

A

CTUALITÉS

Chicoutimi-
Jonquière

HABITATION

www.schl.ca

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Début d'année marqué par la
construction d'appartements pour
les aînés

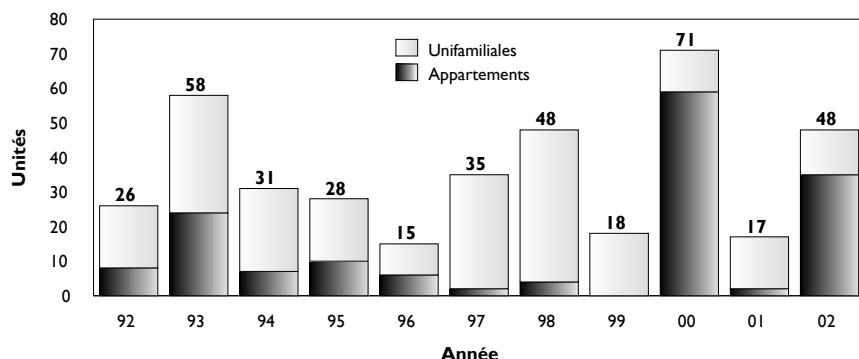
Au cours du premier trimestre 2002, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a recensé 48 mises en chantier dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Chicoutimi-Jonquière, soit 31 de plus que durant la période correspondante en 2001.

Néanmoins, il importe de noter que cette performance est attribuable à la construction de deux immeubles pour personnes âgées dans l'arrondissement de Jonquière, comprenant respectivement 19 et 12 appartements. Ces deux bâtiments représentent près de 90 % des

logements locatifs ayant levé de terre au premier trimestre de 2002. La situation démographique actuelle et future de la région et le taux d'occupation très bas dans les résidences pour aînés incitent les constructeurs à bâtir ce genre d'habitations.

En ce qui concerne les maisons unifamiliales, après cinq hausses trimestrielles consécutives, les mises en chantier de ce type d'habitations ont connu une baisse minime par rapport à la même période, l'année précédente (13 nouvelles maisons unifamiliales contre 15 pour le premier trimestre de 2001).

Mises en chantier totales

Premier trimestre
Région Métropolitaine de Chicoutimi-Jonquière

Source: SCHL

VOLUME 5, ÉDITION 1,
PREMIER TRIMESTRE 2002

SOMMAIRE

Analyse

Début d'année marqué par la construction d'appartements pour les aînés	1
Début d'année tranquille au Lac-Saint-Jean	2
Essor considérable dans la province	2
Le programme LOGEMENT ABORDABLE QUÉBEC	2

Tableaux

1. Sommaire des activités par marché visé	3
2. Mises en chantier par zone et par marché visé	4
3. Maisons détachées et jumelées écoulees par gamme de prix	5
4. Mises en chantier en périphérie	5
5. Mises en chantier par agglomération et par marché visé - Lac-St-Jean	6
6. Aperçu économique	7

Définitions et concepts

Zones de la région métropolitaine
de Chicoutimi-Jonquière

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

Début d'année tranquille au Lac-Saint-Jean

Au Lac-Saint-Jean, une nouvelle municipalité recensée s'ajoute cette année. Il s'agit de Saint-Félicien, où habitent maintenant plus de 10 000 personnes. Selon les premières statistiques, une seule maison unifamiliale a été mise en chantier à Saint-Félicien cette année. Pour ce qui est des autres municipalités visées, le premier trimestre s'est

avéré très tranquille. Seule la ville d'Alma a enregistré deux mises en chantier de maisons unifamiliales. À Roberval et à Dolbeau-Mistassini, aucune habitation n'a été mise en chantier jusqu'à présent en 2002.

Essor considérable dans la province

Dans l'ensemble de la province, le début de l'année 2002 a été marqué par un essor considérable de la

construction résidentielle : les mises en chantier se sont accrues de 57 % par rapport au premier trimestre de 2001 pour atteindre le chiffre de 5 580 dans les centres de 10 000 habitants et plus. Une croissance de l'activité sur les chantiers urbains a été observée dans toutes les RMR, soit Gatineau (+113 %), Sherbrooke (+62 %), Montréal (+60 %), Trois-Rivières (+38 %) et Québec (+36 %).

