

HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

DÉBUT D'ANNÉE MODESTE POUR LA CONSTRUCTION RÉSIDEN-
TIELLE DANS LA RÉGION DE SAGUENAYVOLUME 6, ÉDITION 1,
PREMIER TRIMESTRE 2003

Au cours du premier trimestre 2003, nous avons recensé 27 mises en chantier dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Saguenay, soit 21 de moins que durant la période correspondante en 2002.

Les logements locatifs sont en baisse au premier trimestre

La construction de logements locatifs a connu une forte contraction de 65 % en ce début d'année 2003. Alors qu'au premier trimestre 2002, 35 mises en chantier d'appartements avaient été enregistrées, seulement 12 ont levé de terre au cours des trois derniers mois. Cette réduction de l'activité sur le marché locatif est prévue pour l'ensemble de l'année 2003. La raison en est simple, l'année 2002 a été exceptionnelle pour la construction de

résidences pour personnes âgées, en raison de la pénurie de logements sur ce marché. L'année 2003 s'annonce plus calme, car il faudra laisser le temps au marché d'écouler les nouvelles unités.

Les maisons unifamiliales débutent l'année en croissance

En ce qui concerne les maisons individuelles, la situation est identique à l'an dernier, avec 13 mises en chantier. Du côté des maisons jumelées et en rangée, 2 mises en chantier ont été dénombrées en 2003 comparativement à aucune durant les premiers mois de 2002. Ainsi, le nombre des maisons unifamiliales (maisons individuelles, jumelées et en rangée) mises en chantier en 2003, dépasse de 15 % le résultat de l'an dernier.

SOMMAIRE

Analyse

Début d'année modeste pour la construction résidentielle dans la région de Saguenay	1
Les logements locatifs sont en baisse au premier trimestre	1
Les maisons unifamiliales débutent l'année en croissance	1
Ailleurs au Lac-St-Jean	2
Un survol provincial	2
<i>Chronique sur le Régime d'accèsion à la propriété (grâce aux REER) : Québec</i>	2

Tableaux

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

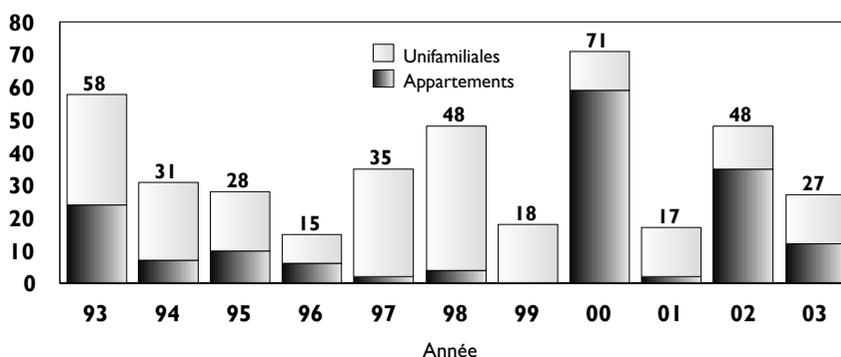
Définitions et concepts

Zones de la région métropolitaine de recensement de Saguenay	8
--	---

Mises en chantier totales

Premier trimestre
Région Métropolitaine de Saguenay

Mises en chantier (unités)



Source: SCHL



AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

Ailleurs au Lac-Saint-Jean

Selon nos premiers relevés trimestriels, l'activité a été modeste mais supérieure à celle enregistrée durant la même période en 2002. À Saint-Félicien on a enregistré deux fois plus de mises en chantier (deux maisons individuelles). Pour ce qui est d'Alma, les mises en chantier sont passées de 2 à 4 maisons individuelles. À Roberval, contrairement à un premier trimestre 2002 sans activité, une maison individuelle

a levé de terre au cours des derniers mois. Et à Dolbeau-Mistassini, tout comme l'an dernier, aucune habitation n'a été mise en chantier jusqu'à présent en 2003.

