. Un examen plus détaillé révèle toutefois un recul du prix moyen au quatrième trimestre de 2008 dans tous les secteurs, sauf à Gatineau (+1,4 %).

État du marché de la revente dans l'Outaouais au 4e trimestre 2008

Zones	Marché visé	Statistiques au 4e trimestre				Tendance des 4 derniers trimestres ¹				Classification de marché									
		Ventes		Inscriptions actives (moyenne mensuelle)		Prix de vente		Vendeurs/acheteur			Délai de vente (jours) ²								
		4e trim. 2008	Var (%) pr cumul. 2007	4e trim. 2008	Var (%) pr 4e trim. 2007	Cumul. 2008	Var (%) pr cumul. 2007	Moyen	Var (%) pr tendance 2007	Médian	Var (%) pr tendance 2007	nb	Var (nb) pr tend. 2007						
Aylmer	Total	102	-14	804	9	378	13	1 516	-1	220 860	5	201 114	7	97	5	-1	73	-5	VENDEUR
	Propri. absolue individuelle	51	-31	460	4	227	10	952	-1	235 075	7	239 374	6	97	6	0	76	-9	VENDEUR
	Propri. absolue jum.&rangée	33	6	268	17	70	-8	323	3	180 070	8	181 267	7	98	3	-1	62	0	VENDEUR
	Plex	2	-33	16	-11	12	9	50	-4	212 588	-14	212 719	-14	94	9	1	90	-9	**
	Copropriété	16	60	60	30	68	62	188	-5	142 948	3	141 572	3	97	9	-3	97	12	ÉQUILIBRÉ
Hull	Total	136	-30	844	-11	337	-14	1 392	-19	185 759	3	173 718	2	96	4	-1	73	-4	VENDEUR
	Propri. absolue individuelle	36	-45	265	-18	107	-15	454	-11	220 905	2	202 375	0	96	5	1	70	-8	VENDEUR
	Propri. absolue jum.&rangée	22	-45	172	-8	34	-3	157	-15	194 628	7	194 448	8	97	2	0	52	-4	VENDEUR
	Plex	30	-19	127	-7	61	-22	239	-25	210 072	-2	189 563	-2	94	5	-1	77	-9	VENDEUR
	Copropriété	48	-8	280	-9	135	-12	543	-23	136 019	7	131 693	10	97	5	-1	86	1	VENDEUR
Gatineau	Total	235	-25	1 585	-11	777	10	3 236	0	187 938	6	176 074	6	97	6	1	71	-3	VENDEUR
	Propri. absolue individuelle	120	-35	886	-10	437	1	2 000	-3	209 122	4	197 387	5	97	6	0	75	-5	VENDEUR
	Propri. absolue jum.&rangée	61	-20	445	-10	134	30	470	5	154 754	7	155 272	7	97	3	1	59	0	VENDEUR
	Plex	31	24	109	6	68	11	109	6	222 734	11	211 853	10	96	7	-2	81	-4	VENDEUR
	Copropriété	23	-21	145	-27	138	27	495	-13	139 080	4	133 376	2	97	10	4	79	0	ÉQUILIBRÉ
Buckingham	Total	24	-45	181	-4	78	28	355	38	146 138	4	141 804	5	96	5	1	62	1	VENDEUR
	Propri. absolue individuelle	15	-48	100	-15	54	23	244	35	152 259	3	154 218	7	95	7	3	69	-3	VENDEUR
	Propri. absolue jum.&rangée	7	-46	65	12	17	31	80	31	133 358	8	134 134	7	97	3	0	53	10	**
	Plex	2	0	16	23	7	75	31	82	162 709	**	162 900	**	96	5	2	60	9	**
	Copropriété	0	--	0	--	0	--	0	--	**	**	**	**	**	**	**	0	0	**
Masson-Angers	Total	32	-36	246	-9	85	1	343	-2	154 073	5	149 368	6	97	4	1	64	-1	VENDEUR
	Propri. absolue individuelle	11	-58	95	-5	50	-6	188	-16	173 475	5	175 779	4	96	5	-1	75	-6	VENDEUR
	Propri. absolue jum.&rangée	18	0	134	-12	26	24	129	47	141 306	7	144 589	7	98	2	1	59	9	VENDEUR
	Plex	3	-50	14	-22	8	-11	29	-17	156 316	-3	152 143	-4	96	6	1	45	-63	**
	Copropriété	0	--	3	200	1	0	2	100	118 800	3	118 800	3	99	2	-1	34	19	**
Périphérie	Total	90	-34	541	-20	515	22	2 052	5	224 855	4	214 121	6	95	11	3	88	-4	ACHETEUR
	Propri. absolue individuelle	89	-31	517	-21	488	21	1 971	8	228 089	5	216 258	7	95	11	3	87	-5	ACHETEUR
	Propri. absolue jum.&rangée	0	-100	14	40	4	-33	21	-40	103 064	-35	97 429	-32	96	4	-6	96	6	**
	Plex	1	-67	7	-30	16	60	42	-28	174 600	-24	169 871	-20	97	18	1	84	-15	**
	Copropriété	0	-100	3	200	6	0	17	-39	162 567	-12	162 567	-12	97	17	-67	160	128	**
RMR de Gatineau	Total	619	-28	4 201	-9	2 169	8,4	8 898	-2	194 977	5	178 865	5	97	6	1	73	-4	VENDEUR
	Propri. absolue individuelle	322	-37	2 323	-11	1 364	8	5 809	1	220 343	5	204 090	5	96	7	1	77	-6	VENDEUR
	Propri. absolue jum.&rangée	141	-22	1 098	-3	286	13	1 181	4	164 282	7	161 998	8	98	3	1	59	2	VENDEUR
	Plex	69	-9	289	-3	171	-1	663	-17	207 066	1	188 057	-3	95	6	-1	75	-11	VENDEUR
	Copropriété	87	-5	491	-11	349	12	1 246	-7	138 052	6	133 843	7	97	7	0	86	3	VENDEUR
Partie rurale Outaouais	Total	83	-18	539	-3	678	29	2 640	24	124 196	2	113 858	5	92	14	3	98	-5	ACHETEUR
	Propri. absolue individuelle	74	-21	508	-5	626	29	2 454	24	124 196	1	112 346	0	92	14	3	97	-5	ACHETEUR
	Propri. absolue jum.&rangée	1	-50	13	117	19	533	49	113	91 731	38	91 731	36	77	11	0	20	-40	**
	Plex	7	40	15	7	31	-9	130	13	104 560	35	92 000	19	89	26	2	129	20	**
	Copropriété	1	--	3	50	3	0	7	40	236 167	61	236 167	61	93	7	0	44	23	**
Total Outaouais	Total	702	-27	4 740	-8	2 848	13	11 539	3	186 943	4	174 147	5	96	7	1	76	-4	VENDEUR
	Propri. absolue individuelle	396	-34	2 831	-10	1 989	14	8 261	6	202 850	4	192 178	5	95	8	1	81	-6	ÉQUILIBRÉ
	Propri. absolue jum.&rangée	142	-22	1 111	-3	305	19	1 230	6	163 794	7	161 345	8	97	3	0	59	1	VENDEUR
	Plex	76	-6	304	-3	202	-2	793	-13	203 753	2	187 682	-1	95	7	-1	79	-8	VENDEUR
	Copropriété	88	-4	494	-11	352	12	1 254	-7	138 424	6	133 728	7	97	7	0	86	3	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.
 (compilation et classification SCHL)

