

A

## ACTUALITÉS

Saguenay

## HABITATION

www.schl.ca

## VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

## L'année 2004 débute lentement dans le secteur de la construction résidentielle

Les plus récents résultats publiés par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) révèlent que la construction résidentielle était en baisse au premier trimestre 2004 dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Saguenay. En effet, au cours des mois d'hiver (janvier, février et mars), 23 mises en chantier ont été enregistrées, une diminution de 15 % comparativement à la même période en 2003.

## La construction locative est en perte de vitesse

Le segment d'activité le plus durement touché a été celui des logements locatifs. Durant le trimestre, 7 nouvelles unités ont levé de terre, ce qui représente un recul de 42 % comparativement aux 12 unités

recensées lors des trois premiers mois de l'an dernier. La remontée du taux d'inoccupation<sup>1</sup> des logements locatifs à un niveau de 5,2 % a probablement freiné les élans de certains promoteurs. De plus, dans le contexte actuel que connaît le Saguenay, compte tenu des fermetures annoncées chez Abitibi-Consolidated et Alcan, certains investisseurs préfèrent probablement observer l'évolution du marché.

## Les maisons jumelées et en rangée sont en demande

La construction de maisons unifamiliales<sup>2</sup> a été plus florissante en ce début d'année sur le territoire de la RMR de Saguenay. En effet, 16 maisons ont été mises en chantier au premier trimestre, soit une de plus que

suite à la page suivante

VOLUME 7, ÉDITION 1,  
PREMIER TRIMESTRE 2004

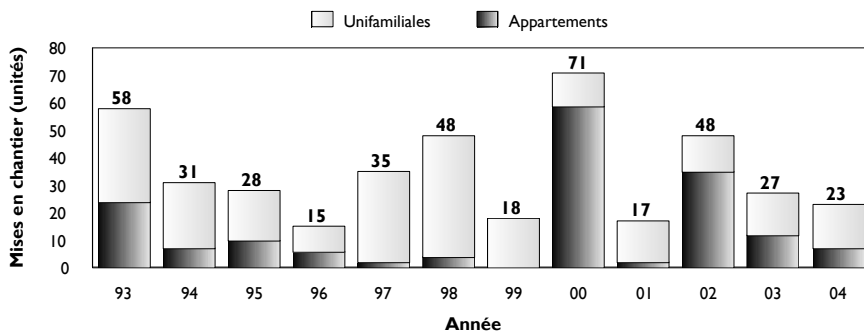
## SOMMAIRE

## Analyse

L'année 2004 débute lentement dans le secteur de la construction résidentielle	1
La construction locative est en perte de vitesse	1
Les maisons jumelées et en rangée sont en demande	1
Ailleurs au Lac-St-Jean	2
Dans les autres centres urbains de la province	2
Défis et possibilités pour l'industrie de la construction résidentielle au 21 <sup>e</sup> siècle	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. Sommaire des indicateurs économiques	7
Définitions et concepts	8
Zones de la région métropolitaine de recensement de Saguenay	8

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

Source: SCHL

<sup>1</sup> La SCHL publie annuellement les résultats de son enquête sur les logements locatifs, réalisée au mois d'octobre dans les centres urbains du Canada comptant 10 000 habitants et plus.

<sup>2</sup> Les maisons unifamiliales regroupent les maisons individuelles, jumelées et en rangée.



AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

l'an dernier. Cette croissance de 7 % provient des maisons jumelées et en rangée qui ont triplé cet hiver pour atteindre 6 unités. Le manque de propriétés à vendre et la forte demande sur le marché de la revente poussent les prix à la hausse. Certains acheteurs se tournent donc vers le marché du neuf afin d'acquérir une maison jumelée ou en rangée, un type d'habitation relativement abordable. Du côté des maisons individuelles nous avons recensé 10 nouvelles constructions, trois de moins que durant le premier trimestre 2003.