Un survol provincial

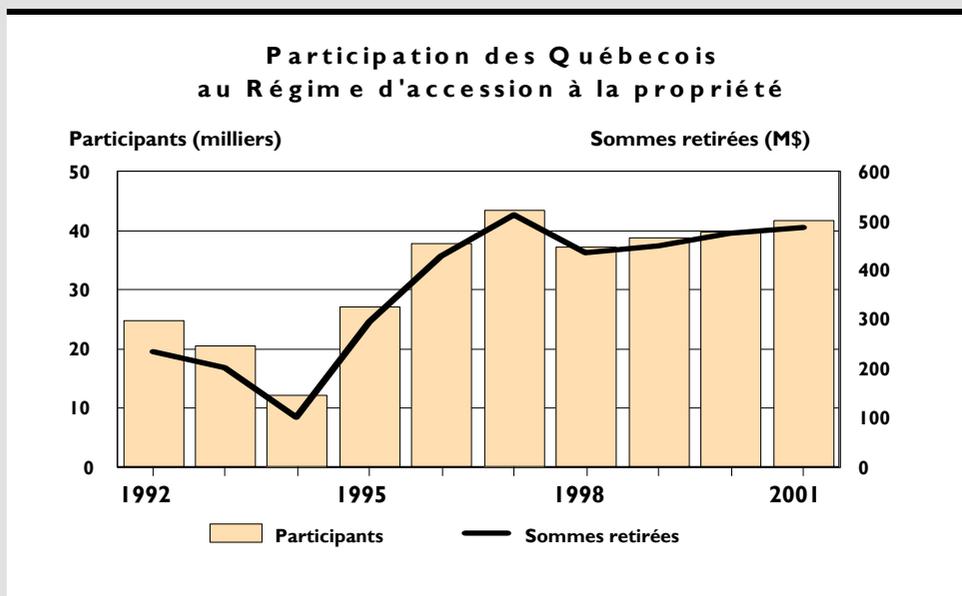
Dans l'ensemble des centres urbains du Québec, les mises en chantier étaient en hausse. Durant les trois premiers mois de 2003, on a enregistré 6 348 mises en chantier, soit 14 % de plus qu'au cours des

mêmes mois en 2002. Parmi les six régions métropolitaines de la province, celle de Québec domine avec une hausse de 90 % des mises en chantier. Elle est suivie de près par la région de Trois-Rivières où l'augmentation a atteint 89 %. Ailleurs, la hausse était de 47 % à Sherbrooke, de 3 % à Montréal et de 1 % à Gatineau. Seule la région de Saguenay affichait un bilan négatif : l'activité était en baisse de 44 %.

Chronique sur le Régime d'accèsion à la propriété (grâce aux REER) : Québec

Plus de 323 000 habitants du Québec ont eu recours au RAP pour acheter une habitation

- Le Régime d'accèsion à la propriété (RAP) a été créé en 1992 par le gouvernement fédéral dans le but d'aider les Canadiens à acheter une habitation. Il permet aux Canadiens répondant à certains critères d'admissibilité de puiser jusqu'à 20 000 \$ dans leur régime enregistré d'épargne-retraite (REER), en franchise d'impôt. Les montants retirés demeurent exempts d'impôt s'ils sont remboursés dans un délai de 15 ans.
- Au Canada, le nombre de participants au RAP en 2001 a été le deuxième en importance jamais enregistré. En moyenne, les acheteurs ont retiré 12 000 \$ de leurs REER, ou 7 % du prix S.I.A.® moyen au Canada pour acheter une habitation.
- Au Québec, le RAP, conjugué aux bas taux hypothécaires, a aidé plus de 41 000 personnes à concrétiser leur rêve de devenir propriétaire en 2001. Au total, plus de 487 millions de dollars ont été puisés dans des REER pour l'achat d'une habitation. Le montant moyen des retraits s'élevait à 11 670 \$.
- Depuis que le RAP a été instauré en 1992, quelque 323 000 Québécois y ont participé, ce qui a permis d'injecter 3,6 milliards de dollars dans le marché de l'habitation. Près de 20 % des sommes retirées ont déjà été remboursées.
- Les acheteurs québécois ont représenté environ 27 % des participants au Régime, et on leur attribue 30 % des sommes retirées des REER dans le cadre du RAP.



Sources : SCHL et ADRC

Tableau I
Sommaire des activités par marché visé
Région métropolitaine de Saguenay

Activité / période	Propriétaire					Locatif	Total
	Propriétaire-occupant *				Co-propriété		
	Individuelle	Jumelée	En rangée	Appt.			
Mises en chantier							
Premier trimestre 2003	13	2	0	0	0	12	27
Premier trimestre 2002	13	0	0	0	0	35	48
Cumul 2003 (Janv.-mar.)	13	2	0	0	0	12	27
Cumul 2002 (Janv.-mar.)	13	0	0	0	0	35	48
En construction **							
Premier trimestre 2003	16	2	0	2	0	232	252
Premier trimestre 2002	27	1	0	2	0	87	117
Achèvements							
Premier trimestre 2003	34	8	0	4	0	45	91
Premier trimestre 2002	26	4	0	0	0	8	38
Cumul 2003	34	8	0	4	0	45	91
Cumul 2002	26	4	0	0	0	8	38
Logements inoccupés **							
Premier trimestre 2003	1	0	0	0	0	10	11
Premier trimestre 2002	3	2	0	1	0	5	11
Logements écoulés							
Premier trimestre 2003	34	8	0	4	0	39	85
Premier trimestre 2002	25	2	0	2	0	5	34
Cumul 2003	34	8	0	4	0	39	85
Cumul 2002	25	2	0	2	0	5	34
Offre de court terme							
Premier trimestre 2003	17	2	0	2	0	242	263
Premier trimestre 2002	30	3	0	3	0	92	128

