

A

CTUALITÉS

Saguenay

## HABITATION

www.schl.ca

## VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

## Les mises en chantier résidentielles enregistrent un important recul au troisième trimestre 2003

VOLUME 6, ÉDITION 3,  
TROISIÈME TRIMESTRE 2003

La région métropolitaine de recensement (RMR) de Saguenay a enregistré 112 mises en chantier résidentielles au cours du troisième trimestre 2003. Ces résultats, qui marquent un recul de 52 % par rapport à la même période en 2002, nous proviennent de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

## Les logements locatifs marquent le recul

Le segment locatif a enregistré un important recul de 86 % lors des trois derniers mois, alors que seulement 20 nouveaux logements ont levé de terre, comparativement à 148 l'an dernier. Le secteur des logements locatifs se divise en deux sous marchés : les résidences pour personnes âgées et le locatif traditionnel. C'est le segment des résidences pour personnes âgées qui explique le recul observé au dernier trimestre. Au cours des dernières années, le marché des résidences pour aînés était très serré dans la région, ce qui a favorisé la construction d'importants

ensembles d'habitations qui visaient cette clientèle en expansion (120 unités au 3<sup>ème</sup> trimestre 2002). Ainsi, la baisse observée cette année n'est pas engendrée par des difficultés économiques, mais plutôt par un retour à un niveau d'activité normal suite à une année 2002 exceptionnelle.

En ce qui a trait au marché locatif traditionnel, 20 mises en chantier ont été recensées. Ce recul de 8 unités par rapport à l'an dernier, marque le premier repli de ce secteur depuis le début 2003. Alors que le premier semestre de l'année s'est soldé avec 60 nouvelles unités, comparativement à 9 l'année précédente, tout porte à croire que les investisseurs ont tout simplement devancé le lancement de leur projet afin que les nouvelles unités soient disponibles pour le grand déménagement du 1<sup>er</sup> juillet. Ainsi, on a observé une forte progression pour les six premiers mois et un ralentissement au troisième trimestre.

*suite à la page suivante*

## SOMMAIRE

## Analyse

Les mises en chantier résidentielles enregistrent un important recul au troisième trimestre 2003 1

Les logements locatifs marquent le recul 1  
La construction de maisons unifamiliales progresse 2

Le bilan après trois trimestres d'activité 2  
Au Lac-St-Jean 2

Ailleurs au Québec 2

**Incidence des naissances sur la demande future de logements** 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 écoulées par gamme de prix 5

4. Offre de logements 5

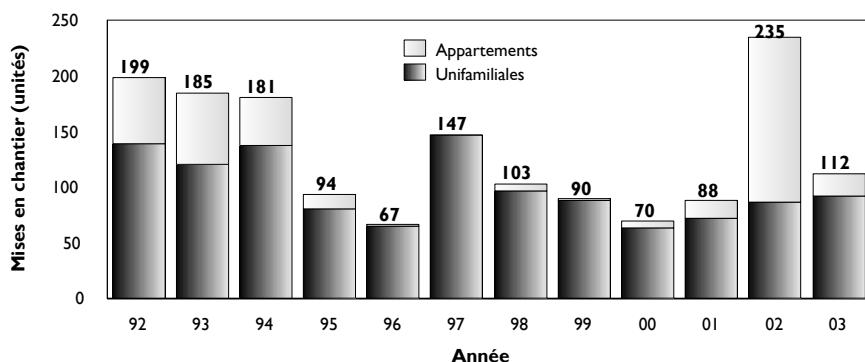
5. Mises en chantier par agglomération et par marché visé - Lac-St-Jean 6

6. Aperçu économique 7

**Définitions et concepts** 8

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

Mises en chantier totales  
Troisième trimestre  
Région métropolitaine de recensement de Saguenay



Source: SCHL



AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

## La construction de maisons unifamiliales progresse

Du côté de la construction des maisons unifamiliales<sup>1</sup>, la hausse du niveau d'activité se poursuit avec une progression de 6 % des mises en chantier. Alors que 87 maisons ont levé de terre au troisième trimestre 2002, cette année 92 nouvelles unités ont été recensées. C'est la maison individuelle qui occupe le haut du pavé, avec 82 mises en chantier. Viennent ensuite les maisons jumelées et en rangée avec un total de 10 unités.