Le programme LOGEMENT ABORDABLE QUÉBEC

Dans un contexte de rareté de logements à louer dans plusieurs centres urbains du Québec, les gouvernements du Canada et du Québec se sont rapidement entendus pour mettre en place un programme visant le logement abordable. Le 21 décembre 2001, les deux gouvernements ont convenu d'injecter plus de 323,3 M\$ afin d'augmenter l'offre de logements abordables au Québec, soit 161,65 M\$ versés par le gouvernement fédéral, par l'entremise de la SCHL, 104 M\$ accordés par le gouvernement du Québec, par l'entremise de la Société d'habitation du Québec (SHQ), et 57 M\$ provenant des municipalités concernées. Le programme, lancé officiellement le 5 mars dernier, permettra la réalisation de 6 500 logements à loyer abordable dans l'ensemble de la province en 2002 et 2003.

Note : Le texte suivant est extrait du dépliant «Agir pour l'habitation», Volet privé, SCHL et SHQ.

Un programme en deux volets

Le volet social et communautaire s'adresse aux organismes du milieu, à but non lucratif, qui veulent mettre en oeuvre des projets d'habitations, soit quelque 5 000 unités résidentielles, destinés aux ménages à revenu faible ou modeste.

Le volet «privé» du programme veut stimuler la réalisation de logements dont les loyers seront abordables pour des ménages à

revenu moyen. Il s'applique principalement sur le territoire des municipalités qui connaissent de faibles taux d'inoccupation des logements locatifs et qui requièrent un nombre important de nouveaux logements pour contrer cette pénurie.

Ce volet du programme s'adresse principalement à des promoteurs du secteur privé et vise la réalisation de logements locatifs uniquement par le biais de la construction neuve ou par le recyclage d'un bâtiment n'ayant pas actuellement de vocation résidentielle.

Une aide financière à la réalisation de logements

L'aide financière (volet privé) se situera entre 10 600 \$ et 12 500 \$ pour un logement de deux chambres à coucher. Elle correspondra à un montant forfaitaire variable, établi selon la localisation et la typologie des logements réalisés (studio, 1, 2 ou 3 chambres à coucher..).

La municipalité assume 15 % du montant total de l'aide financière pour chacun des projets.

Le loyer mensuel maximum, qui varie selon la typologie des logements, est fixé par la municipalité, selon les directives de la SHQ. Il devrait se situer, au départ, autour de 700 \$ pour un logement chauffé de deux chambres à coucher.

Le propriétaire s'engage à respecter ces loyers maximaux ainsi que les hausses

subséquentes autorisées, et ce, pendant une période de 10 ans suivant la fin des travaux. De plus, le propriétaire ne peut, pendant ces 10 ans, convertir le mode de propriété des logements en copropriété divisée.

La municipalité, un rôle de premier plan

Maître d'œuvre de l'ensemble du programme Logement abordable Québec, la Société d'habitation du Québec (SHQ) a établi, pour le volet privé du programme, des critères de base que doit respecter une municipalité participante dans l'élaboration de son propre programme de logement abordable. La SHQ participe financièrement à l'application du programme municipal qu'elle a dûment approuvé.

Pour tout renseignement complémentaire, veuillez vous adresser à la Société d'habitation du Québec (SHQ) en composant les numéros suivants :

À Québec :
(418) 643-7676

Partout ailleurs au Québec :
1 800 463-4315 (sans frais)

Source : Dépliant "Agir pour l'habitation, Logement Abordable Québec, Volet privé», SCHL et SHQ

Tableau I
Sommaire des activités par marché visé
Région métropolitaine de Chicoutimi-Jonquière

<i>Activité / période</i>	<i>Propriétaire</i>					<i>Locatif</i>	<i>Total</i>
	<i>Propriétaire-occupant *</i>				<i>Co-propriété</i>		
	<i>Détachée</i>	<i>Jumelée</i>	<i>En rangée</i>	<i>Appart.</i>			
Mises en chantier							
Premier trimestre 2002	13	0	0	0	0	35	48
Premier trimestre 2001	9	6	0	0	0	2	17
Cumulatif 2002 (Jan.-mars)	13	0	0	0	0	35	48
Cumulatif 2001 (Jan.-mars)	9	6	0	0	0	2	17
En construction **							
Premier trimestre 2002	27	1	0	2	0	87	117
Premier trimestre 2001	24	6	0	0	0	12	42
Achèvements							
Premier trimestre 2002	26	4	0	0	0	8	38
Premier trimestre 2001	16	2	0	0	0	6	24
Cumulatif 2002	26	4	0	0	0	8	38
Cumulatif 2001	16	2	0	0	0	6	24
Inoccupés **							
Premier trimestre 2002	3	2	0	1	0	5	11
Premier trimestre 2001	3	0	0	0	0	5	8
Écoulement							
Premier trimestre 2002	25	2	0	2	0	5	34
Premier trimestre 2001	17	2	0	0	0	1	20
Cumulatif 2002	25	2	0	2	0	5	34
Cumulatif 2001	17	2	0	0	0	1	20
Offre de court terme							
Premier trimestre 2002	30	3	0	3	0	92	128
Premier trimestre 2001	27	6	0	0	0	17	50