* Fait référence aux maisons unifamiliales (individuelles, 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 Saguenay

Activité/période	Propriétaire				Co-propriété	Logement locatif	Total
	Propriétaire-occupant						
	Individuelle	Jumelée	En rangée	Appt.			
Zone 1 : Chicoutimi							
Premier trimestre 2003	3	2	0	0	0	4	9
Premier trimestre 2002	4	0	0	0	0	4	8
Cumul 2003	3	2	0	0	0	4	9
Cumul 2002	4	0	0	0	0	4	8
Zone 2 : Jonquière							
Premier trimestre 2003	2	0	0	0	0	8	10
Premier trimestre 2002	4	0	0	0	0	31	35
Cumul 2003	2	0	0	0	0	8	10
Cumul 2002	4	0	0	0	0	31	35
Zone 3 : La Baie							
Premier trimestre 2003	0	0	0	0	0	0	0
Premier trimestre 2002	1	0	0	0	0	0	1
Cumul 2003	0	0	0	0	0	0	0
Cumul 2002	1	0	0	0	0	0	1
Centre (zones 1 à 3)							
Premier trimestre 2003	5	2	0	0	0	12	19
Premier trimestre 2002	9	0	0	0	0	35	44
Cumul 2003	5	2	0	0	0	12	19
Cumul 2002	9	0	0	0	0	35	44
Zone 4 : Périphérie (Lac Kénogami, Larouche, Laterrière, St-Fulgence, etc.)							
Premier trimestre 2003	8	0	0	0	0	0	8
Premier trimestre 2002	4	0	0	0	0	0	4
Cumul 2003	8	0	0	0	0	0	8
Cumul 2002	4	0	0	0	0	0	4
TOTAL RMR DE SAGUENAY							
Premier trimestre 2003	13	2	0	0	0	12	27
Premier trimestre 2002	13	0	0	0	0	35	48
Cumul 2003	13	2	0	0	0	12	27
Cumul 2002	13	0	0	0	0	35	48

Source : SCHL

Tableau 3**Maisons individuelles et jumelées écoulées par gamme de prix - Premier trimestre
Région métropolitaine de Saguenay**

Type	Moins de 70 000 \$		70 000 \$ à 89 999 \$		90 000 \$ à 109 999 \$		110 000 \$ à 129 999 \$		130 000 \$ et plus	
	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002
Individuelle	2	2	2	7	8	8	8	3	14	5
Jumelée	4	0	4	2	0	0	0	0	0	0
Total	6	2	6	9	8	8	8	3	14	5
Part de marché (indiv.)	5,9%	8,0%	5,9%	28,0%	23,5%	32,0%	23,5%	12,0%	41,2%	20,0%

Source : SCHL

Tableau 4**Offre de logements - Premier trimestre 2003
Région métropolitaine de Saguenay**

	Marché visé			
	Propriétaire-occ.	Copropriété	Locatif	Total
En construction	20	0	232	252
Logements inoccupés	1	0	10	11
Offre de court terme	21	0	242	263
Durée de l'offre de court terme (en mois, tendance)	5,5	ND	74,5	37,1

Source : SCHL

Pour de plus amples renseignements sur la présente
publication ou pour toute autre question sur le marché
de l'habitation de la région métropolitaine de Saguenay,
veuillez communiquer avec notre :