## Le bilan après trois trimestres d'activité

Depuis le début de l'année, la construction résidentielle a reculé de 5 % dans la région de Saguenay, pour un total de 383 mises en chantier. La construction locative a connu un

important recul de 18 %, pour un total de 155 appartements, ce qui représente 33 nouvelles unités de moins que l'an dernier. À l'opposé, avec 228 unités, la construction de maisons unifamiliales a enregistré des gains de 7 %. Plus particulièrement, les 20 maisons jumelées et en rangée recensées ont surpassé de 67 % les résultats de 2002.

## Au Lac-St-Jean

Avec 54 mises en chantier, la ville d'Alma a plus que doublé le niveau d'activité recensé entre juillet et septembre 2002. C'est l'ajout de 35 appartements à une résidence pour aînés, qui a permis d'atteindre ce résultat. À Roberval, le niveau d'activité est demeuré faible avec la construction de trois maisons au troisième trimestre. Du côté de Saint-Félicien, les 6 mises en chantier de maisons individuelles

marquent un léger recul d'une unité lors des trois derniers mois. Pour terminer, Dolbeau-Mistassini a recensé 14 nouvelles maisons unifamiliales sur son territoire, alors que l'an dernier 15 unités avaient levé de terre.

## Ailleurs au Québec

La progression de la construction résidentielle s'étend à la moitié des grands centres urbains de la province. Depuis janvier, 28 682 mises en chantier ont été dénombrées dans les centres de 10 000 habitants et plus, soit une hausse de 16 % par rapport à 2002. La plus forte croissance se retrouve dans la région de Québec (38 %), suivie de Montréal (14 %) et de Sherbrooke (9 %). Du côté de Gatineau s'est le statu quo alors qu'à Trois-Rivières (-1 %) et Saguenay (-5 %) ont enregistré un recul de l'activité.

# Incidence des naissances sur la demande future de logements

Au Canada, le taux de natalité détermine en grande partie la structure d'âge de la population et, par conséquent, la demande de logements. À moins que l'immigration ne demeure forte, la baisse de la natalité observée à la fin des années 1990 entraînera un affaiblissement de la demande d'habitations pour propriétaires-occupants dans vingt-cinq ans.

L'évolution de la structure d'âge de la population canadienne exerce une forte influence sur le nombre et le type d'habitation qui seront recherchés dans les années futures. Les ménages commencent généralement par être locataires puis, une fois qu'ils se sont constitué un patrimoine financier, deviennent propriétaires. Parfois, à la retraite, certains choisissent d'effectuer un retour vers la location. En moyenne, l'accédant à la propriété a dans la trentaine et le deuxième achat s'effectue généralement au début de la quarantaine.

Au Canada, l'évolution de la natalité est révélatrice, car elle est à l'origine d'une bonne partie des variations observées dans la structure d'âge de la population et, du coup, dans la demande de logements liée à l'âge (l'autre facteur prépondérant étant la migration). Il y a de fortes chances qu'une personne née il y a une vingtaine d'années emménage aujourd'hui dans un logement locatif et qu'une personne née à la fin des années 60 en soit à l'achat d'une première habitation. Voyons maintenant quelles sont les répercussions des variations dans le nombre de naissances au Canada selon différentes périodes.

