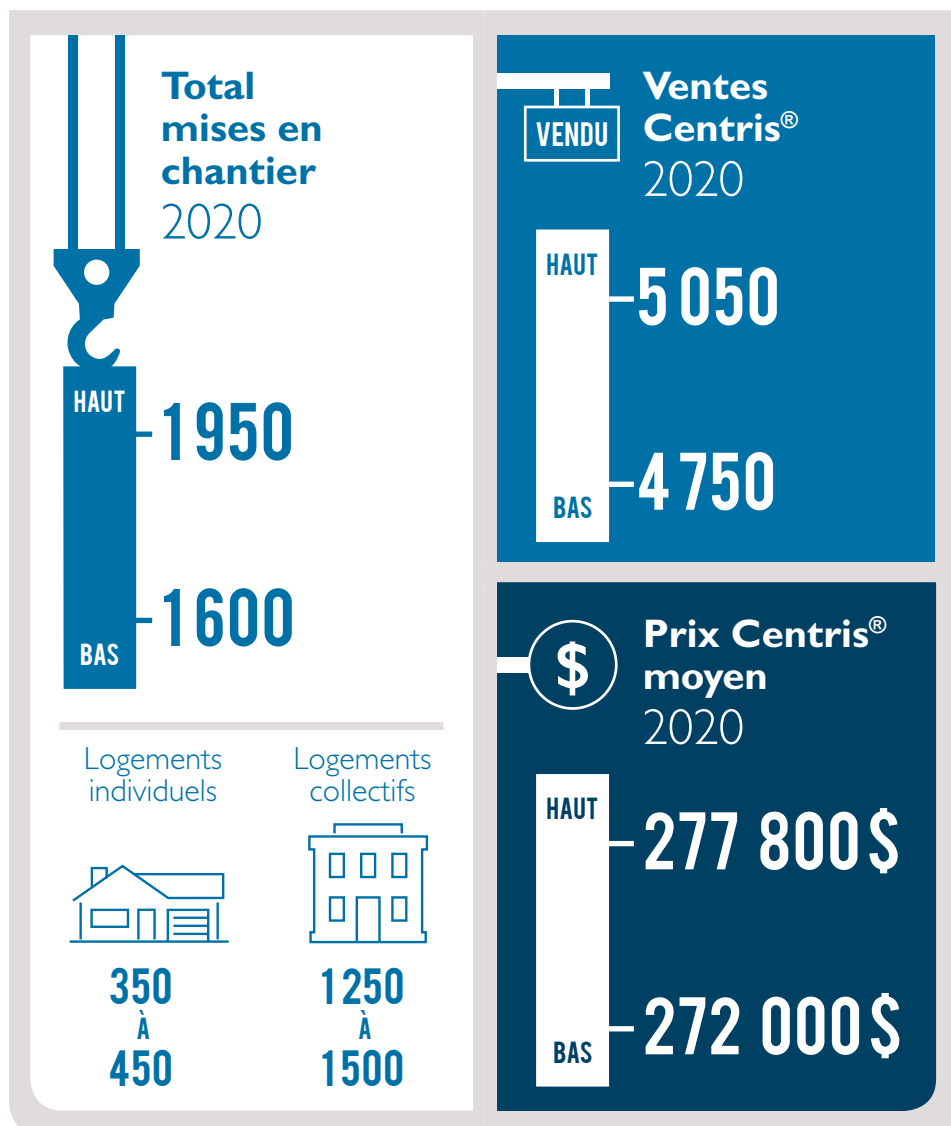


PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Gatineau¹

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2019²

En croissance en 2019, l'activité sur le marché de l'habitation de Gatineau devrait se modérer à partir de 2020.

« La croissance de la construction résidentielle dans la région de Gatineau s'accéléra en 2019, soutenue par les mises en chantier d'unités locatives. À partir de 2020, un ralentissement devrait être observé. Sur le marché de la revente, la croissance devrait également se poursuivre en 2019 avant de se modérer par la suite, en phase avec les facteurs fondamentaux. »

Lukas Jasmin-Tucci
Analyste de marché

¹ Partie québécoise de la RMR d'Ottawa-Gatineau.

² Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 12 septembre 2019.

Faits saillants

- Selon les prévisions, les mises en chantier d'habitations augmenteront fortement en 2019, soutenues par la croissance des unités destinées au marché locatif. À partir de 2020, un ralentissement devrait être observé.
- Les ventes de logements existants devraient encore croître en 2019. Cependant, nous devrions assister à une légère baisse des transactions à compter de 2020.
- Le marché locatif devrait encore se resserrer en 2019. L'impact de la construction de nouvelles unités locatives devrait faire remonter le taux d'inoccupation à partir de 2020.

L'activité sur le marché du neuf poursuivra sa croissance en 2019 avant de ralentir par la suite

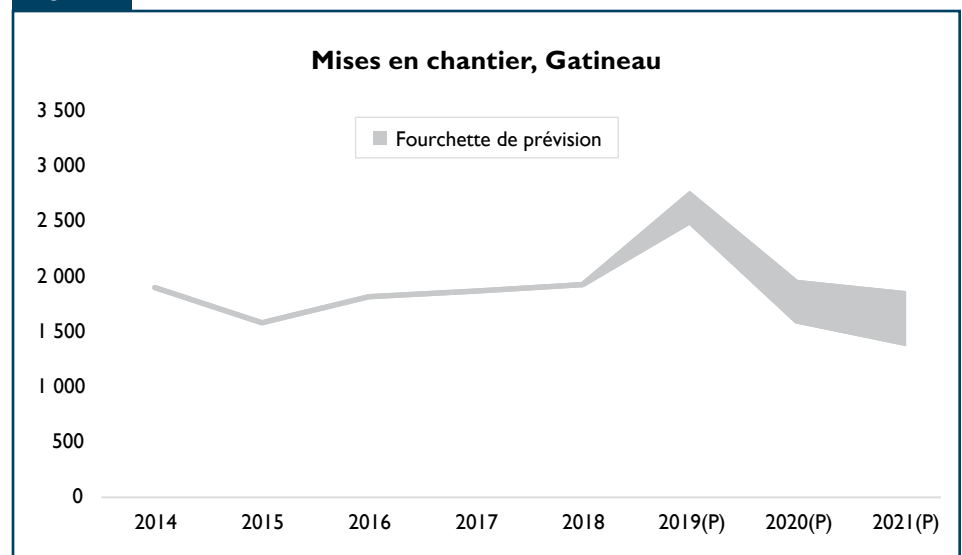
La reprise de la construction résidentielle dans la région de Gatineau qui s'est amorcée en 2016 s'accéléra en 2019. Par la suite, le ralentissement de la croissance de la population, la détente du marché de la revente (choix accru d'habitations existantes pour les acheteurs) et l'augmentation progressive des taux d'intérêt devraient conduire à une décroissance des mises en chantier en 2020. En 2021, la possibilité de croissance demeurera limitée.

En 2019, les mises en chantier d'appartements devraient atteindre leur plus haut niveau en près de 50 ans. Cette forte hausse s'explique presque exclusivement par les mises en chantier d'unités locatives, qui demeurent d'ailleurs soutenues depuis quelques années dans la région, stimulées par un taux d'inoccupation historiquement faible. Les mises en chantier de copropriétés devraient diminuer sur l'horizon prévisionnel, alors que les constructeurs se tournent vers la construction de logements locatifs et continuent d'écouler leur stock de copropriétés achevées et invendues. D'ici 2021, la construction de maisons individuelles devrait décroître, restreinte entre autres par les exigences de densification sur le territoire.

Ralentissement de l'activité à venir sur le marché de la revente après une année 2019 particulièrement active

Soutenue par le dynamisme de l'emploi, la hausse des transactions observée sur le marché de la revente se poursuivra en 2019 pour une cinquième année consécutive. Cependant, nous devrions assister à partir de 2020 à une légère baisse des transactions qui pourrait se maintenir en 2021, puisque la probabilité de croissance sera faible. Les ventes résidentielles seront limitées par l'augmentation graduelle des taux d'intérêt et une faible progression de l'emploi sur l'horizon prévisionnel.

