PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
Gatineau[1]

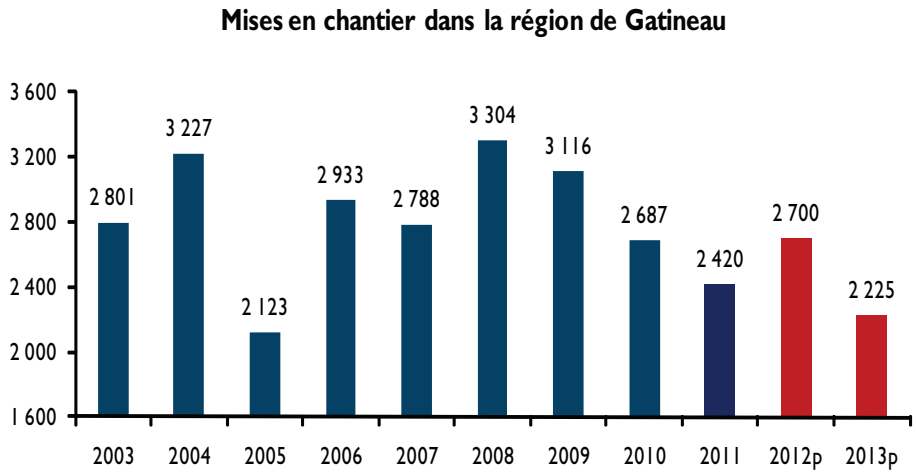
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : printemps 2012

Région de Gatineau : Hausse des mises en chantier et des ventes MLS® en 2012[2]

En 2012, le nombre de mises en chantier devrait augmenter de 12 % en glissement annuel et atteindre 2 700, plusieurs projets importants de copropriétés et d'appartements locatifs étant prévus. Le contexte économique et démographique est cependant moins favorable pour la maison individuelle, puisqu'une baisse de 14 % est à prévoir dans ce segment en 2012. Rappelons que l'an dernier, 2 420 logements ont été entamés dans la région de Gatineau, ce qui représente une baisse de 10 % par rapport à 2010 et l'un des plus faibles niveaux des dix dernières années.

Figure 1



Source : SCHL p : Prévisions (SCHL)

[1] partie québécoise de la RMR d'Ottawa-Gatineau
[2] Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 27 avril 2012.

Table des matières

1 Région de Gatineau : Hausse des mises en chantier et des ventes MLS® en 2012
2 Un marché du travail alimenté par le secteur privé
2 Un solde migratoire positif, mais amoindri
2 Les taux hypothécaires
2 Regain des ventes MLS® cette année
3 Le logement collectif responsable de la hausse des mises en chantier en 2012
4 Le taux d'inoccupation restera bas en 2012
6 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

En 2012, les ventes MLS® augmenteront légèrement, soit de 5 %, pour atteindre 4 050. Une multitude de facteurs, qui sont expliqués dans le présent rapport, permettent d'en arriver à ce résultat. Tout comme sur le marché du neuf, l'activité sur le marché de la revente a tourné au ralenti l'an passé dans la région gatinoise. Selon les données de la Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ), 3 859 ventes MLS® ont été enregistrées en 2011, c'est 9 % de moins qu'en 2010 et elles ont atteint un creux en dix ans.

Un marché du travail alimenté par le secteur privé

En 2011, 172 500 personnes occupaient un emploi dans la région de Gatineau, ce qui représentait une hausse de 2 % par rapport à l'année précédente. Cette hausse dissimule toutefois des réalités disparates : pendant que les emplois dans le secteur privé augmentaient, ceux dans les administrations publiques subissaient une baisse. Le recul des emplois au sein des administrations publiques devrait d'ailleurs se poursuivre au cours des deux prochaines années. En 2012 et 2013, seul le secteur privé viendra alimenter le marché du travail dans la capitale de l'Outaouais.

