



SOLUTIONS FONCIÈRES



PUBLICATION **JLR**

NOVEMBRE 2018

Portrait immobilier de Gatineau

www.jlr.ca

DANS LE CADRE DU 375 ANNIVERSAIRE DE MONTRÉAL, JLR A DÉCIDÉ D'ÉTABLIR LE PORTRAIT IMMOBILIER DES ARRONDISSEMENTS DE L'AGGLOMÉRATION DE MONTRÉAL. MAINTENANT QUE LES CÉLÉBRATIONS SONT TERMINÉES, JLR CONTINUERA SA LANCÉE EN VOUS PRÉSENTANT LES PORTRAITS DES PLUS GRANDES VILLES DU QUÉBEC. VOICI DONC L'ANALYSE POUR GATINEAU.

APERÇU:

La ville de Gatineau est située dans la région de l'Outaouais et fait face à la ville d'Ottawa (Ontario). Elle compte 276245 habitants et 64 % d'entre eux sont bilingues, comparativement à 44 % pour l'ensemble de la province¹. Compte tenu de sa proximité avec la capitale nationale, Gatineau compte plusieurs ministères et agences du gouvernement fédéral. L'économie gatinoise est d'ailleurs fortement marquée par les emplois de la fonction publique fédérale².

La ville de Gatineau est divisée en cinq secteurs : Aylmer, Hull, Gatineau, Masson-Angers et Buckingham. Le parc immobilier résidentiel de la ville se compose à un peu plus de 73 % de maisons unifamiliales, le reste se déclinant en copropriétés (≈14 %) et plex (≈13 %)³. Enfin, 62,5 % des ménages privés de la municipalité sont propriétaires.

UNIFAMILIALES

Le marché de l'unifamiliale (maisons individuelles, en rangées et jumelées) dans la ville de Gatineau a vécu des périodes plus difficiles en 2013 et 2014. La ville n'a pu échapper au ralentissement du marché immobilier qui a frappé l'ensemble de la province en 2012⁴. De plus, à la même époque, le gouvernement fédéral en place (Conservateur) avait annoncé d'importantes coupures de postes au sein de la fonction publique fédérale (postes pour la plupart dans les ministères et agences situés à Ottawa et Gatineau). Les compressions ont pu provoquer de l'incertitude et retarder les décisions de ventes ou d'achats de propriétés par les ménages et, ainsi, causer un certain ralentissement au sein du marché immobilier gatinois. Néanmoins, les chiffres des récentes années montrent que la situation semble s'améliorer dans la ville de Gatineau⁵.

Selon les données colligées par JLR à partir du Registre foncier du Québec, de janvier à septembre 2018, 2827 maisons unifamiliales ont changé de main dans la ville de Gatineau ; un résultat semblable à la même période l'année précédente. Somme toute, en comparant les périodes des mois de janvier à septembre de chaque année, le nombre de ventes de maisons unifamiliales croît timidement depuis 2015 (à l'exception de 2016 où le nombre de transactions a bondi de 10 % comparativement à 2015).

Au cours des neuf premiers mois de l'année 2018, le prix de vente médian des maisons unifamiliales s'élevait à 258 000 \$, une hausse de 3 % par rapport à la même période l'année précédente. Sur cinq ans, le prix médian des unifamiliales a augmenté de 8 % (non ajusté pour l'inflation). Les faibles variations de prix enregistrées ces dernières années dans la ville de Gatineau peuvent s'expliquer par l'état du marché de l'unifamiliale qui a tourné au ralenti sur une longue période de temps.

De janvier à septembre 2018, le prix de vente des unifamiliales était, en moyenne, 4 % supérieur à la valeur établie au rôle foncier (2018-2020) selon les conditions du marché immobilier au 1er juillet 2016.

COPROPRIÉTÉS

À l'instar du marché de l'unifamiliale, le marché de la copropriété dans la ville de Gatineau a lui aussi eu son lot d'années plus difficiles. Cependant, ce dernier s'est contracté sur une période plus longue que celui de l'unifamiliale.

En ce qui concerne les constructions de copropriétés, elles ont été nombreuses. Le nombre de copropriétés dans le parc immobilier de la ville a atteint 12406 en date de 2018 , soit 27 % plus qu'en 2013 (en comparaison, le nombre d'unifamiliales a augmenté de 4 % en cinq ans).

De janvier à septembre 2018, 726 copropriétés ont été vendues dans la municipalité comparativement à 642 à la même période en 2017 (+13 %). C'est la deuxième année consécutive où une hausse du nombre de transactions pour des copropriétés est enregistrée au cours de ces mois. Cela dit, sur cinq ans, la tendance inverse a été observée, et ce sont 13 % moins de copropriétés qui ont changé de main de janvier à septembre 2018 par rapport aux mêmes mois en 2013.

Pour la période couvrant les mois de janvier à septembre 2018, le prix médian d'une copropriété dans la ville de Gatineau s'élevait à 174 500 \$, similaire à celui en vigueur pour les mois comparables l'année précédente. Malgré une reprise en ce qui a trait aux ventes, le marché de la copropriété est somme toute peu vigoureux, ce qui contribue à limiter la progression du prix de vente des copropriétés. Les relents d'un marché plus difficiles se sont d'ailleurs fait sentir lors de la parution du dernier rôle foncier de la ville, alors que les copropriétés ont subi une baisse de valeur de 5,71 % par rapport au rôle précédent (2015-2017)⁶. Sur cinq ans, le prix médian des copropriétés vendues a reculé de 4 %.