Figure 1

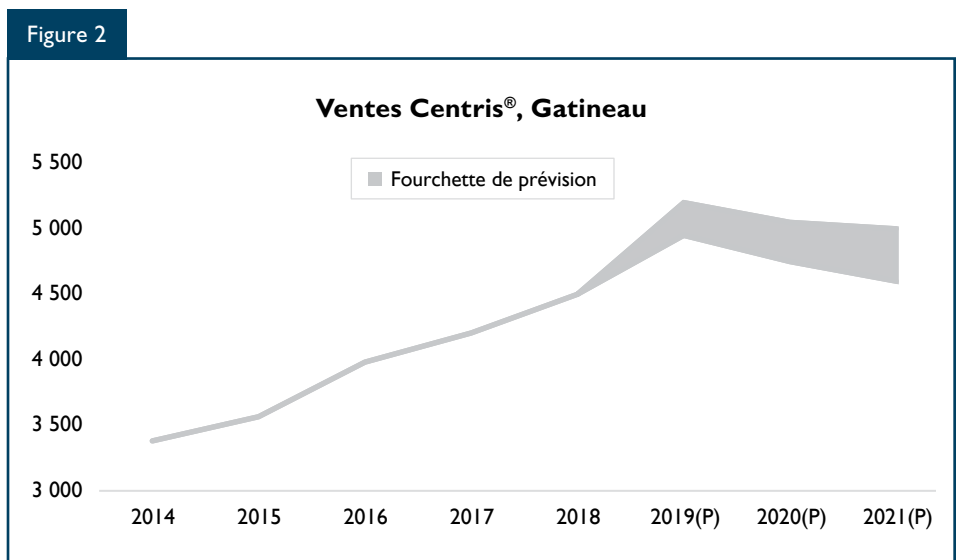


Source : SCHL
(P) : Prévision

Durant la période à l'étude, cette baisse d'activité entraînera une détente des conditions de marché dans l'ensemble, alors que l'offre s'accroîtra légèrement. Cette situation aura comme effet de tempérer la croissance du prix Centris® moyen, qui demeurera positive mais sera un peu plus faible qu'en 2018 (3 %). Le marché des maisons unifamiliales devrait toutefois rester favorable aux vendeurs compte tenu de l'offre limitée.

Le taux d'occupation atteindra un creux en 2019 avant de remonter les années suivantes

L'offre locative progresse de façon considérable dans la région de Gatineau. En 2019, le nombre d'achèvements de logements locatifs surpassera les totaux de 2017 et de 2018, qui étaient déjà au-dessus de la moyenne des 10 années précédentes. Malgré cela, la proportion de logements locatifs vacants diminuera encore en 2019 en raison d'une croissance particulièrement dynamique de la demande.



Source : Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ) par le système Centris®
(P) : Prévision de la SCHL

La vigueur de la demande locative en 2019 résultera, d'une part, du fait qu'une partie des baby-boomers quittent progressivement leur propriété pour emménager dans des logements locatifs, ce qui fera croître la demande étant donné leur nombre et leur poids démographique³. D'autre part, comme lors des deux dernières années, le bassin de locataires potentiels augmentera grâce à un maintien du bilan migratoire à un niveau élevé.

En 2020 et 2021, le marché locatif traditionnel se détendra en raison d'un ralentissement de la croissance du marché du travail, qui amoindrira le pouvoir d'attraction de la région auprès des personnes qui considéraient s'y établir. De plus, l'arrivée sur le marché d'un nombre important de logements locatifs exercera une pression à la hausse de plus en plus forte sur le taux d'occupation à partir de 2020. Enfin, le loyer moyen augmentera, soutenu par un marché locatif serré et l'ajout de logements neufs.

³ SCHL, *Le marché sous la loupe, Gatineau*, « Les choix résidentiels des ménages de la région de Gatineau et l'impact des baby-boomers sur la demande locative », septembre 2018.