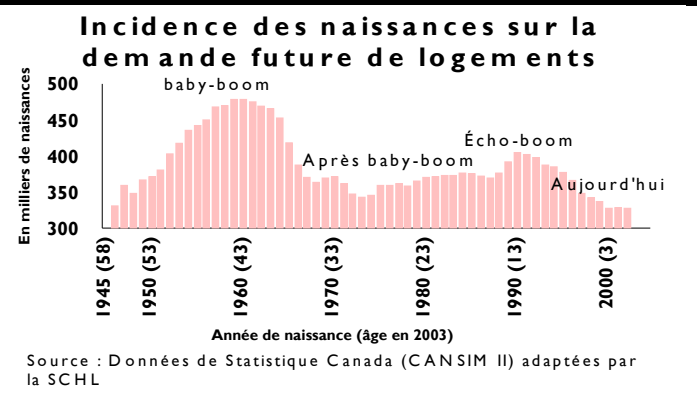
### • Génération du baby-boom

Après la deuxième guerre mondiale, les naissances ont augmenté pour atteindre un sommet inégalé en 1959. Les personnes qui ont vu le jour au plus fort du baby-boom sont maintenant au début de la quarantaine et leur revenu, déjà élevé, continue de progresser. Ils ont atteint l'âge ou bon nombre de ménages achètent un logement d'un cran supérieur.

### • Génération de l'après baby-boom

Entre 1959 et 1973, le nombre annuel de naissances a chuté de 28 % au Canada. Les taux d'inoccupation élevés observés sur le marché locatif au cours des années 1990 ont coïncidé avec la période durant laquelle la génération de l'après baby-boom était la plus susceptible de louer son logement. Dans dix ans, les personnes nées en 1973 – année où le nombre de naissances a été le plus bas dans la période de l'après-guerre – seront dans la quarantaine. Cette génération étant moins importante, il se pourrait

que les achats de logements plus haut-de-gamme diminuent par rapport à leur niveau actuel.



### • Génération de l'écho-boom

Après s'être effondré, la natalité a augmenté pour atteindre un sommet en 1990. Comme il est illustré dans le graphique, l'écho du baby-boom est caractérisé par une hausse du nombre de naissances, mais cette hausse est moins forte que celle de l'imposante cohorte du baby-boom. Si les tendances observées actuellement se maintiennent, les membres de cette génération feront accroître la demande de logements locatifs d'ici les cinq prochaines années, puis accèderont à la propriété dans dix à quinze ans.

### • Génération du post-écho

Au Canada, la natalité a régressé de façon régulière tout au long des années 90. En 1999, elle a même atteint son plus bas niveau en plus de cinquante ans. Même si la natalité s'est légèrement accrue en 2001, il est encore trop tôt pour conclure à un renversement de tendance. À moins que l'immigration n'exerce un effet compensatoire au cours de la prochaine décennie, l'éventuelle dénatalité se traduira par une réduction de la demande sur le marché locatif dans les années 2020 et des achats d'habitations dans les années 2030 et 2040.

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

Activité / période	Propriétaire				Co-propriété	Locatif	Total
	Propriétaire-occupant *						
	Individuelle	Jumelée	En rangée	Appt.			
<b>Mises en chantier</b>							
Troisième trimestre 2003	82	10	0	4	0	16	112
Troisième trimestre 2002	79	8	0	12	0	136	235
Cumul 2003 (Janv.-sept.)	208	20	0	8	0	147	383
Cumul 2002 (Janv.-sept.)	202	12	0	14	0	174	402
<b>En construction **</b>							
Troisième trimestre 2003	72	8	0	6	0	83	169
Troisième trimestre 2002	70	8	0	10	0	143	231
<b>Achèvements</b>							
Troisième trimestre 2003	84	8	0	2	0	43	137
Troisième trimestre 2002	114	4	0	6	0	2	126
Cumul 2003	173	18	0	10	0	329	530
Cumul 2002	173	8	0	6	0	91	278
<b>Logements inoccupés **</b>							
Troisième trimestre 2003	2	0	0	0	0	45	47
Troisième trimestre 2002	1	2	0	0	0	6	9
<b>Logements écoulés</b>							
Troisième trimestre 2003	83	8	0	2	0	74	167
Troisième trimestre 2002	114	4	0	6	0	23	147
Cumul 2003	172	22	0	10	0	215	419
Cumul 2002	176	2	0	8	0	65	251
<b>Offre de court terme</b>							
Troisième trimestre 2003	74	8	0	6	0	128	216
Troisième trimestre 2002	71	10	0	10	0	149	240