État du marché de la revente de la RMR de Gatineau au 4e trimestre 2008

Statistiques selon les gammes de prix

Marché visé Gamme de prix		Statistiques au 4e trimestre				Tendance des 4 derniers trimestres			
		Ventes				Vendeurs/acheteur (nb)		Délai de vente (jours) ²	
		4e trim. 2008	Var (%) p/r 4e trim. 2007	Cumulatif 2008	Var (%) p/r cumul. 2007	2008_MMB _T4	2007_MMB _T4	2008_MMB _T4	Var (nb) p/r tendance 2007
Propriété absolue	Total	463	-33	3 421	-9	6	5	63	4
	Moins de 100 000 \$	17	-37	124	-17	4	5	54	-15
	100 000 \$ à 149 999 \$	82	-42	597	-32	3	3	67	21
	150 000 \$ à 199 999 \$	167	-33	1 299	-9	4	4	62	11
	200 000 \$ à 249 999 \$	104	135	731	652	6	6	57	69
	250 000 \$ et plus	93	-32	670	6	11	11	70	-15
Plex	Total	69	-9	289	-3	6	7	57	-16
	Moins de 100 000 \$	2	-33	7	17	1	4	29	-38
	100 000 \$ à 149 999 \$	8	-50	47	-13	3	6	48	-12
	150 000 \$ à 199 999 \$	18	-28	96	4	6	8	63	-16
	200 000 \$ à 249 999 \$	14	9	59	64	7	8	63	76
	250 000 \$ et plus	27	17	80	-4	10	7	58	-17
Copropriété	Total	87	-5	491	-11	7	7	71	9
	Moins de 100 000 \$	12	20	43	-46	4	4	61	3
	100 000 \$ à 149 999 \$	52	-16	311	-15	5	5	67	4
	150 000 \$ à 199 999 \$	19	12	113	35	11	11	82	12
	200 000 \$ à 249 999 \$	4	2	15	13	22	22	72	83
	250 000 \$ et plus	0	-100	9	-10	24	19	91	-16

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.

Des logements pour les nouveaux arrivants

La SCHL a maintenant un site Web en 8 langues conçu spécialement pour les nouveaux arrivants au Canada. On y trouve une foule de ressources, dont de l'information utile sur le marché du logement.