* Fait référence aux maisons unifamiliales (détachées, jumelées et en rangée) possédées en tenure libre et aux duplex occupés par le(s) propriétaire(s)

** À la fin de la période indiquée.

Source : SCHL

Tableau 2

**Mises en chantier par zone et par marché visé
Région métropolitaine de Chicoutimi-Jonquière**

Activité / période	Propriétaire					Locatif	Total
	Propriétaire-occupant				Co-propriété		
	Détachée	Jumelée	En rangée	Appart.**			
Zone 1 : Ville de Chicoutimi							
Premier trimestre 2002	4	0	0	0	0	4	8
Premier trimestre 2001	2	4	0	0	0	2	8
Cumulatif 2002	4	0	0	0	0	4	8
Cumulatif 2001	2	4	0	0	0	2	8
Zone 2 : Jonquière							
Premier trimestre 2002	4	0	0	0	0	31	35
Premier trimestre 2001	3	0	0	0	0	0	3
Cumulatif 2002	4	0	0	0	0	31	35
Cumulatif 2001	3	0	0	0	0	0	3
Zone 3 : La Baie							
Premier trimestre 2002	1	0	0	0	0	0	1
Premier trimestre 2001	0	0	0	0	0	0	0
Cumulatif 2002	1	0	0	0	0	0	1
Cumulatif 2001	0	0	0	0	0	0	0
Centre (zones 1 à 3)							
Premier trimestre 2002	9	0	0	0	0	35	44
Premier trimestre 2001	5	4	0	0	0	2	11
Cumulatif 2002	9	0	0	0	0	35	44
Cumulatif 2001	5	4	0	0	0	2	11
Zone 4 : Périphérie (Lac Kénogami, Larouche, Laterrière, St-Fulgence, etc.)							
Premier trimestre 2002	3	0	0	0	0	0	3
Premier trimestre 2001	2	2	0	0	0	0	4
Cumulatif 2002	3	0	0	0	0	0	3
Cumulatif 2001	2	2	0	0	0	0	4
TOTAL CHICOUTIMI-JONQUIÈRE MÉTRO							
Premier trimestre 2002	12	0	0	0	0	35	47
Premier trimestre 2001	7	6	0	0	0	2	15
Cumulatif 2002	12	0	0	0	0	35	47
Cumulatif 2001	7	6	0	0	0	2	15

Note : Les dénominations des zones correspondent aux limites des municipalités avant la fusion.

Source : SCHL

Tableau 3
Maisons détachées et jumelées écoulées par gamme de prix - Premier trimestre
Région métropolitaine de Chicoutimi-Jonquière

Type	Moins de 70 000 \$		70 000 \$ à 89 999 \$		90 000 \$ à 109 999 \$		110 000 \$ à 129 999 \$		130 000 \$ et plus	
	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001
Détachée	2	4	7	5	8	4	3	0	5	4
Jumelée	0	2	2	0	0	0	0	0	0	0
Total	2	6	9	5	8	4	3	0	5	4
Part de marché	8%	24%	28%	29%	32%	24%	12%	0%	20%	24%

Source : SCHL

Tableau 4
Mises en chantier en périphérie - Marché propriétaire-occupant
Région métropolitaine de Chicoutimi-Jonquière

Municipalités	Premier Trimestre		Cumulatif (Jan.-mars)	
	2002	2001	2002	2001
Canton Tremblay	2	0	2	0
Lac-Kénogami	0	0	0	0
Larouche	0	0	0	0
Laterrière	2	2	2	2
Saint-Fulgence	1	0	1	0
Saint-Honoré	0	1	0	1
Shipshaw	1	1	1	1

Source : SCHL

Pour plus de renseignements sur la présente publication,
 veuillez contacter :