\* 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**

<b>Activité/période</b>	<b>Propriétaire</b>					<b>Logement locatif</b>	<b>Total</b>
	<b>Propriétaire-occupant</b>				<b>Co- propriété</b>		
	<b>Individuelle</b>	<b>Jumelée</b>	<b>En rangée</b>	<b>Appt.</b>			
<b>Zone 1 : Chicoutimi</b>							
Troisième trimestre 2003	22	2	0	0	0	0	24
Troisième trimestre 2002	27	2	0	4	0	8	41
Cumul 2003	57	4	0	0	0	34	95
Cumul 2002	54	2	0	6	0	12	74
<b>Zone 2 : Jonquière</b>							
Troisième trimestre 2003	20	6	0	4	0	16	46
Troisième trimestre 2002	19	6	0	2	0	106	133
Cumul 2003	58	6	0	6	0	113	183
Cumul 2002	70	8	0	2	0	140	220
<b>Zone 3 : La Baie</b>							
Troisième trimestre 2003	10	2	0	0	0	0	12
Troisième trimestre 2002	4	0	0	0	0	0	4
Cumul 2003	20	8	0	2	0	0	30
Cumul 2002	14	0	0	0	0	0	14
<b>Centre (zones 1 à 3)</b>							
Troisième trimestre 2003	52	10	0	4	0	16	82
Troisième trimestre 2002	50	8	0	6	0	114	178
Cumul 2003	135	18	0	8	0	147	308
Cumul 2002	138	10	0	8	0	152	308
<b>Zone 4 : Périphérie (Lac Kénogami, Larouche, Laterrière, St-Fulgence, etc.)</b>							
Troisième trimestre 2003	30	0	0	0	0	0	30
Troisième trimestre 2002	29	0	0	6	0	22	57
Cumul 2003	73	2	0	0	0	0	75
Cumul 2002	64	2	0	6	0	22	94
<b>TOTAL RMR SAGUENAY</b>							
Troisième trimestre 2003	82	10	0	4	0	16	112
Troisième trimestre 2002	79	8	0	12	0	136	235
Cumul 2003	208	20	0	8	0	147	383
Cumul 2002	202	12	0	14	0	174	402

Source : SCHL

**Tableau 3****Maisons individuelles et jumelées écoulées par gamme de prix - Troisième 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
<b>Individuelle</b>	1	3	6	16	14	29	20	32	42	34
<b>Jumelée</b>	0	0	8	2	0	2	0	0	0	0
<b>Total</b>	1	3	14	18	14	31	20	32	42	34
<b>Part de marché (indiv.)</b>	1,2%	2,6%	7,2%	14,0%	16,9%	25,4%	24,1%	28,1%	50,6%	29,8%

Source : SCHL

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

	Marché visé			
	Propriétaire-occ.	Copropriété	Locatif	Total
<b>En construction</b>	86	0	83	169
<b>Logements inoccupés</b>	2	0	45	47
<b>Offre de court terme</b>	88	0	128	216
<b>Durée de l'offre de court terme (en mois, tendance)</b>	4,4	ND	20,8	7,9

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.			
<b>Alma</b>							
Troisième trimestre 2003	15	4	0	0	0	35	54
Troisième trimestre 2002	11	0	0	2	0	13	26
Cumul 2003	44	6	0	2	0	46	98
Cumul 2002	43	0	0	2	0	16	61
<b>Dolbeau-Mistassini</b>							
Troisième trimestre 2003	12	2	0	0	0	0	14
Troisième trimestre 2002	15	0	0	0	0	0	15
Cumul 2003	26	4	3	0	0	0	33
Cumul 2002	24	2	0	0	0	0	26
<b>Roberval</b>							
Troisième trimestre 2003	3	0	0	0	0	0	3
Troisième trimestre 2002	2	0	0	0	0	0	2
Cumul 2003	7	4	0	0	0	0	11
Cumul 2002	6	0	0	0	0	4	10
<b>Saint-Félicien</b>							
Troisième trimestre 2003	6	0	0	0	0	0	6
Troisième trimestre 2002	7	0	0	0	0	0	7
Cumul 2003	13	0	0	0	0	0	13
Cumul 2002	21	0	0	0	0	0	21