Service à la clientèle

au
1 866 855-5711

ou par courrier électronique :
cam_qc@schl.ca

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

Agglomération/période	Propriétaire					Logement locatif	Total
	Propriétaire-occupant				Co- propriété		
	Individuelle	Jumelée	En rangée	Appt.			
Alma							
Premier trimestre 2003	4	0	0	0	0	0	4
Premier trimestre 2002	2	0	0	0	0	0	2
Cumul 2003	4	0	0	0	0	0	4
Cumul 2002	2	0	0	0	0	0	2
Dolbeau-Mistassini							
Premier trimestre 2003	0	0	0	0	0	0	0
Premier trimestre 2002	0	0	0	0	0	0	0
Cumul 2003	0	0	0	0	0	0	0
Cumul 2002	0	0	0	0	0	0	0
Roberval							
Premier trimestre 2003	1	0	0	0	0	0	1
Premier trimestre 2002	0	0	0	0	0	0	0
Cumul 2003	1	0	0	0	0	0	1
Cumul 2002	0	0	0	0	0	0	0
Saint-Félicien							
Premier trimestre 2003	2	0	0	0	0	0	2
Premier trimestre 2002	1	0	0	0	0	0	1
Cumul 2003	2	0	0	0	0	0	2
Cumul 2002	1	0	0	0	0	0	1

Source : SCHL

Obtenez à faible coût des données sur le marché de Saguenay

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 Saguenay

	2002				2003
	1er trim.	2e trim.	3e trim.	4e trim.	1er trim.
Taux d'intérêt hypothécaires (%) (Canada)					
- 1 an	4,8	5,5	5,3	5,0	5,1
- 5 ans	7,1	7,4	6,9	6,8	6,6
IPC (Province de Québec)					
- Taux d'inflation (%)	1,5	0,9	2,3	3,4	4,2
- Indice des prix à la consommation (1992 = 100)	113,9	115,0	116,3	116,9	118,7
Enquête auprès des consommateurs québécois					
- Indice de confiance (1991 = 100, désaisonnalisé)	131,2	136,9	129,6	127,9	125,8
Marché du travail					
- Création (pertes) d'emplois par rapport au trimestre précédent	(2 000)	(1 100)	1 800	400	(2 900)
- Total	(2 800)	(800)	4 700	(4 200)	(2 600)
- Création (pertes) d'emplois p/r au même trimestre de l'année précédente	4 200	(700)	(2 300)	(900)	(1 800)
- Total	2 400	(4 600)	(2 500)	(3 100)	(2 900)
- Temps plein					
- Taux de chômage (%)	13,6	12,3	9,7	10,1	12,1

Sources : Statistique Canada et Conference Board du Canada

Note : les parenthèses indiquent une valeur négative

LES RÉSIDENCES POUR PERSONNES ÂGÉES

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL publie des études de marché sur les résidences pour personnes âgées pour six régions métropolitaines du Québec (Saguenay, Gatineau, Montréal, Québec, Sherbrooke et Trois-Rivières).

Sources incontournables pour tous les décideurs, promoteurs et investisseurs qui s'intéressent à ce secteur immobilier d'avenir, ces analyses ont été réalisées à partir des dernières données disponibles en 2002.

Commandez sans plus tarder votre copie, en appelant 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 (individuelles, jumelées et en rangée) possédées en tenure libre; celui de la copropriété (condominium) englobe les maisons et les appartements possédés en copropriété divisée; 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 Saguenay

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 quatre fois par année pour le marché de Saguenay. L'abonnement annuel à **Actualités habitation** est de 55,00 \$ plus taxes. Pour d'autres informations ou pour un abonnement, veuillez communiquer avec notre Service à la clientèle au 1 866 855-5711.

© 2003 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie,

enregistrement ou autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication dans toute autre langue 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 des 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.

R

ÉSUMÉ DES

Saguenay

PRÉVISIONS

Printemps - été 2003

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Faible croissance pour le marché immobilier en 2003

Construction résidentielle

➤ En 2003, la région métropolitaine de recensement (RMR) de Saguenay, enregistrera 410 mises en chantier au total, ce qui constitue un recul important (- 31 %).

➤ Après une année exceptionnelle en 2002 pour la construction de logements locatifs (322), l'année 2003 en sera une de transition : 120 nouveaux appartements seront mis en chantier. En 2004, on s'attend à un retour à la tendance de long terme avec 45 logements locatifs qui lèveront de terre. Le boom de la construction de logements locatifs en 2002 et en 2003 est attribuable au marché des résidences pour aînés qui fait face à une pénurie d'appartements par suite d'une demande croissante découlant du vieillissement de la population.

➤ Les mises en chantier de maisons unifamiliales¹ seront en hausse de 6 % en 2003, ce qui atténuera l'impact négatif causé par la construction de logements locatifs. Les taux hypothécaires qui demeurent à des niveaux très bas et la bonne performance de

l'emploi à la fin de 2001 et au début de 2002 permettront à ce marché d'enregistrer 290 mises en chantier comparativement à 274 en 2002.