Cela étant dit, le secteur privé ne réussira pas à maintenir la croissance à son niveau de l'an dernier. Dans ces circonstances, le nombre d'emplois dans la région de Gatineau ne devrait croître que faiblement en 2012 et 2013, soit de 0,6 % dans les deux cas, pour respectivement atteindre 173 500 et 174 500. Ce marché du travail au ralenti, quoique tout de même en croissance, permettra de soutenir légèrement le marché de l'habitation cette année à Gatineau.

Un solde migratoire positif, mais amoindri

En 2011, le solde migratoire de la région de Gatineau a atteint 2 641 personnes, ce qui est semblable à la moyenne des cinq dernières années. Ce niveau représente un nombre record d'immigrants, et s'explique aussi par le pouvoir d'attraction qu'exercent le marché du travail et d'autres caractéristiques de la région de Gatineau auprès des habitants des autres régions du Québec et du Canada.

Au cours des prochaines années, nous nous attendons à ce que ce contexte migratoire demeure, mais un léger repli du bilan est prévu.

D'abord, les faibles perspectives d'emploi que connaîtra Gatineau cette année et l'an prochain feront diminuer le nombre de ménages québécois et canadiens voulant s'installer dans cette région. Somme toute, nous nous attendons à ce que le marché de l'habitation puisse compter sur un gain migratoire d'environ 2 600 personnes en 2012 et 2013. De plus, du côté international, la diminution du nombre d'immigrants admis à l'échelle provinciale aura sans aucun doute des impacts sur le bilan migratoire de la région gatinoise. En dépit du fait que la région n'accueille chaque année que 3 % des immigrants qui viennent s'installer au Québec, il est prévu que la région en ressentira un certain effet.

Les taux hypothécaires

Pour établir ses prévisions concernant les taux d'intérêt, la SCHL utilise des renseignements de nature publique et tient compte du consensus qui se dégage des principaux prévisionnistes canadiens. D'après leurs prévisions, même si l'incertitude est considérable, les taux d'intérêt ne devraient pas monter avant au moins la fin de 2012 et ils resteront bas en regard du passé, ce qui favorisera le marché canadien de l'habitation.

Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés augmenteront vers la fin de 2012. Cette année, le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,1 et 3,6 % et celui des prêts de cinq ans, entre 5,0 et 5,4 %. L'an prochain, le taux affiché des prêts de un an progressera en même temps que les taux d'intérêt, pour se situer dans une fourchette allant de 3,5 à 4,1 %, et celui des prêts de cinq ans variera entre 5,1 et 5,6 %, selon les prévisions.

Regain des ventes MLS® cette année

Selon les données de la Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ), les ventes MLS® sont descendues l'an passé sous la barre des 4 000 pour la première fois en dix ans dans la région gatinoise. L'offre limitée ainsi que l'incertitude sur le marché du travail sont des facteurs expliquant ce faible niveau. Toutefois, à la fin de 2011 et au début de 2012, la croissance des ventes MLS® est revenue en territoire positif. Cette augmentation des ventes coïncide d'ailleurs avec l'augmentation de l'offre de propriétés à vendre sur le réseau MLS®.

En effet, avant le milieu de 2011, les nouvelles inscriptions MLS® étaient en baisse depuis près de deux ans dans la région de Gatineau, contrairement à la plupart des autres grands centres urbains québécois. Comme nous le mentionnions dans notre édition précédente, une des explications possibles était que beaucoup de propriétés existantes

semblaient être vendues directement par le propriétaire dans la région de Gatineau, ce qui diminuait du même coup le nombre potentiel de ventes enregistré sur le réseau MLS®.

Les hausses récentes du nombre de nouvelles propriétés à vendre ont fait augmenter le choix dont disposent les acheteurs, ce qui a pu par conséquent contribuer à la progression des ventes MLS® observée au cours des derniers mois. Étant donné qu'il est prévu que l'offre de propriétés inscrites sur le réseau MLS® continuera de croître cette année, un gain sera observé du côté des ventes MLS® en 2012.