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		
	3e trim.	4e trim	1er trim	2e trim	3e trim
<b>Taux d'intérêt hypothécaires (%) (Canada)</b>					
- 1 an	5,3	5,0	5,1	5,1	4,6
- 5 ans	6,9	6,8	6,6	6,2	6,3
<b>IPC (Province de Québec)</b>					
- Taux d'inflation (%)	2,3	3,4	4,2	2,8	1,7
- Indice des prix à la consommation (1992 = 100)	116,3	116,9	118,7	118,2	118,3
<b>Enquête auprès des consommateurs québécois</b>					
- Indice de confiance (1991 = 100, désaisonnalisé)	129,6	127,9	125,8	127,3	124,5
<b>Marché du travail</b>					
- Création (pertes) d'emplois par rapport au trimestre précédent	1 800	400	(2 900)	2 000	4 100
- Création (pertes) d'emplois p/r au même trimestre de l'année précédente	4 700	(4 200)	(2 600)	4 000	3 900
- Taux de chômage (%)	(2 300)	(900)	(1 800)	1 300	3 600
	(2 500)	(3 100)	(2 900)	1 900	1 100
	9,7	10,1	12,1	11,9	9,6

Sources : Statistique Canada et Conference Board du Canada

Note : les parenthèses indiquent une valeur négative

**Intéressé par les taux d'inoccupation et les loyers moyens des logements locatifs,  
suite à l'enquête d'octobre 2003 ?**

Vous trouverez tout cela et bien plus dans les publications suivantes :

**TÉLÉCOPIE RAPIDE**

qui fournit les résultats sommaires de l'enquête  
(sera disponible le 26 novembre 2003)

**RAPPORT SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS**

dans lequel on retrouve une étude plus approfondie des données recueillies  
(sera disponible au début janvier 2004)

**Pour les recevoir, contactez notre service à la clientèle au 1-866-855-5711**

## 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 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 Saguenay

<b>Zones</b>	<b>Municipalités (selon les anciennes délimitations)</b>	<b>Grande zone</b>
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

Automne-hiver 2003

Société canadienne d'hypothèques et de logement

## Tendances à la baisse sur le marché immobilier

## Construction résidentielle

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Saguenay, les mises en chantier résidentielles totales connaîtront un recul de l'ordre de 21 % en 2003, pour atteindre 470 unités. Ce recul découle d'une année 2002 tout à fait exceptionnelle sur le plan de la construction de logements locatifs. En 2004, il y aura 400 mises en chantier résidentielles, ce qui signifiera un repli d'environ 15 %

## Logements locatifs

La construction de logements locatifs vise deux sous-marchés : le marché locatif traditionnel et celui des résidences pour aînés. Le segment locatif traditionnel, fera un bond de 78 % en 2003, et 105 nouveaux appartements seront bâtis. Cette bonne performance permettra d'amoinrir la chute de la construction de logements locatifs engendrée par le marché des résidences pour personnes âgées. En 2002, 263 unités destinées à ce marché, réparties dans cinq chantiers, étaient venues gonfler les chiffres. En 2003, un seul ensemble d'importance (75 unités) a fait son apparition, et les mises en chantier de logements locatifs reculeront de 44 % pour atteindre 180 unités. L'an prochain, le marché devrait accueillir

seulement des nouvelles unités locatives traditionnelles pour un total de 90, ce qui représentera une diminution de 50 % des mises en chantier de logements locatifs.

Maisons unifamiliales<sup>1</sup>

En 2003, il y aura une progression modérée de 6 % des mises en chantier pour un total de 290 maisons. La faiblesse des taux hypothécaires, la situation favorable de l'emploi au cours des dernières années, la progression des revenus, la confiance des consommateurs et le peu de propriétés à vendre sur le marché de la revente expliquent la bonne performance de ce segment de marché. L'an prochain, la situation sera comparable, ce qui entraînera la mise en place des fondations de 310 maisons, soit une progression de 6 %.

