



LE MARCHÉ
DE L'HABITATION

LE MARCHÉ SOUS LA LOUPE

GATINEAU

La pandémie a changé la
dynamique dans le marché
immobilier de la région
métropolitaine de Gatineau

DATE DE PUBLICATION : AVRIL 2021

Table de matières

- 3 Faits saillants
- 3 Introduction
- 4 Nombre accru d'acheteurs en provenance de la région métropolitaine d'Ottawa
- 5 Ménages d'Ottawa attirés par un marché plus abordable
- 6 Conclusion



Lukas Jasmin-Tucci
Économiste

« Dans la région de Gatineau, le nombre d'acheteurs de maisons unifamiliales en provenance de la région d'Ottawa a été plus élevé qu'auparavant, possiblement parce qu'ils ont été attirés par un marché plus abordable en ces temps incertains. »

La pandémie a changé la dynamique dans le marché immobilier de la région métropolitaine de Gatineau

Faits saillants

- Malgré la pandémie de COVID-19, le nombre de transactions de maisons unifamiliales a augmenté dans la région métropolitaine de Gatineau en 2020. Les données des transactions du registre foncier nous permettent de mesurer les changements dans la dynamique du marché immobilier.
- Les déplacements de la ville de Gatineau vers la périphérie de la RMR se sont accélérés. La proportion des acheteurs d'unifamiliales ayant quitté la ville de Gatineau pour déménager ailleurs dans la RMR était en hausse.
- La demande des ménages en provenance d'Ottawa a été plus élevée qu'auparavant. En 2020, l'achat de maisons unifamiliales par des ménages d'Ottawa a doublé dans la région métropolitaine de Gatineau, ces ménages ayant possiblement été attirés par un marché plus abordable en ces temps d'incertitude économique.

Introduction

Malgré la pandémie de COVID-19, le nombre de transactions de maisons unifamiliales a augmenté dans la région métropolitaine de Gatineau¹ en 2020. Les données de l'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ) indiquent une croissance de 11 % des ventes d'unifamiliales, la plus forte en cinq ans (13 % en 2016). La pandémie a possiblement entraîné des changements chez les acheteurs d'habitations de la région métropolitaine de Gatineau et des environs, et ces changements ont été suffisamment importants pour avoir un impact sur la dynamique du marché immobilier.

Pour mieux comprendre cette croissance dans un contexte où nous prévoyons une baisse des transactions, nous utilisons les données des transactions du registre foncier². Ces données nous permettent de connaître l'origine des acheteurs de maisons unifamiliales dans la région métropolitaine de Gatineau

et autour de la région métropolitaine de recensement (RMR). Ainsi, nous pouvons dresser un portrait sommaire des acheteurs afin de comprendre les dynamiques de la demande dans la région sur la période de 2015 à 2020. D'où proviennent les acheteurs de la région métropolitaine de Gatineau? Dans quels secteurs de la RMR ces maisons sont-elles achetées? Quels sont les mouvements d'acheteurs au sein de la RMR? Les nouvelles données ont permis de répondre à ces questions et de mettre en relief plusieurs changements en 2020.

Hausse de la proportion des ménages de la ville de Gatineau ayant acheté des maisons unifamiliales en périphérie en 2020

Au cours des cinq années précédant la pandémie, la proportion des acheteurs d'unifamiliales provenant de la ville de Gatineau qui déménageaient ailleurs dans la RMR (en périphérie³) oscillait entre 9 et 10 %. En 2020, cette proportion est montée à 12 % (voir le tableau 1). Le nombre d'acheteurs de la ville de Gatineau qui sont allés acheter en périphérie de la ville (au sein de la RMR) a augmenté d'environ 40 % en 2020 (voir le tableau 2). Ces ménages de la ville de Gatineau qui ont acheté en périphérie provenaient principalement des secteurs de Gatineau, suivis de celui d'Aylmer. Les municipalités de la périphérie qui ont connu les plus fortes hausses d'acheteurs en provenance de la ville de Gatineau sont Val-des-Monts (40 %), Cantley (40 %), Pontiac (144 %) et Thurso (76 %). Le nombre d'acheteurs provenant de la ville de Gatineau qui s'éloignaient davantage est faible, mais il était également en augmentation en 2020. En effet, le pourcentage des acheteurs d'unifamiliales de la ville de Gatineau ayant déménagé vers une municipalité hors de la RMR, mais tout de même limitrophe, est passé d'environ 2 % à 3 %.