PERSPECTIVE

Depuis quelques années, on observe un renversement dans la tendance des mises en chantier dans la ville de Gatineau. Une proportion de plus en plus large de logements locatifs se construit comparativement aux maisons unifamiliales et aux copropriétés. Les neuf premiers mois de 2018 ne font pas exception à la tendance et 48 % des mises en chantier depuis le début de l'année ont été pour des logements locatifs (à mois comparables, cette proportion était de 46 % et 70 % en 2016 et 2017 respectivement). Dans les secteurs plus centraux de la ville, la construction de propriétés à plus haute densité est préférable alors que la construction d'unifamiliales domine encore dans les secteurs plus éloignés du centre (dans les secteurs d'Aylmer et Buckingham/Masson-Angers, par exemple).

Au cours des prochaines années, le marché immobilier gatinois devrait bénéficier du faible taux de chômage en vigueur à Gatineau⁷, de la bonne conjoncture économique et d'un flux migratoire appelé à augmenter.

BIBLIOGRAPHIE

- [1] Données du recensement 2016. Statistique Canada
- [2] Selon le recensement de 2016, près de 25 % de la population active travaille dans le domaine de l'administration publique. Statistiques Canada.
- [3] Données du Ministère des Affaires municipales et Occupation du territoire (MAMOT).
- [4] Depuis 2013, il y a près de 50 % moins de mises en chantier pour des maisons unifamiliales dans la ville de Gatineau comparativement à 2012 et aux années précédentes
- [5] Effectivement, le nombre de maisons vendues annuellement est en croissance depuis 2016 et, après avoir stagné quelques années, le prix médian semble aussi suivre cette tendance à la hausse. En comparant seulement les périodes allant des mois de janvier à septembre de chaque année, la reprise des ventes d'unifamiliales se fait sentir depuis 2015.
- [6] Le Droit (en ligne). La valeur des résidences en baisse à Gatineau. Consulté le 30/10/2018.
- [7] Au troisième trimestre de 2018, le taux de chômage était de 4,5 % dans la RMR de Gatineau (partie québécoise de la RMR d'Ottawa-Gatineau), soit un pourcentage sous le taux de chômage en vigueur pour l'ensemble du Québec à la même période. Institut de la statistique du Québec. Taux d'activité, d'emploi et de chômage, données désaisonnalisées, par région métropolitaine de recensement, Québec, 3e trimestre 2017 au 3e trimestre 2018. Consulté le 23/10/2018.

d'information sur les ventes, les mauvaises créances et le profil sociodémographique de votre secteur.

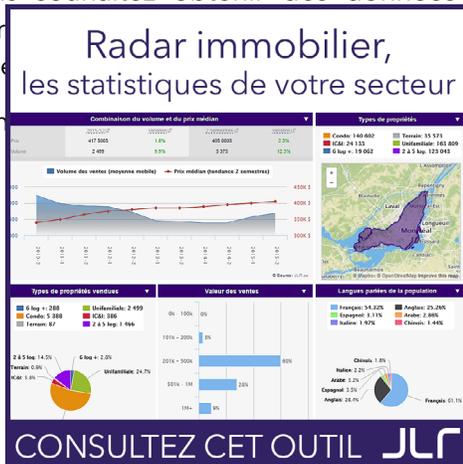
Consultez l'étendue des publications JLR à cette adresse : <https://solutions.jlr.ca/publications/grands-dossiers>

NOTE MÉTHODOLOGIQUE

JLR élimine certaines ventes afin d'obtenir des statistiques représentatives, soit les ventes dont le montant de la transaction est inférieur à 5 000 \$, les ventes liées, les ventes de reprise hypothécaire, les ventes indivises et les ventes multiples.

POUR PLUS DE DÉTAILS

Vous souhaitez obtenir des données spécifiques à votre obtention pour obtenir plus





SOLUTIONS FONCIÈRES

À PROPOS DE JLR

JLR a pour mission de fournir aux institutions financières, aux organismes gouvernementaux, aux entreprises privées et aux professionnels de l'immobilier toute l'information portant sur une propriété ou un secteur. JLR vous permet ainsi d'analyser le marché, d'évaluer une propriété, de gérer votre portefeuille immobilier, de prévenir le risque et de rejoindre votre clientèle cible.

AVIS LÉGAL

Bien que tous les efforts soient faits pour s'assurer que l'information fournie est exacte, actuelle et complète, JLR n'offre aucune garantie et ne s'engage aucunement à cet effet. JLR ne saurait être tenue responsable d'une perte ou d'une revendication quelconque pouvant éventuellement découler de la fiabilité accordée à cette information. Le contenu de ce document est présenté à titre informatif seulement.

RÈGLES D'UTILISATION

JLR autorise toute utilisation raisonnable du contenu du présent document. JLR conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation. Aucun usage du nom, du logo ou d'autres marques officielles de JLR n'est autorisé à moins d'avoir obtenu au préalable le consentement écrit de JLR. Chaque fois que le contenu d'un document de JLR est utilisé, reproduit ou transmis, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit : « Source : JLR.ca » ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de JLR.ca ».

© 2018, JLR. Tous droits réservés.



www.jlr.ca