## Marché de la revente

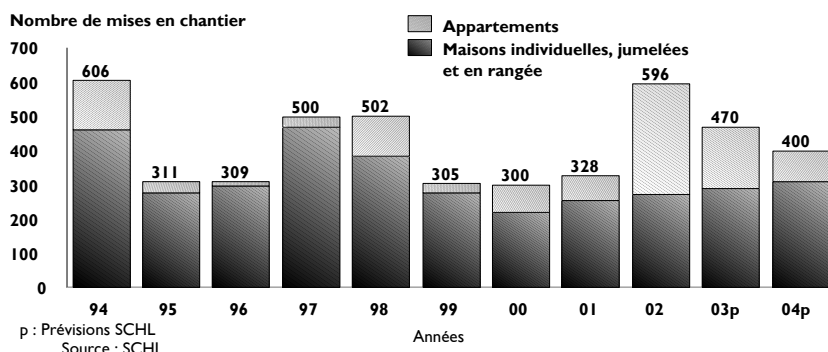
Au cours des 15 prochains mois, le niveau d'activité sera relativement stable sur le marché de la revente. En 2003, le nombre des transactions enregistrées par les membres du Service inter-agences (S.I.A.) augmentera de 4 %. Au total, 1 035 maisons unifamiliales existantes seront vendues, un sommet pour la RMR de Saguenay. La

diminution de l'offre sur le marché et la hausse des prix qui s'ensuit, combinées à la remontée des taux hypothécaires, rendront la tâche de plus en plus difficile pour les acheteurs potentiels. En 2004, les transactions enregistrées devraient donc reculer légèrement de 3 %, et 1 000 reventes seront conclues.

À Saguenay, le prix moyen des maisons unifamiliales atteindra 95 350 \$ cette année, ce qui représente une hausse importante de 6,5 % comparativement au prix moyen observé en 2002. La demande étant supérieure à l'offre, le marché favorise les vendeurs, ce qui exerce une pression sur les prix et les délais de vente. En 2004, le prix moyen franchira la barre psychologique des 100 000 \$, car une progression de 6 % le portera à 101 000 \$ dans la RMR de Saguenay.

## Marché locatif

Pour la première fois en sept ans, le taux d'inoccupation des logements locatifs d'initiative privée devrait être supérieur à 5 %. Les multiples logements locatifs qui ont vu le jour au cours des 24 derniers mois excéderont le nombre des nouveaux ménages formés durant cette période ce qui portera le taux d'inoccupation à 5,5 % lors de l'enquête 2003. L'écoulement graduel de ces nouveaux logements devrait ramener le taux d'inoccupation sous la barre des 5 % en 2004.

Construction résidentielle  
Région métropolitaine de Saguenay

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

<sup>1</sup>Les maisons unifamiliales englobent les maisons individuelles, jumelées et en rangée.

# RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

## Région métropolitaine de recensement de Saguenay

Automne-hiver 2003

	2001	2002	2003p	2004p
<b>MARCHÉ DE LA REVENTE</b>				
Ventes totales S.I.A.*	969	993	1 035	1 000
Inscriptions courantes S.I.A.*	624	513	400	375
Prix moyen (\$)	85 480	89 530	95 350	101 000
Ratio vendeurs/acheteur	7,72	6,20	4,59	4,45
<b>MARCHÉ DU NEUF</b>				
<b>Mises en chantier</b>				
Total	320	596	470	400
Maisons unifamiliales	255	274	290	310
Copropriétés	0	0	0	0
Logements locatifs	65	322	180	90
<b>MARCHÉ LOCATIF</b>				
Taux d'inoccupation (%)	4,4	4,9	5,5	4,6
Loyer d'un logement de deux chambres (\$)	439	440	450	462
<b>APERÇU ÉCONOMIQUE</b>				
Taux hypothécaire - 1 an (%)	6,14	5,17	4,85	4,89
Taux hypothécaire - 5 ans (%)	7,40	7,02	6,42	6,83
Création d'emplois (nombre)	-100	0	1 300	700
Taux de chômage (%)	11,2	11,4	10	9,8

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 notre :

**Service à la clientèle**  
au 1 866 855-5711  
ou par courriel  
cam\_qc@schl.ca

© 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, les analyses et les 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.