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

² Source : JLR, une société d'Equifax.

³ Secteurs de la ville de Gatineau (dans la RMR) : Aylmer, Hull, Gatineau, Masson-Angers, Buckingham. Municipalités de la périphérie (dans la RMR) : Val-des-Monts, Cantley, La Pêche, Chelsea, Pontiac, L'Ange-Gardien, Denholm, Bowman, Val-des-Bois, Notre-Dame-de-la-Salette, Mayo, Lochaber-Partie-Ouest, Thurso, Lochaber. Municipalités limitrophes (hors de la RMR) : Bristol, Thorne, Otter Lake, Alleen-et-Cawood, Low, Lac-Sainte-Marie, Notre-Dame-Du-Laus, Duhamel, Montpellier, Mulgrave-et-Derry, Saint-Sixte, Sainte-André-Avellin, Plaisance.

Tableau 1 : Part des acheteurs de maisons unifamiliales provenant de la ville de Gatineau qui déménagent

Destination	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Croissance en 2020 (points de pourcentage)
Dans la ville de Gatineau	88 %	88 %	89 %	89 %	89 %	85 %	-4
En périphérie de la ville (dans la RMR)	10 %	10 %	10 %	9 %	9 %	12 %	3
Hors de la RMR (municipalités limitrophes)	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	3 %	1
Total	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	-

Source: JLR, une société d'Equifax

Tableau 2 : Nombre d'acheteurs de maisons unifamiliales provenant de la ville de Gatineau qui déménagent

Destination	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Croissance en 2020
Dans la ville de Gatineau	2 700	2 920	2 960	2 980	3 360	3 515	5 %
En périphérie de la ville (dans la RMR)	310	340	320	310	340	485	43 %
Hors de la RMR (municipalités limitrophes)	60	60	60	60	65	115	77 %
Total	3 070	3 320	3 340	3 350	3 765	4 115	9 %

Note : Estimations. Les chiffres ont été arrondis.

Source : JLR, une société d'Equifax

Ce changement dans la demande s'observe également chez les ménages qui habitaient déjà en périphérie de la ville de Gatineau. Alors qu'auparavant, en moyenne 3 % des acheteurs d'unifamiliales venant de la périphérie de la ville de Gatineau déménageaient dans une municipalité limitrophe de la RMR, cette proportion est montée à 4,5 % en 2020.

Pendant la pandémie, la recherche d'espaces de vie plus grands a pu pousser certains ménages à acheter plus loin des centres à forte densité de population. Autre facteur potentiel, la possibilité de faire du télétravail pour certains ménages (et la confiance que cette nouveauté sera maintenue après la pandémie) a pu réduire la nécessité de se déplacer vers le bureau et permet de s'établir dans des secteurs plus éloignés des pôles d'emplois.

Si cette demande de maisons unifamiliales se maintenait, le stock de logements neufs et invendus, déjà bas, pourrait diminuer davantage et encourager les constructeurs à mettre en chantier plus d'unités. Or, la volonté de densification dans la ville de Gatineau réduit le potentiel de construction neuve pour ce type d'habitation, ce qui pourrait amener l'offre à croître plutôt en périphérie. Si le nombre de maisons unifamiliales mises en chantier est en décroissance depuis plusieurs années, c'est parce que la construction est plus

faible dans la ville de Gatineau, alors qu'elle se maintient en périphérie. Le quatrième trimestre de 2020 a d'ailleurs été marqué par un sommet des mises en chantier d'unifamiliales dans la périphérie de la ville de Gatineau, surtout dans la municipalité de Chelsea.

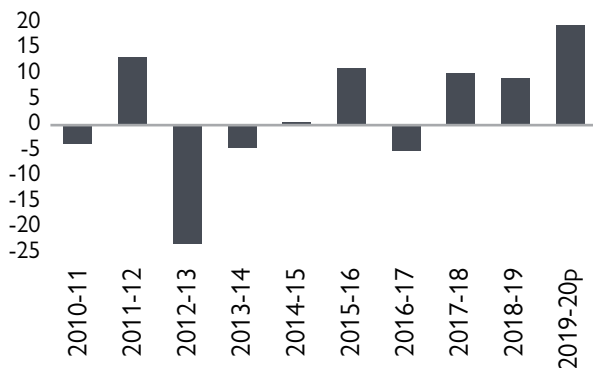
Nombre accru d'acheteurs en provenance de la région métropolitaine d'Ottawa