Benoît Allaire
 Analyste de marché, SCHL
 Tél.: (418) 649-8100
 ballaire@schl.ca

Tableau 5
Mises en chantier par agglomération et par marché visé
Lac-St-Jean

Agglomération / période	Propriétaire					Locatif	Total
	Propriétaire-occupant				Co-propriété		
	Détachée	Jumelée	En rangée	Appart.			
Alma							
Premier trimestre 2002	2	0	0	0	0	0	2
Premier trimestre 2001	3	0	0	0	0	0	3
Cumulatif 2002	2	0	0	0	0	0	2
Cumulatif 2001	3	0	0	0	0	0	3
Saint-Félicien							
Premier trimestre 2002	1	0	0	0	0	0	1
Premier trimestre 2001	**	**	**	**	**	**	**
Cumulatif 2002	1	0	0	0	0	0	1
Cumulatif 2001	**	**	**	**	**	**	**
Dolbeau-Mistassini							
Premier trimestre 2002	0	0	0	0	0	0	0
Premier trimestre 2001	2	0	0	0	0	0	2
Cumulatif 2002	0	0	0	0	0	0	0
Cumulatif 2001	2	0	0	0	0	0	2
Roberval							
Premier trimestre 2002	0	0	0	0	0	0	0
Premier trimestre 2001	3	6	0	0	0	0	9
Cumulatif 2002	0	0	0	0	0	0	0
Cumulatif 2001	3	6	0	0	0	0	9

** Saint-Félicien est depuis 2002 une agglomération de plus de 10 000 habitants. Les données ne sont pas disponibles pour les années antérieures

Source : SCHL

Obtenez à faible coût des données sur le marché de Chicoutimi-Jonquière

Chaque marché de l'habitation est particulier et il est impossible de répondre à tous les besoins dans une seule publication. Cependant, nous sommes en mesure de satisfaire vos demandes spécifiques pour vous aider à mieux comprendre votre marché.

En plus de vous fournir des statistiques couvrant une longue période, nous pouvons produire des compilations spéciales en fonction de vos critères.

Contactez-nous!

Tél. : (418) 649-8080 ou 1 866 855-5711

Tableau 6
Aperçu économique
Région métropolitaine de Chicoutimi-Jonquière

	2001				2002
	1er trim.	2e trim.	3e trim.	4e trim.	1er trim.
Taux d'intérêt hypothécaires (%) (Canada)					
- 1 an	7,1	6,7	6,0	4,7	4,8
- 5 ans	7,6	7,7	7,5	6,9	7,1
IPC (Province de Québec)					
- Taux d'inflation (%)	2,6	3,3	2,3	1,3	1,3
- Indice des prix à la consommation (1992=100)	112,3	113,9	113,7	113,1	113,8
Enquête auprès des consommateurs québécois					
- Indice de confiance (1991 = 100, désaisonnalisé)	114,8	120,0	112,5	110,5	n.d.
Marché du travail					
- Création (pertes) d'emplois par rapport au trimestre précédent	(3 600)	3 800	3 400	(1 000)	(2 000)
- Création (pertes) d'emplois p/r au même trimestre de l'année précédente	(1 800)	6 200	2 600	(3 600)	(2 800)
- Total	2 600	3 600	2 100	2 600	4 200
- Temps plein	4 200	5 000	3 600	3 400	2 400
- Taux de chômage (%)	11,7	10,8	10,7	11,4	13,6

Sources : Statistique Canada et Conference Board du Canada

Note : les parenthèses indiquent une valeur négative

Veuillez prendre note que le document

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

inclus habituellement avec les rapports **Actualités habitation** des 2ième et 4ième trimestres de chaque année sera dorénavant transmis avec les rapports des 1ier et 3ième trimestres.

Pour toutes questions, n'hésitez pas à contacter notre

Service à la clientèle

au

1 866 855-5711

ou par Courriel : cam_qc@schl.ca

Définitions et concepts

MARCHÉS VISÉS - Il en existe trois : le marché propriétaire-occupant fait référence aux maisons unifamiliales (détachées, jumelées et en rangée) possédées en tenure libre; celui de la copropriété (condominium) englobe les maisons et les appartements possédés en copropriété divise; le marché locatif regroupe les logements de type appartements.

MISES EN CHANTIER - Ce terme désigne le début des travaux de construction, d'ordinaire après la mise en place de la semelle de béton, ou à un stade équivalent lorsque le bâtiment n'a pas de sous-sol.

LOGEMENTS EN CONSTRUCTION - Logements mis en chantier mais non terminés. Le nombre de logements en construction à la fin d'une période peut tenir compte de certains redressements qui ont lieu, pour diverses raisons, après que les mises en chantier aient été signalées.