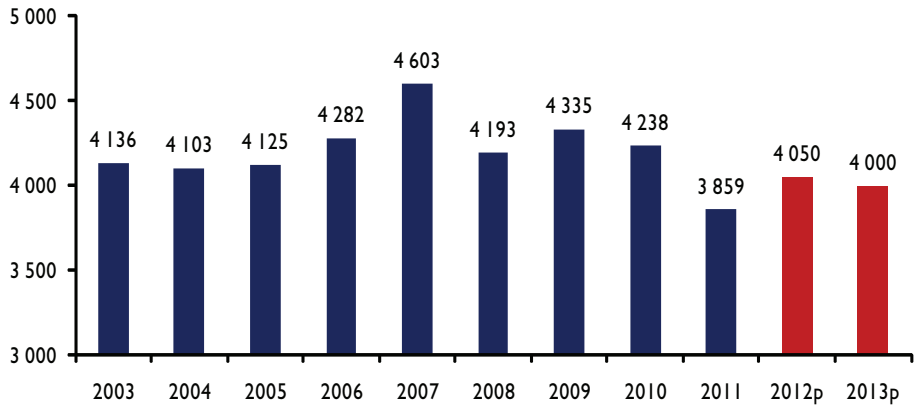
Les conditions de financement, qui demeurent favorables d'un point de vue historique, constituent aussi un facteur qui soutient une hausse du nombre de logements transigés. Toutefois, la faiblesse du marché du travail ne permettra pas aux ventes d'atteindre les niveaux plus soutenus des dernières années (moyenne de 4 200 ventes aux cours des dix dernières années). Pour l'ensemble de ces raisons, 4 050 logements changeront de mains sur le territoire gatinois en 2012, ce qui représente une hausse de 5 % en regard de l'an passé.

L'augmentation plus rapide de l'offre que de la demande laisse présager un marché qui tendra de plus en plus vers l'équilibre mais qui sera encore favorable aux vendeurs en 2012. Cette légère détente du marché fait en sorte que la hausse du prix moyen sera un peu moins soutenue cette année (+4 % en 2012, contre +7 % en 2011). Le prix MLS® moyen atteindra alors 244 000 $. Soulignons aussi que l'analyse du marché par secteur de Gatineau indique que la hausse du prix moyen devrait être plus petite dans les zones périphériques de la RMR. Dans ces diverses municipalités, le marché est déjà à l'avantage des acheteurs, ce qui se caractérise normalement par des hausses de prix plus modestes.

En 2013, le nombre de ventes MLS® sera environ le même que le niveau obtenu en 2012, le contexte démographique et économique étant relativement semblable d'une année à l'autre. Avec une offre de plus en plus importante, l'augmentation du prix moyen s'en trouvera aussi affaibli.

Figure 2

Ventes MLS® dans la région de Gatineau



Source : FCIQ par Centris® p : Prévisions (SCHL)

Le logement collectif responsable de la hausse des mises en chantier en 2012

Depuis quelques années, la construction de maisons individuelles est en perte de vitesse dans la région de Gatineau et dans la plupart des autres grands centres urbains québécois. Alors que plus de 50 % des mises en chantier sur le territoire gatinois étaient des maisons individuelles au début des années 2000, cette proportion n'est maintenant que de 33 %. Plusieurs raisons peuvent expliquer ce déclin. En premier lieu, la maison individuelle est un produit qui est devenu généralement moins abordable, ce qui restreint le nombre d'acheteurs potentiels. En deuxième lieu, le prix des terrains a considérablement augmenté au cours des dernières années dans la RMR d'Ottawa-Gatineau, ce qui incite vraisemblablement les constructeurs à délaisser les maisons individuelles au profit des logements collectifs (maisons jumelées, en rangée et appartements). En troisième lieu, les changements démographiques que connaît le Québec, y compris Gatineau, font en sorte que ce type d'habitations devient peut-être de moins en moins adéquat pour une population vieillissante.

Pour l'ensemble de ces raisons, mais aussi à cause des pertes d'emplois relativement bien rémunérés que connaîtra la région au cours des deux prochaines années, la construction de maisons individuelles accusera un recul de 14 % en 2012 et de 7 % en 2013, pour atteindre respectivement 675 et 625 unités. Signalons que de janvier à mars 2012, les mises en chantier de maisons individuelles avaient déjà subi une baisse de 24 %.