#### Ailleurs au Lac-St-Jean

Le premier trimestre est toujours calme dans les centres urbains du Lac-Saint-Jean

en ce qui concerne la construction résidentielle. Ainsi, à Alma, 5 maisons individuelles ont levé de terre, un résultat supérieur aux 2 mises en chantier recensées l'an dernier. À Dolbeau-Mistassini, c'est un début d'année positif : 3 fondations ont été coulées comparativement à aucune durant le premier trimestre 2003. Du côté de Saint-Félicien, une seule habitation a été mise en chantier, comme durant les premiers mois de l'an dernier. Et pour terminer, Roberval n'a enregistré aucune nouvelle mise en chantier en ce premier trimestre de 2004, alors qu'une maison individuelle avait levé de terre l'an dernier à pareille date.

#### Dans les autres centres urbains de la province

Dans l'ensemble des centres urbains de la Belle Province comptant 10 000 habitants et plus, 8 412 mises en chantier ont été dénombrées au premier trimestre de 2004, ce qui représente une augmentation de 33 %. La RMR de Gatineau affiche la plus forte hausse (90 %), suivie par Sherbrooke (62 %). Toujours au chapitre des mises en chantier résidentielles, Trois-Rivières (48 %) devance Montréal qui affiche la même progression que la province (33 %). Enfin, les mises en chantier reculent faiblement à Québec (- 3 %) et dans la région du Saguenay (- 15 %).

### Défis et possibilités pour l'industrie de la construction résidentielle au 21<sup>e</sup> siècle

Au cours du prochain siècle, de nouvelles tendances émergeront, obligeant l'industrie de la construction au Canada à s'adapter. Les conclusions d'un rapport de recherche<sup>1</sup>, publié par la SCHL, permettent d'identifier les défis et les possibilités que ces tendances présentent pour l'industrie de la construction résidentielle.

#### Champs examinés :

**Facteurs démographiques :** Une population vieillissante qui tend de plus en plus à demeurer propriétaire; les générations plus jeunes ont moins de sécurité d'emploi et cherchent de la flexibilité et diverses options de logement, de mode d'occupation et de financement; et une tendance accrue aux ménages multigénérationnels et aux besoins de logement connexes mettra l'industrie au défi de répondre avec de la diversité, de la flexibilité et de l'abordabilité dans les options de conception, de construction, de rénovation, de financement et de mode d'occupation.

**Facteurs de réglementation :** Les constructeurs et les autres intervenants de l'industrie de la construction résidentielle s'inquiètent de plus en plus de la nature et de la portée de leurs responsabilités après avoir construit ou rénové des maisons. Le cadre de réglementation de l'industrie canadienne de la construction résidentielle évolue rapidement. Certains aspects plaisent à l'industrie et d'autres l'inquiètent.

**Crédits hypothécaires :** Les ententes de financement de maison deviennent plus variées, flexibles et innovatrices. Les prêteurs présentent des produits qui répondent à une variété de besoins et qui sont bons pour le prêteur et pour le client.

**Commerce et mobilité de la main-d'œuvre :** Les pénuries de main-d'œuvre pourraient diminuer la capacité des entreprises de répondre à la demande et affecter le coût du logement. L'industrie a le défi d'attirer plus de jeunes dans la profession pendant que la population active issue du baby boom vieillit. Dans le contexte de pénuries de plus en plus sévères de main-d'œuvre, l'augmentation de la normalisation et le soutien de la main-d'œuvre prennent de plus en plus d'importance. Et il y a le défi de la mobilité des travailleurs qualifiés entre le Canada et les États-Unis.

**Droits d'aménagement :** Avec de plus en plus d'impôts, de droits d'usager et de taxes qui augmentent les coûts de la construction des maisons neuves, il existe une pression d'examiner d'autres mécanismes générateurs de recettes pour financer les grands travaux d'immobilisations.

**Technologie :** Les pratiques innovatrices semblent prêtes à éclore. Mais un certain nombre d'obstacles à l'innovation continuent toutefois d'exister dans l'industrie et à l'extérieur de celle-ci.

<sup>1</sup>Extrait de : L'industrie de la construction résidentielle : les défis et les possibilités du 21<sup>e</sup> siècle, Le point en recherche, SCHL, Série socio-économique, Numéro 03-004, Juin 2003.