ACHÈVEMENTS - Logements habitables où les travaux qui avaient été prévus sont terminés et, dans certains cas, on peut considérer un logement achevé s'il ne reste que dix pour cent des travaux à exécuter.

LOGEMENTS INOCCUPÉS - Logements neufs achevés qui sont demeurés inoccupés.

OFFRE TOTALE - COURT TERME - Réserve totale de logements neufs qui comprend les logements en construction et ceux qui sont achevés mais inoccupés.

ÉCOULEMENT - Logements récemment achevés et qui ont été soit vendus ou loués. Le dénombrement de logements écoulés est fait lorsque l'habitation est achevée. Les logements vendus ou loués d'avance ne sont pas inclus avant que les travaux soient terminés. Le nombre de logements écoulés du mois courant correspond au nombre de logements achevés et inoccupés du mois précédent, plus les achèvements du mois courant, moins les logements achevés et inoccupés au cours du mois courant.

DURÉE DE L'INVENTAIRE - Période nécessaire pour écouler les logements inoccupés, c'est-à-dire le ratio entre les logements inoccupés et les logements écoulés (moyenne des 12 derniers mois). Cette donnée est exprimée en mois.

DURÉE DE L'OFFRE TOTALE DE COURT TERME - Période nécessaire pour écouler les logements inoccupés et en construction, c'est-à-dire le ratio entre les logements inoccupés et en construction et les logements écoulés (moyenne des 12 derniers mois). Cette donnée est exprimée en mois.

Zones de la région métropolitaine de Chicoutimi-Jonquière

Zones	Municipalités (selon les anciennes délimitations)	Grande zone
1	Ville de Chicoutimi	Centre
2	Ville de Jonquière	Centre
3	Ville de La Baie	Centre
4	Lac Kénogami, Larouche, Laterrière, St-Fulgence, St-Honoré, Shipshaw, Canton Tremblay.	Périphérie

Actualités habitation est publié 4 fois par année pour le marché de Chicoutimi-Jonquière. L'abonnement annuel est de 55,00 \$ plus taxes. Pour plus d'informations, ou pour vous abonner, veuillez contacter notre service à la clientèle au 1 866 855-5711.

© 2002 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, l'entreposage ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie ou par micro-film, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société

canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits de traduction et d'adaptation réservés pour tous les pays. La traduction d'un extrait quelconque de cet ouvrage est interdite sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, les analyses et les opinions

contenus dans cet ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais dont l'exactitude ne peut être garantie. Les renseignements, les analyses et les opinions ne constituent pas des déclarations pour lesquelles la Société canadienne d'hypothèques et de logement ou ses employés assument la responsabilité.



R

ÉSUMÉ DES

PRÉVISIONS

Chicoutimi-
Jonquière

Printemps - Été 2002

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Grosse année en vue pour la construction résidentielle en 2002

Emploi et économie

- ✓ La région métropolitaine de recensement (RMR) de Chicoutimi-Jonquière n'est pas aussi affectée par le ralentissement de l'activité économique que le Saguenay-Lac-Saint-Jean. Le marché du travail traverse des périodes de hausses des emplois à temps plein et dans le secteur des services.
- ✓ En raison de la progression du taux de participation au marché du travail, le taux de chômage est en croissance.

Démographie

- ✓ Comme partout au Saguenay-Lac-Saint-Jean, la région de Chicoutimi-Jonquière a un bilan migratoire négatif, particulièrement chez les 18-24 ans.
- ✓ La proportion de la population âgée de plus de 65 ans ne cesse de prendre de l'ampleur.

Taux hypothécaires

- ✓ Malgré plusieurs fluctuations, les taux hypothécaires demeureront abordables.

Construction résidentielle

- ✓ Le nombre de mises en chantier atteindra un niveau élevé en 2002, pour ensuite revenir au niveau des dernières années. Au total la construction atteindra 620 logements en 2002 et 300 en 2003.

Marché locatif

- ✓ La construction d'appartements sera composée en majeure partie de résidences pour aînés.
- ✓ Le taux d'inoccupation demeurera pratiquement nul dans les résidences d'appartements pour personnes âgées, étant donné la demande croissante engendrée par le vieillissement de la population.
- ✓ Le taux d'inoccupation des appartements locatifs traditionnels demeurera stable, entre 4 % et 5 % en 2002 et 2003.
- ✓ Le surplus d'unités inoccupées freinera les hausses de loyer et la construction de nouveaux ensembles locatifs traditionnels.