C'est un tout autre son de cloche du côté des logements collectifs, dont la part de marché a nettement profité du déclin de l'activité dans le segment des maisons individuelles. La construction d'appartements en copropriété est d'ailleurs la grande responsable de cette augmentation. Cet essor se poursuivra tout au long de l'année puisqu'il s'en construira environ 750 en 2012 (557 en 2011). Ce gain important sera essentiellement attribuable à la construction de deux grands immeubles totalisant environ 300 unités sur l'île de Hull. La rareté des terrains et la politique municipale sur les nouveaux immeubles de trois étages et plus (subvention sur la taxe foncière) à Hull en sont des explications.

La construction d'appartements locatifs affichera aussi une hausse d'ici la fin de 2012. En plus des 350 appartements d'initiative privée qui seront mis en chantier cette année, la ville de Gatineau prévoit la construction d'environ 250 logements abordables. Parmi les ensembles d'appartements qui seront commencés dans la région en 2012, deux seront situés à Hull et à Buckingham. Pour leur part, les maisons jumelées et en rangée accuseront un léger repli cette année (600 en 2012, 659 en 2011). C'est l'abordabilité de ce type d'habitations qui lui permet de relativement mieux performer que la maison individuelle. Au total, les mises en chantier de logements collectifs devraient atteindre 2 000 unités cette année, en hausse de 24 % par rapport à l'an passé. Ce gain permettra à la région de Gatineau de conclure l'année avec environ 2 700 mises en chantier (+12 %).

Sur le plan géographique, Aylmer demeurera le secteur privilégié en 2012, grâce aux nombreux terrains qui y sont disponibles. Toutefois, en raison des grands immeubles qui y sont construits, le secteur de Hull gagnera en importance cette année.

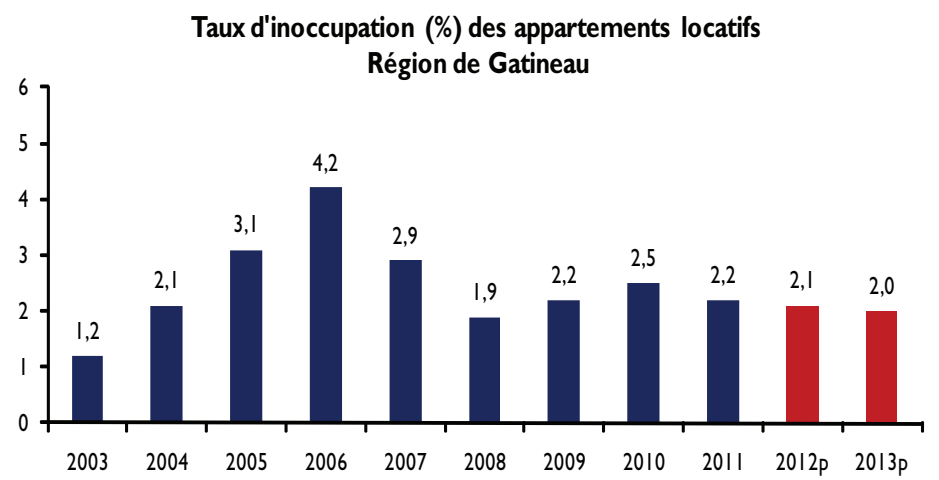
L'an prochain, les mises en chantier seront en baisse dans la région de Gatineau (18 %), tant dans le segment des logements individuels que dans celui des collectifs. Le marché de l'emploi hésitant, la hausse des taux hypothécaires ainsi que l'augmentation de l'offre sur le marché de la revente sont tous des facteurs qui favorisent une baisse de l'activité sur le marché du neuf. La construction concomitante de plusieurs ensembles d'envergure en 2012 est aussi un élément qui explique le repli prévu l'an prochain. Cependant, si pour diverses raisons, certains de ces projets étaient réalisés en 2013 plutôt qu'en 2012, la hausse des mises en chantier prévue cette année serait plus petite qu'anticipée; par conséquent, la baisse de la construction en 2013 serait aussi moins grande qu'anticipée.