Pour consulter les rapports Perspectives du marché de l'habitation des régions et des RMR, cliquez sur ce lien : <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/data-and-research/publications-and-reports/housing-market-outlook-highlights>

Résumé des prévisions RMR de Gatineau Automne 2019									
	2016	2017	2018	2019(P)		2020(P)		2021(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	375	420	413	550	600	350	450	300	400
Logements collectifs	1 444	1 450	1 516	1 950	2 150	1 250	1 500	1 100	1 450
Tous types de logements confondus	1 819	1 870	1 929	2 500	2 750	1 600	1 950	1 400	1 850
Marché de la revente									
Ventes Centris®	3 983	4 204	4 499	4 950	5 200	4 750	5 050	4 600	5 000
Prix Centris® moyen (\$)	244 646	254 894	262 919	268 000	271 000	272 000	277 800	275 500	284 000
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 5 ans(%)	4,66	4,78	5,27	5,00	5,60	5,40	6,20	5,50	6,50

	2016	2017	2018	2019(P)	2020(P)	2021(P)
Marché locatif						
Taux d'inoccupation %(octobre)	6,3	3,8	1,2	0,5	1,5	3,0
Loyer moyen (\$) des log. de 2 ch. (octobre)	762	782	794	835	860	870
Indicateurs économiques						
Population	334 359	336 965	339 875	343 500	346 500	349 500
Nombre annuel d'emplois	175 300	179 800	182 900	184 000	184 900	185 600

APCIQ par Centris®. Centris® contient toutes les inscriptions des courtiers immobiliers du Québec.

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 12 septembre 2019. (I)= Limite inférieure (S)= Limite supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements - Relevé des logements écoulés sur le marché - Enquête sur les logements locatifs). Statistique Canada. Centris®. SCHL Prévisions(2019-2021).

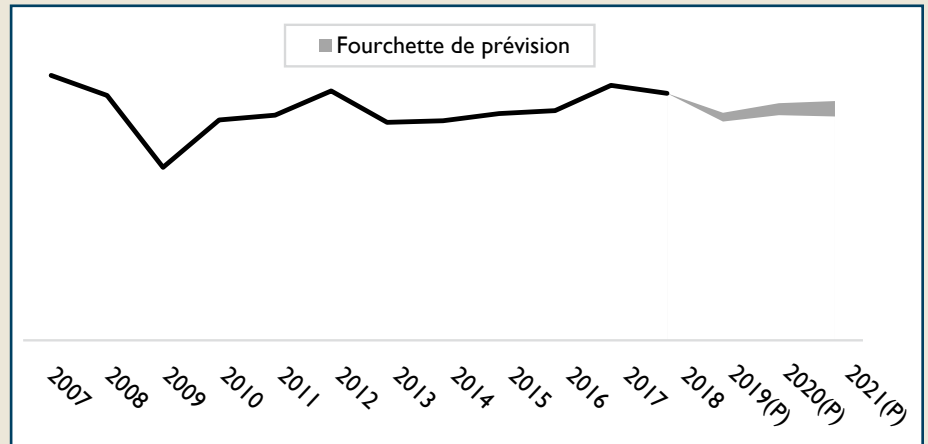
Méthode d'établissement des fourchettes de prévisions

Des fourchettes de prévisions pour les variables du marché de l'habitation sont incluses dans cette édition du *Perspectives du marché de l'habitation*. Cependant, toutes les analyses et les prévisions de la conjoncture du marché continuent d'être réalisées au moyen de la gamme complète d'outils quantitatifs et qualitatifs qui sont à notre disposition.

L'utilisation d'une fourchette vise à donner aux lecteurs une idée plus précise des perspectives tout en tenant compte des petits éléments aléatoires dans la relation entre le marché de l'habitation et les facteurs sous-jacents. La fourchette est établie selon le coefficient de

variation* des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle permet de cerner la précision et l'orientation des prévisions concernant les variables

du logement, en se fondant sur un ensemble précis d'hypothèses sur la conjoncture du marché et les facteurs économiques fondamentaux sous-jacents.