Revente

- ✓ Le nombre de ventes par le Service Inter-Agences (SIA)* augmentera légèrement. En raison des ventes des dernières années, le choix de maisons existantes à vendre sera plus restreint.
- ✓ En raison de ce resserrement, les prix moyens des maisons existantes connaîtront une hausse de 2,5 % annuellement.

SOMMAIRE

- 1** Grosse année en vue pour la construction résidentielle en 2002
- 2** Hausse de l'emploi au Saguenay
- 2** Les taux hypothécaires ont déjà amorcé leur remonté
- 2** Taux d'inoccupation et loyers : stabilité persistante
- 3** La construction marqué par les projets d'appartements pour les aînés
- 3** Marché de la revente : resserrement
- 4** *Tableau des prévisions*



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

AU CŒUR DE L'HABITATION

Canada

Hausse de l'emploi au Saguenay

Depuis le début de l'année, la région métropolitaine de recensement de Chicoutimi-Jonquière n'a pas été aussi affectée par le ralentissement de l'activité économique vécue que le reste du Saguenay-Lac-Saint-Jean. En 2001, le taux d'emploi avait atteint 54 % et le début de 2002 affiche une croissance significative dans la création d'emploi, en particulier à temps plein et dans le secteur des services.

Cette tendance se poursuivra et le taux d'emploi augmentera de 1,5 % à 2 % d'ici la fin de 2002 et en 2003, ce qui aura pour résultat d'augmenter le revenu disponible et par le fait même, de stimuler la demande.

La population active est actuellement en croissance, indiquant une reprise de confiance de la population envers l'économie de la région. Selon le Développement des ressources humaines Canada (DRHC), la situation présente du marché du travail

devrait se maintenir ainsi jusqu'en 2003 et la population active demeurera sous le signe de la croissance. Autrement dit, les personnes sans emploi et à la recherche d'un poste ainsi que les nouveaux employés deviennent plus nombreux. Il faut donc prévoir une hausse modérée du taux de chômage qui se poursuivra jusqu'en 2003.

Par ailleurs, parmi les caractéristiques démographiques qui décrivent la RMR de Chicoutimi-Jonquière, nous observons une baisse de la natalité, l'exode de la population, particulièrement chez les jeunes, et un vieillissement de la population. Entres autres, de nombreux étudiants quittent la région et acceptent une offre d'emploi permanent, après avoir complété leurs études, ailleurs dans la province.

Un autre aspect non négligeable du profil démographique régional est le vieillissement de la population qui modifie les composantes de la demande d'habitation. Cette tendance se poursuivra au cours des prochaines années.

Les taux hypothécaires ont déjà amorcé leur remonté

À l'automne et au cours des premières semaines de l'année, les taux hypothécaires atteignaient leur niveau le plus bas depuis 40 ans. Par exemple, le taux officiel pour un terme de 5 ans était alors à 6,85 %. Depuis, l'économie a redémarré, de sorte que la période d'assouplissement monétaire de la Banque du Canada est terminée. Puisque les taux hypothécaires à court terme sont largement influencés par le taux directeur, ceux-ci ne peuvent qu'augmenter au cours des prochains mois.

Pour ce qui est des prêts à plus longue échéance, c'est le marché obligataire qui dicte le pas aux taux hypothécaires. Au

fur et à mesure que l'activité économique reprendra du tonus et que les investisseurs retourneront graduellement vers les marchés boursiers, les taux obligataires remonteront eux aussi. Par exemple, au moment d'aller sous presse, le taux pour un prêt hypothécaire de 5 ans était déjà passé à 7,30 %. Les consommateurs ont donc eu raison de se dépêcher afin de profiter des taux exceptionnellement bas des derniers mois.

Bien que la tendance soit à la hausse, il ne faut pas craindre pour autant une flambée des taux hypothécaires. Ceux-ci demeureront à des niveaux historiquement bas. L'inflation étant maîtrisée, les hausses seront modérées et les perspectives d'évolution des taux restent encourageantes. Le taux pour un terme de 5 ans ne devrait pas excéder 8 % en 2002. Par contre, celui-ci pourrait légèrement dépasser ce seuil en 2003.

Taux d'inoccupation et loyers : stabilité persistante

Au cours des cinq dernières années, le taux d'inoccupation est demeuré dans une fourche allant de entre 4 % à 5 %. Ce résultat s'explique principalement par l'absence de croissance de la demande causé par la situation démographique, ainsi que par le peu de construction dans ce marché. La tendance se poursuivra ainsi en 2002 et en 2003, plus précisément, le taux d'inoccupation s'établira à 4,3 % et 5,0 % respectivement. Comme le nombre de ménages locataires n'augmente pas, il y a

peu de facteurs favorisant la construction de nouvelles unités locatives.