Pour de plus amples informations sur ce rapport : [www.schl.ca](http://www.schl.ca) ou 1-800-668-2642

**Tableau I**  
**Sommaire des activités par marché visé**  
**Région métropolitaine de recensement (RMR) de Saguenay**

Activité/période	Propriétaire					Logement locatif	Total
	Propriété absolue*				Co-propriété		
	Individuelle	Jumelée	En rangée	App.			
<b>Mises en chantier</b>							
Premier trimestre 2004	10	6	0	0	7	0	23
Premier trimestre 2003	13	2	0	0	0	12	27
Cumul 2004 (janv.-mars)	10	6	0	0	7	0	23
Cumul 2003 (janv.-mars)	13	2	0	0	0	12	27
<b>Logements en construction**</b>							
Premier trimestre 2004	32	6	0	0	0	7	45
Premier trimestre 2003	16	2	0	2	0	232	252
<b>Logements achevés</b>							
Premier trimestre 2004	16	0	0	4	0	0	20
Premier trimestre 2003	34	8	0	4	0	45	91
Cumul 2004	16	0	0	4	0	0	20
Cumul 2003	34	8	0	4	0	45	91
<b>Logements inoccupés**</b>							
Premier trimestre 2004	3	0	0	0	0	41	44
Premier trimestre 2003	1	0	0	0	0	10	11
<b>Logements écoulés</b>							
Premier trimestre 2004	17	1	0	4	0	34	56
Premier trimestre 2003	34	8	0	4	0	39	85
Cumul 2004	17	1	0	4	0	34	56
Cumul 2003	34	8	0	4	0	39	85
<b>Offre à court terme</b>							
Premier trimestre 2004	35	6	0	0	0	48	89
Premier trimestre 2003	17	2	0	2	0	242	263

(\*) Fait référence aux maisons unifamiliales (individuelles, jumelées et en rangée) possédées en propriété absolue 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 recensement (RMR) de Saguenay**

Zone/période	Propriétaire				Co-propriété	Logement locatif	Total
	Propriété absolue						
	Individuelle	Jumelée	En rangée	App.			
<b>Zone 1 : Chicoutimi</b>							
Premier trimestre 2004	2	6	0	0	0	0	8
Premier trimestre 2003	3	2	0	0	0	4	9
Cumul 2004	2	6	0	0	0	0	8
Cumul 2003	3	2	0	0	0	4	9
<b>Zone 2 : Jonquière</b>							
Premier trimestre 2004	4	0	0	0	0	0	4
Premier trimestre 2003	2	0	0	0	0	8	10
Cumul 2004	4	0	0	0	0	0	4
Cumul 2003	2	0	0	0	0	8	10
<b>Zone 3 : La Baie</b>							
Premier trimestre 2004	0	0	0	0	7	0	7
Premier trimestre 2003	0	0	0	0	0	0	0
Cumul 2004	0	0	0	0	7	0	7
Cumul 2003	0	0	0	0	0	0	0
<b>Centre (zones 1 à 3)</b>							
Premier trimestre 2004	6	6	0	0	7	0	19
Premier trimestre 2003	5	2	0	0	0	12	19
Cumul 2004	6	6	0	0	7	0	19
Cumul 2003	5	2	0	0	0	12	19
<b>Zone 4 : Périphérie (Lac Kénogami, Larouche, Laterrière, Saint-Fulgence, etc.)</b>							
Premier trimestre 2004	4	0	0	0	0	0	4
Premier trimestre 2003	8	0	0	0	0	0	8
Cumul 2004	4	0	0	0	0	0	4
Cumul 2003	8	0	0	0	0	0	8
<b>TOTAL - RMR DE SAGUENAY</b>							
Premier trimestre 2004	10	6	0	0	7	0	23
Premier trimestre 2003	13	2	0	0	0	12	27
Cumul 2004	10	6	0	0	7	0	23
Cumul 2003	13	2	0	0	0	12	27