* Dans le cas présent, le coefficient de variation correspond à l'écart type des erreurs divisé par la moyenne de cette série. Un coefficient de variation plus élevé produirait des fourchettes plus larges en raison de la variabilité accrue des données, tandis qu'un coefficient de variation plus faible produirait des fourchettes plus étroites.

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée **Relevé des mises en chantier et des achèvements**. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La **mise en chantier** d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Types d'unités

Mise en chantier de maison individuelle :

Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :

Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :

Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :

Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Marché visé

Mise en chantier de logement en propriété absolue :

Début de la construction d'un logement dont le propriétaire détient également les titres de propriété du terrain.

Mise en chantier de logement en copropriété :

Début de la construction d'un logement de propriété privée situé dans un ensemble résidentiel ou sur un terrain qui appartient à tous les propriétaires des logements compris dans l'ensemble. La copropriété est un mode de propriété et non pas un type d'habitation.

Mise en chantier de logement locatif :

Début de la construction d'un logement construit à des fins locatives, sans égard à la personne qui le finance.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :

Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du **Relevé des logements écoulés sur le marché** de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est **écoulé** lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :

La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de l'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :

Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :

Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :

Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :

Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :

Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :

Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL AIDE LES CANADIENS À RÉPONDRE À LEURS BESOINS EN MATIÈRE DE LOGEMENT

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement depuis plus de 70 ans. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, elle vient en aide aux Canadiens dans le besoin et elle fournit des résultats de recherches et des conseils impartiaux aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation du pays. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à www.schl.ca ou suivez-nous sur [Twitter](#), [LinkedIn](#), [Facebook](#), [Instagram](#) et [YouTube](#).

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, composez le 613-748-2003 (téléphone) ou le 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.

© 2019, 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 de la présente publication de la SCHL à toute fin autre que les fins de référence générale susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité de la présente publication de la SCHL, veuillez transmettre une demande de reproduction de document protégé par droits d'auteur au Centre du savoir sur le logement à l'adresse centre_du_savoir_logement@schl.ca. Veuillez fournir les renseignements suivants : 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

LES PUBLICATIONS ET RAPPORTS SONT OFFERTS EN LIGNE

Des données et des analyses locales, régionales et nationales sur la conjoncture des marchés et les tendances futures.

- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Évaluation du marché de l'habitation
- Le marché sous la loupe
- Actualités habitation – Tableaux
- Perspectives du marché de l'habitation – Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – régions du Nord
- Perspectives du marché de l'habitation – Canada et grands centres
- Données provisoires sur les mises en chantier
- Rapports sur le marché locatif : Faits saillants – Canada et provinces
- Rapports sur le marché locatif – grands centres
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapport Tendances du crédit hypothécaire et du crédit à la consommation

TABLEAUX DE DONNÉES EN LIGNE

- Données sur le financement et la titrisation
- Caractéristiques des ménages
- Données sur le marché de l'habitation
- Indicateurs du marché de l'habitation
- Données sur la dette hypothécaire et la dette à la consommation
- Données sur le marché locatif

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

Voyez les tendances, informations et recherches les plus récentes sur le site schl.ca/marchedelhabitation

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez.

- ✓ Guichet unique
- ✓ Versions pour ordinateur et appareils mobiles
- ✓ Données par quartier

schl.ca/portailmh

POUR VOUS ABONNER, CLIQUEZ

Recevez des notifications lorsque des publications de la SCHL sont diffusées ou mises à jour. Créez gratuitement un compte maSCHL pour obtenir un accès amélioré au site Web. Vous pourrez, par exemple, vous abonner en un seul clic aux rapports et tableaux dont vous avez besoin.

**Créez votre compte maSCHL
aujourd'hui!**

L'Observateur du logement au Canada

On y présente, sous forme de feuillets et de vidéos :

- Analyses et données; • Observations pertinentes;
- Des mises à jour sur les conditions et les tendances en matière de logement, et bien plus encore

Abonnez-vous dès aujourd'hui pour demeurer informé!

www.schl.ca/observateur