Parallèlement, d'ici l'année prochaine, le surplus d'appartements inoccupés freinera toute hausse de prix de loyer d'un logement. Le coût de loyer restera donc à 440 \$ en 2002 et en 2003.

En revanche, stimulé par la croissance de la population dans les tranches d'âges supérieures à 65 ans, le marché de résidences d'appartements destinées aux personnes âgées continuera d'afficher un taux d'inoccupation inférieur à 1 %, malgré la variété des projets qui seront mis en branle jusqu'en 2003.

Notes concernant l'annonce par l'Office Municipale d'Habitation (OMH) de la construction de 140 unités d'appartements

Ces prévisions ont été complétées la semaine précédant l'annonce par l'OMH de Ville Saguenay concernant la construction de 140 unités de logements sociaux. Ces unités viendront évidemment, s'ils sont réalisés, modifier les résultats tant au niveau des mises en chantier que de l'état du marché locatif.

Cette décision est de nature politique et ne pouvait pas être prévue par les outils d'analyse économique ou la connaissance du marché local. Nous n'avons donc pas pu l'anticiper de manière à l'inclure dans nos prévisions.

La construction marquée par les projets d'appartements pour les aînés

Le marché locatif est particulièrement affecté par le sort que subit la RMR de Chicoutimi-Jonquière en matière de démographie. Les perspectives d'évolution démographiques indiquent que le nombre de personnes âgées de plus de 65 ans croîtra significativement dans la région, environ 450 par année jusqu'en 2006 et d'approximativement 700 annuellement entre 2006 et 2011. Ce vieillissement de la population a pour résultat d'augmenter substantiellement le besoin de logements pour aînés. D'ailleurs, les nombreux projets envisagés dans le marché des résidences pour personnes âgées cette année confirment cette tendance.

Ainsi, en 2002, les mises en chantier s'élèveront à 620, ce qui ressemblera aux totaux enregistrés au début des années 90. Il s'agit d'un essor considérable, de 85 % depuis 2001, qui provient majoritairement de la construction locative. En effet, près de 365 appartements seront construits en 2002. La majeure partie se retrouvera dans des résidences pour personnes âgées.

Un constat intéressant associé aux nombreux projets de construction pour les aînés, en 2002 le nombre d'appartements surpassera le nombre de maisons mis en chantier (365 contre 255), contrairement à la tendance dans la région.

Par ailleurs, la tranquillité de la construction locative traditionnelle s'explique par le surplus de logements vacants qui restreint le besoin de nouvelles unités de ce genre de logement.

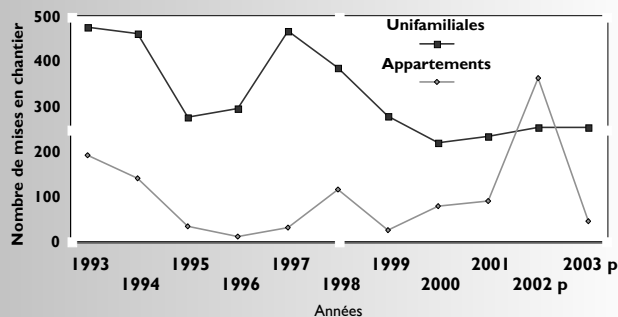
En 2003, le nombre de mises en chantier d'appartements chutera à 45, revenant à un niveau semblable à celui des années précédentes. Au total, 300 mises en chantier verront le jour en 2003.

Demande croissante de nouvelles maisons de haute gamme

Le nombre de maisons unifamiliales construites demeura près du seuil de 255 annuellement au cours de la période 2002-2003. Conformément aux attentes, la maison individuelle volera la vedette en s'imposant comme le produit le plus populaire. Ainsi, en raison des conditions (emploi, prix abordables et taux hypothécaires) relativement favorables à l'accès à la propriété dans la RMR de Chicoutimi-Jonquière, de nombreux ménages sont motivés à acquérir une résidence, soit pour changer de domicile ou pour accéder à la propriété. En outre, en raison du choix limité de maisons existantes à vendre, plusieurs de ces ménages se tourneront vers la construction pour obtenir l'habitation répondant à leurs besoins.