Le taux d'inoccupation restera bas en 2012

Le taux d'inoccupation des logements locatifs était de 2,2 % en 2011 dans la région de Gatineau, taux relativement semblable à ceux affichés au cours des quatre dernières années. En 2012 et 2013, on devrait observer la même situation, puisque les taux d'inoccupation atteindront respectivement 2,1 et 2,0 %.

Du côté de l'offre, environ 300 unités locatives devraient venir s'ajouter au parc locatif de Gatineau en 2012, un accroissement somme toute modéré. La demande d'appartements locatifs augmentera essentiellement au même rythme que l'offre, et sera principalement alimentée par les immigrants et Canadiens (y compris les Québécois) venant s'installer dans la capitale de l'Outaouais. La rareté relative des logements vacants influencera tout de même la

Figure 3



Source : SCHL p : Prévisions (SCHL)

majoration des loyers cette année. On prévoit que le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres atteindra 750 $ en 2012 et 765 $ en 2013.

Sur le marché des logements locatifs pour personnes âgées, le taux d'inoccupation, qui s'est élevé à 19,3 % l'an dernier, devrait fléchir en 2012 et en 2013. Cette diminution résultera de la stabilité de l'offre – aucune nouvelle construction d'initiative privée n'est prévue – et d'une augmentation de la population de 75 ans et plus dans la région, clientèle principale des résidences pour aînés. Mentionnons finalement que la construction de logements sociaux pour aînés dans la ville de Gatineau qui aura lieu en 2012 ne devrait pas avoir d'impact sur les résidences privées déjà en exploitation, les deux produits visant des clientèles différentes.

Résumé des prévisions RMR de Gatineau Printemps 2012							
	2009	2010	2011	2012p	Var. en %	2013p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	4 335	4 238	3 859	4 050	4,9	4 000	-1,2
Inscriptions en vigueur MLS®	2 181	1 825	1 929	2 250	16,6	2 375	5,6
Prix MLS® moyen ($)	206 005	218 620	234 268	244 000	4,2	251 000	2,9
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	1 056	910	784	675	-13,9	625	-7,4
Logements collectifs	2 060	1 777	1 636	2 025	23,8	1 600	-21,0
Tous types de logement confondus	3 116	2 687	2 420	2 700	11,6	2 225	-17,6
Prix moyen ($)							
Logements individuels	261 948	310 479	346 788	357 000	2,9	365 000	2,2
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Ottawa-Gatineau)	1,5	4,0	3,0	2,3	-	2,5	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2,2	2,5	2,2	2,1	-	2,0	-
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	690	711	731	750	-	765	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	4,02	3,49	3,52	3,37	-	3,78	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,63	5,61	5,37	5,26	-	5,37	-
Nombre annuel d'emplois	168 300	168 800	172 500	173 500	0,6	174 500	0,6
Croissance de l'emploi (%)	-1,1	0,3	2,2	0,6	-	0,6	-
Taux de chômage (%)	5,9	6,6	6,8	6,6	-	7,0	-
Migration nette	3 027	2 410	2 641	2 600	-1,6	2 550	-1,9

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), FCIQ par Centris®, Statistique Canada (CANSIM). Prévisions SCHL (2011-2012)

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi 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 à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

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

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 offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez 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 du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2012 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.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

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
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- 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 provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

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

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

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!

Les résultats de recherche sur le logement vous intéressent-ils?

Demeurez au fait des plus récents résultats de recherche sur l'habitation et des différents événements d'intérêt liés aux logements et aux collectivités durables, aux conditions de logement, aux tendances, au financement de l'habitation, et à bien d'autres sujets.

Inscrivez-vous dès maintenant au bulletin électronique « Recherche en habitation » de la SCHL!

64289_2012_B01