L'accélération des déplacements vers la périphérie de la RMR n'a pas été le seul changement observé en cette période de pandémie. Certaines dynamiques concernant la provenance des acheteurs d'unifamiliales se sont également accentuées en 2020. Les ménages qui viennent de l'extérieur pour s'établir dans la région métropolitaine de Gatineau viennent principalement de la région métropolitaine d'Ottawa⁴. Ils sont typiquement trois fois plus nombreux à acheter des maisons unifamiliales dans la région que les ménages qui proviennent de la RMR de Montréal : en moyenne, près de 300 acheteurs sont d'Ottawa, contre moins de 100 de Montréal. En 2020, ils étaient cinq fois plus nombreux, soit près de 700 acheteurs d'Ottawa et environ 130 acheteurs de Montréal.

⁴ Partie ontarienne de la RMR d'Ottawa-Gatineau.

Ce changement laisse supposer l'attrait grandissant de Gatineau pour les ménages d'Ottawa, qui se confirme avec les données de la migration. Durant la période de 2019 à 2020⁵, le nombre de personnes ayant quitté une autre province du Canada pour s'établir dans la région métropolitaine de Gatineau a crû de 19 %⁶ (voir la figure 1). Typiquement, pour la région métropolitaine de Gatineau, plus de la moitié de ces migrants interprovinciaux proviennent de la région métropolitaine d'Ottawa⁷. Les ménages d'Ottawa représenteraient donc maintenant une part beaucoup plus importante de la demande d'habitations à Gatineau; leur nombre est suffisant pour expliquer la forte croissance des transactions.

Figure 1 : Croissance du nombre d'entrants interprovinciaux pour la région métropolitaine de Gatineau (%)

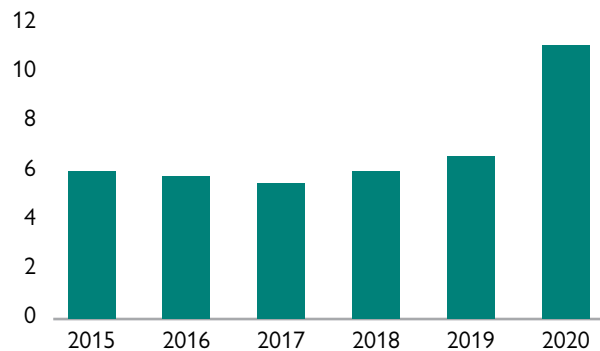


p : Donnée provisoire.

Source : Statistique Canada, données adaptées par l'Institut de la statistique du Québec (ISQ)

En 2020, les ménages en provenance de la région métropolitaine d'Ottawa représentaient 11 % des transactions de maisons unifamiliales dans la région métropolitaine de Gatineau, contre 6 % en moyenne lors des cinq années précédentes (voir la figure 2). En nombres absolus, les achats d'unifamiliales par des ménages d'Ottawa ont doublé dans la région, puisqu'ils sont passés de 350 à près de 700. À l'inverse, la part des acheteurs provenant de la région métropolitaine de Gatineau a diminué : elle est passée de 86 à 81 % pendant la même période. Les acheteurs d'Ottawa s'installent surtout dans le secteur d'Aylmer, où les transactions ont doublé en 2020.

Figure 2 : Part des acheteurs de maisons unifamiliales dans la région métropolitaine de Gatineau en provenance de la région métropolitaine d'Ottawa (%)



Source : JLR, une société d'Equifax

Ménages d'Ottawa attirés par un marché plus abordable

Il est vraisemblable que les ménages d'Ottawa aient décidé de s'installer dans la région de Gatineau en plus grand nombre qu'à l'habitude, attirés par un marché plus abordable en ces temps d'incertitude économique. Bien qu'il ne soit pas nouveau que le prix moyen des unifamiliales soit plus élevé à Ottawa qu'à Gatineau, l'écart croissant entre les deux a pu forcer la décision d'acheter dans un marché moins cher. Pendant une dizaine d'années, soit de 2005 à 2015, le prix des maisons unifamiliales d'Ottawa s'est maintenu à environ 45 % au-dessus de celui de Gatineau. Depuis 2019, les signes d'accélération des prix détectés dans le marché d'Ottawa y ont engendré une croissance plus rapide qu'à Gatineau, ce qui a poussé l'écart à 66 %. Cette croissance des prix s'explique par des conditions de marché très serrées et par l'intensification de la surchauffe qui a accentué la pression sur les prix. On observe par ailleurs une accélération des prix également à Gatineau, mais celle-ci est plus récente et de moindre ampleur.