En ce qui concerne le prix moyen des maisons neuves, il est à la hausse depuis 1997. Effectivement, en quatre ans, les maisons individuelles sont passées de 93 636 \$ à 106 511 \$, soit une progression de 14 % de 1997 jusqu'en 2001. Parallèlement, le prix moyen des maisons jumelées a évolué de 64 1395 \$ à 76 364 \$ de 1997 à 2001, ce qui représente une augmentation de 18 %. En fait, cette hausse provient d'un déplacement de l'offre vers les gammes de prix plus élevées, ce qui répond à une demande de maisons neuves penché davantage vers des maisons plus luxueuses. Cette tendance se maintiendra au cours des années 2002 et 2003, entraînant une évolution des prix moyens par année pour les maisons individuelles (+4 %) et jumelées (+2 %).

Construction résidentielle Région métropolitaine de Chicoutimi-Jonquière



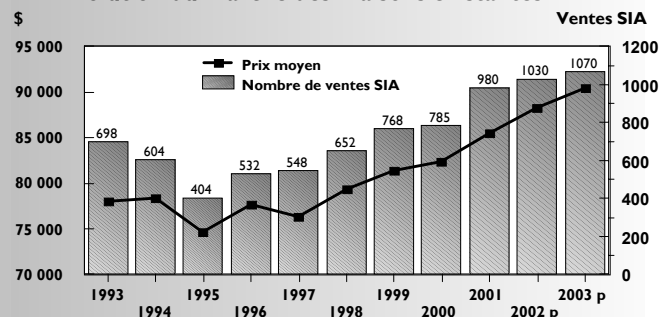
p : Prévisions SCHL
Source : SCHL

Marché de la revente : resserrement

Le marché de la revente fait face à une hausse dans le nombre de nouvelles transactions depuis plusieurs années dans la RMR de Chicoutimi-Jonquière. En 2002, compte tenu des perspectives d'emploi positives et des taux d'intérêts encore bas, la vente de maisons existantes devrait voir 1 030 et 1 070 maisons changer de propriétaires annuellement en 2002 et 2003. Le prix moyen devrait ainsi progresser à la hausse en 2002 et 2003 d'environ 2,5 % annuellement.

Notons également que le choix diminue en raison des ventes des années précédentes, limitant ainsi la hausse du nombre de transaction.

Évolution du marché des maisons existantes



Source : SCHL, Chambre immobilière du Saguenay-Lac-Saint-Jean
p : prévisions de la SCHL

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Région métropolitaine de Chicoutimi-Jonquière

Printemps - Été 2002

	2000	2001	2002 _p	2003 _p
MARCHÉ DE LA REVENTE				
Ventes totales SIA*	785	980	1 030	1 070
Prix moyen (\$)	82 331	85 480	88 250	90 500
MARCHÉ DU NEUF				
Mises en chantier				
Total	296	336	620	300
Maisons unifamiliales	223	255	255	255
Copropriétés	0	0	0	0
Logements locatifs	73	81	365	45
Prix moyen (\$)				
Maisons individuelles	101 794	106 511	110 750	115 250
Maisons jumelées	75 031	76 364	77 750	79 500
MARCHÉ LOCATIF				
Taux d'inoccupation (%)	4,4	4,4	4,3	5,0
Loyer d'un logement de 2 chambres (\$)	438	439	440	440
APERÇU ÉCONOMIQUE				
Taux hypothécaire - 1 an (%)	7,85	6,14	4,55	6,00
Taux hypothécaire - 5 ans (%)	8,35	7,41	7,23	8,21
Création d'emplois (nombre)	-100	2 725	1 225	900
Taux de chômage (%)	9,7	11,1	12,5	12,7

p : Prévisions SCHL

Source des données : SCHL, Statistiques Canada, Service Inter-Agences (Chambre immobilière du Saguenay-Lac-St-Jean)

(*) Les données sur le marché de la revente sont maintenant basées sur les ventes SIA. Le Service inter-agences (SIA) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI)

Pour plus d'informations au sujet de la présente publication,
vous pouvez communiquer avec :

Benoit Allaire
Analyste de marché
ballaire@schl.ca
(418) 649-8100

© 2002 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, l'entreposage ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie ou par microfilm, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de

la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits de traduction et d'adaptation réservés pour tous les pays. La traduction d'un extrait quelconque de cet ouvrage est interdite sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, les analyses et les opi-

nions contenus dans cet ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais dont l'exactitude ne peut être garantie. Les renseignements, les analyses et les opinions ne constituent pas des déclarations pour lesquelles la Société canadienne d'hypothèques et de logement ou ses employés assument la responsabilité.