Source : SCHL

<b>Tableau 3</b>										
<b>Maisons individuelles et jumelées écoulées par gamme de prix - premier trimestre</b>										
<b>Région métropolitaine de recensement (RMR) de Saguenay</b>										
<b>Type</b>	<b>Moins de 70 000 \$</b>		<b>70 000 \$ à 89 999 \$</b>		<b>90 000 \$ à 109 999 \$</b>		<b>110 000 \$ à 129 999 \$</b>		<b>130 000 \$ et plus</b>	
	<b>2004</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
<b>Individuelle</b>	0	2	0	2	3	8	6	8	8	14
<b>Jumelée</b>	0	4	0	4	1	0	0	0	0	0
<b>Total</b>	0	6	0	6	4	8	6	8	8	14
<b>Part de marché (indiv.)</b>	0,0%	5,9%	0,0%	5,9%	17,6%	23,5%	35,3%	23,5%	47,1%	41,2%

Source : SCHL

<b>Tableau 4</b>				
<b>Offre de logements - premier trimestre de 2004</b>				
<b>Région métropolitaine de recensement (RMR) de Saguenay</b>				
	<b>Marché visé</b>			
	<b>Propriété-occ.</b>	<b>Copropriété</b>	<b>Locatif</b>	<b>Total</b>
<b>Logements en construction</b>	38	0	7	45
<b>Logements inoccupés</b>	3	0	41	44
<b>Offre à court terme</b>	41	0	48	89
<b>Durée de l'offre à court terme (en mois, tendance)</b>	1,8	n.d.	5,1	2,5

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-Saint-Jean**

Agglomération/période	Propriétaire					Logement locatif	Total
	Propriété absolue				Co-propriété		
	Individuelle	Jumelée	En rangée	App.			
<b>Alma</b>							
Premier trimestre 2004	5	0	0	0	0	0	5
Premier trimestre 2003	4	0	0	0	0	0	4
Cumul 2004	5	0	0	0	0	0	5
Cumul 2003	4	0	0	0	0	0	4
<b>Dolbeau-Mistassini</b>							
Premier trimestre 2004	3	0	0	0	0	0	3
Premier trimestre 2003	0	0	0	0	0	0	0
Cumul 2004	3	0	0	0	0	0	3
Cumul 2003	0	0	0	0	0	0	0
<b>Roberval</b>							
Premier trimestre 2004	0	0	0	0	0	0	0
Premier trimestre 2003	1	0	0	0	0	0	1
Cumul 2004	0	0	0	0	0	0	0
Cumul 2003	1	0	0	0	0	0	1
<b>Saint-Félicien</b>							
Premier trimestre 2004	1	0	0	0	0	0	1
Premier trimestre 2003	2	0	0	0	0	0	2
Cumul 2004	1	0	0	0	0	0	1
Cumul 2003	2	0	0	0	0	0	2

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**  
**Sommaire des indicateurs économiques**  
**Région métropolitaine de recensement (RMR) de Saguenay**

	2003				2004
	1er trim.	2e trim.	3e trim.	4e trim.	1er trim.
<b>Taux hypothécaires - Canada (%)</b>					
- 1 an	5,1	5,1	4,6	4,7	4,3
- 5 ans	6,6	6,2	6,3	6,5	5,9
<b>IPC (Province de Québec)</b>					
- Taux d'inflation (%)	4,2	2,8	1,7	1,3	0,8
- Indice des prix à la consommation (1992 = 100)	118,7	118,2	118,3	118,5	119,6
<b>Enquête auprès des consommateurs québécois</b>					
- Indice de l'attitude des consommateurs (1991 = 100)	124,0	120,7	123,7	117,5	125,3
<b>Marché du travail</b>					
- Création (pertes) d'emplois par rapport au trimestre précédent					
- Total	(2 900)	2 000	4 100	(3 600)	1 200
- Temps plein	(2 600)	4 000	3 900	(5 400)	(600)
- Création (pertes) d'emplois p/r au même trimestre de l'année précédente					
- Total	(1 800)	1 300	3 600	(400)	3 700
- Temps plein	(2 900)	1 900	1 100	(100)	1 900
- Taux de chômage (%)	12,1	11,9	9,6	11,5	13,6

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

**RAPPORT SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS**

dans lequel on retrouve une étude plus approfondie des données recueillies

**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

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.

© 2004 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.