Les prix plus bas du côté de Gatineau offrent un choix d'habitation plus vaste aux ménages d'Ottawa pour un même revenu⁸, en comparaison de ce qui est à leur portée dans leur région d'origine. Les acheteurs en provenance d'Ottawa ont tendance à acheter des maisons unifamiliales plus chères que

⁵ Année : Du 1^{er} juillet au 30 juin.

⁶ Source : Statistique Canada.

⁷ Durant la période de 2018 à 2019 (données disponibles les plus récentes), 54 % de la migration interprovinciale à Gatineau provenait d'Ottawa.

⁸ Toutes choses étant égales par ailleurs, en excluant l'impact des coûts accessoires et du changement de régime fiscal.

les acheteurs locaux. Au cours de la période à l'étude, les maisons unifamiliales achetées dans la ville de Gatineau par les ménages provenant de la région métropolitaine d'Ottawa étaient 8 % plus chères que celles acquises par des Gatinois.

Cette demande additionnelle de maisons unifamiliales dans les gammes de prix supérieures pourrait éventuellement ajouter à la pression sur les prix qui s'exerce déjà sur le marché de Gatineau. Cela s'applique non seulement aux propriétaires, mais également aux locataires, car l'augmentation de la migration a pu également contribuer à accroître le nombre de locataires potentiels dans la région et à maintenir une pression à la hausse sur les loyers⁹. L'incertitude demeure toutefois quant à la persistance éventuelle des changements observés en 2020.

Conclusion

La pandémie de COVID-19 a plongé le Canada dans une crise économique historique, et c'est dans ce contexte qu'on entrevoyait un impact négatif sur le marché de l'habitation. Or, la région métropolitaine de Gatineau a connu sa plus forte croissance des ventes de maisons unifamiliales en cinq ans.

Différents facteurs peuvent expliquer cette croissance des ventes en 2020, dont les facteurs migratoires changeants. Entre autres, la région métropolitaine de Gatineau a attiré un bon nombre de ménages de la région métropolitaine d'Ottawa, qui sont venus s'y établir en cette période d'incertitude économique, possiblement attirés par le prix plus bas des maisons unifamiliales.

Au même moment, le phénomène d'éloignement du centre qui existait déjà s'est accéléré. En 2020, un nombre plus important qu'auparavant de ménages habitant la ville de Gatineau ont quitté cette zone plus densément peuplée pour acheter une maison unifamiliale à l'extérieur la ville – en périphérie, au sein de la RMR, ou encore dans les municipalités limitrophes de la RMR.

Vraisemblablement, la pandémie a entraîné des changements qui ont accentué des dynamiques déjà existantes chez des acheteurs de maisons unifamiliales de la région métropolitaine de Gatineau. Les prochains mois permettront de confirmer si ces changements reflètent une nouvelle tendance ou s'ils ne sont qu'une réaction temporaire aux bouleversements survenus en 2020.

⁹ Environ 75 % des ménages optent pour la location à leur arrivée dans la région. Source : Statistique Canada (Recensement de 2016).

Ressources supplémentaires

Abonnez-vous

Recevez les derniers résultats directement dans votre boîte de réception



schl.ca/bulletinrecherche

Restez au courant

Pour plus de rapports sur le marché de l'habitation



schl.ca/marchedelhabitation

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 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**.

© 2021, 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.

Texte de remplacement et données pour les figures

Figure 1 : Croissance du nombre d'entrants interprovinciaux pour la région métropolitaine de Gatineau (%)

Année	Pourcentage
2010-11	-4
2011-12	13
2012-13	-23
2013-14	-4
2014-15	1
2015-16	11
2016-17	-5
2017-18	10
2018-19	9
2019-20p	19

p : Donnée provisoire.

Source : Statistique Canada, données adaptées par l'Institut de la statistique du Québec (ISQ)

Figure 2 : Part des acheteurs de maisons unifamiliales dans la région métropolitaine de Gatineau en provenance de la région métropolitaine d'Ottawa (%)

Année	Pourcentage
2015	6
2016	6
2017	6
2018	6
2019	7
2020	11

Source : JLR, une société d'Equifax