➤ En 2004, il y aura 255 mises en chantier de maisons unifamiliales sur le territoire de la RMR de Saguenay. Ce recul découlera principalement de la remontée des taux hypothécaires au cours des 24 prochains mois et du contrecoup des pertes d'emplois au dernier semestre de 2002 et au premier trimestre de 2003.

Marché locatif

➤ L'année 2003 sera une année importante pour le marché locatif à Saguenay. Au cours du premier trimestre de 2003, pas moins de 219 appartements ont été achevés et sont maintenant disponibles. Ces nouveaux logements sont tous destinés aux personnes âgées, mais ils auront un impact sur l'ensemble du marché locatif.

➤ À la suite des nouvelles constructions, le marché des résidences pour personnes âgées connaîtra une importante remontée du taux d'inoccupation qui passera à 6 % en

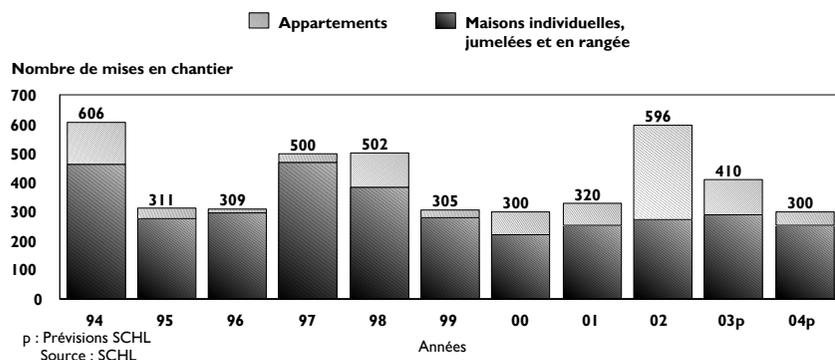
octobre 2003, alors que selon la dernière enquête, menée en 2002, il était de 3,5 %. Compte tenu de la forte demande sur ce marché, le taux d'inoccupation devrait tomber à environ 3,5 % en 2004.

➤ Du côté des logements locatifs traditionnels, le taux d'inoccupation devrait grimper également à 6 % en raison de l'écoulement des logements pour aînés. De plus, comme la construction est en hausse, la formation de ménages ne pourra pas compenser l'augmentation des logements vacants. En 2004, l'absorption se poursuivra ce qui permettra au taux d'inoccupation de descendre à 5,5 %.

Revente

➤ Le nombre de ventes par le Service inter-agences (S.I.A.) augmentera légèrement en 2003. En raison du volume élevé des ventes ces dernières années, le choix est plus restreint, et le ratio vendeurs/acheteur diminue constamment. En conséquence, le prix moyen connaîtra encore une hausse de 5 % en 2003 pour atteindre 94 250 \$.

➤ En 2004, la mauvaise performance de l'emploi à la fin de 2002 et au début de 2003 ainsi que la remontée des taux hypothécaires feront reculer les ventes de 14 % pour un total de 915 transactions.

Construction résidentielle
Région métropolitaine de Saguenay

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

¹ Les maisons unifamiliales comprennent les maisons individuelles, jumelées et en rangée.

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Région métropolitaine de recensement de Saguenay

Printemps - été 2003

	2001	2002	2003p	2004p
MARCHÉ DE LA REVENTE				
Ventes totales S.I.A.*	969	993	1 060	915
Prix moyen (\$)	85 480	89 530	94 250	96 410
MARCHÉ DU NEUF				
Mises en chantier				
Total	320	596	410	300
Maisons unifamiliales	255	274	290	255
Copropriétés	0	0	0	0
Logements locatifs	65	322	120	45
Prix moyen (\$)				
Maisons individuelles	107 442	120 119	135 000	140 000
Maisons jumelées	76 364	80 625	84 500	86 500
MARCHÉ LOCATIF				
Taux d'inoccupation (%)	4,4	4,9	6,0	5,5
Loyer d'un logement de 2 chambres (\$)	439	440	441	442
APERÇU ÉCONOMIQUE				
Taux hypothécaire - 1 an (%)	6,14	5,17	5,45	6,82
Taux hypothécaire - 5 ans (%)	7,40	7,02	7,01	8,18
Création d'emplois (nombre)	-100	0	600	700
Taux de chômage (%)	11,2	11,4	11,1	10,9

p : Prévisions SCHL

Source des données : SCHL, Statistique Canada, Service inter-agences (Chambre immobilière du Saguenay-Lac-Saint-Jean)

(*) Les données sur le marché de la revente sont basées sur les ventes S.I.A. Le Service inter-agences (S.I.A.) 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 :

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

© 2003 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie ou

enregistrement ou autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication dans toute autre langue 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 des 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.