

A

CTUALITÉS

HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Saguenay

Regain d'activité sur les chantiers de construction résidentielle de Saguenay

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

Au cours du quatrième trimestre de 2004, le secteur de la construction résidentielle a connu un regain d'activité dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Saguenay. Selon les plus récents relevés de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), il y a eu 89 mises en chantier d'octobre à décembre, un résultat qui surpasse de 71 % les données recueillies durant la même période en 2003.

La maison unifamiliale, qu'elle soit individuelle, jumelée ou en rangée, est demeurée le type d'habitation le plus populaire auprès des consommateurs, et 62 nouvelles fondations ont été coulées. Il s'agit d'une forte croissance

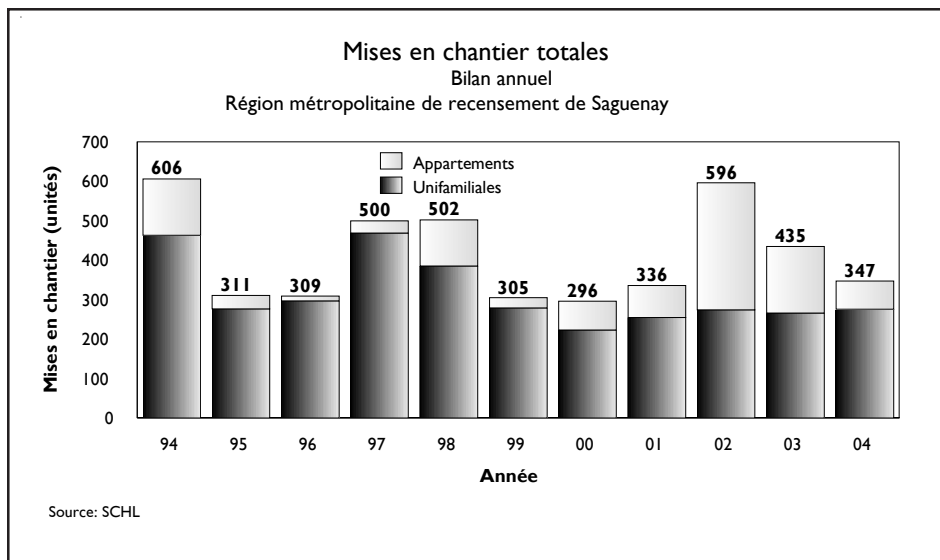
de 63 % comparativement au quatrième trimestre de 2003. Afin de compléter le survol du marché, on dénombre 27 mises en chantier d'appartements, ce qui représente près du double des 14 unités enregistrées durant le dernier trimestre de 2003.

Sur une base annuelle, les résultats du quatrième trimestre représentent un fort redressement de la situation, car les deux premiers trimestres de 2004 se sont soldés par un recul, suivi d'une modeste progression du nombre de mises en chantier au troisième trimestre. Il est probable que les fermetures consécutives en début d'année 2004 chez Abitibi-Consolidated et Alcan

VOLUME 7, NUMÉRO 4,
QUATRIÈME TRIMESTRE 2004

SOMMAIRE

- 1 Regain d'activité sur les chantiers de construction résidentielle de Saguenay
 - 2 Le marché de la revente dans la région de Saguenay
- #### TABLEAUX STATISTIQUES RMR de Saguenay
- 3 Sommaire des activités par marché visé
 - 4 Mises en chantier par zone et par marché visé
 - 5 Maisons individuelles et jumelées écoulées par gamme de prix
 - 5 Offre de logements
 - 6 Mises en chantier par agglomération et par marché visé - Lac-Saint-Jean
 - 7 Sommaire des indicateurs économiques
 - 8 Définitions et concepts
 - 8 Zones de la région métropolitaine de recensement de Saguenay



aient déclenché un vent de pessimisme parmi les consommateurs saguenéens et, ainsi, retardé certaines décisions d'achat au cours de la première moitié de l'année. Une fois le nuage dissipé, les consommateurs ont repris confiance et, par le fait même, le chemin des bureaux de vente, ce qui explique la forte activité sur les chantiers pendant les trois derniers mois de l'année.

Toutefois, le bilan annuel 2004 est négatif dans la RMR de Saguenay. Il y a eu 347 mises en chantier, un recul de 20 % comparativement à l'année précédente. La diminution provient exclusivement des 71 appartements recensés, un repli de 58 % par rapport à l'année précédente. En 2003, un complexe de 75 unités, destiné aux personnes âgées, est venu gonfler les chiffres, ce qui explique la majeure partie de la baisse d'activité observée. De plus, comme nous le révèle la plus récente enquête sur les logements locatifs, la RMR de Saguenay fait face à un surplus de logements locatifs (taux d'inoccupation de 5,3 % en octobre

2004), une situation non favorable à la construction d'appartements destinés au marché locatif traditionnel.

Du côté des maisons individuelles, la demande est demeurée stable, avec 244 fondations coulées, un résultat identique à celui de l'année précédente. La construction de maisons jumelées et en rangée, soutenue par leur abordabilité, a progressé de 45 %, et 32 nouvelles unités ont été bâties. Les taux hypothécaires qui ont atteint un creux sans précédent en début d'année et la création d'emplois en 2003 expliquent la bonne performance des mises en chantier de maisons unifamiliales.

Du côté du Lac-Saint-Jean, la majorité des centres urbains affiche une diminution en 2004. Par contre, Roberval se démarque avec une progression de 86 % des mises en chantier, dont 15 maisons unifamiliales et 11 appartements. À Saint-Félicien, la situation est tout autre : 24 nouvelles fondations ont été coulées, ce qui représente une baisse de 44 % comparativement au bilan

2003. En fait, la construction d'une résidence pour personnes âgées de 25 appartements, l'an dernier, explique cette baisse. Le même phénomène s'est produit à Alma, où l'agrandissement de deux résidences pour aînés (100 appartements au total), en 2003, a provoqué une diminution de 26 % des mises en chantier résidentielles en 2004. En fait, il y a eu 86 nouvelles maisons unifamiliales (en hausse de 34 %) et 37 appartements (en baisse de 64 %). Pour terminer, Dolbeau-Mistassini affiche un recul de 35 %. On y a recensé 34 mises en chantier de maisons unifamiliales et aucun appartement, tout comme en 2003.

Pour l'ensemble de la province, le bilan de 2004 est remarquable. Les mises en chantier enregistrées dans les centres urbains de 10 000 habitants et plus ont progressé de 17 % (46 721 unités). Parmi les RMR du Québec, la plus forte croissance a été observée à Trois-Rivières (38 %). Viennent ensuite Sherbrooke (27 %), Montréal (18 %), Gatineau (15 %) et Québec (10 %). Saguenay est la seule à connaître une baisse en 2004 (- 20 %).

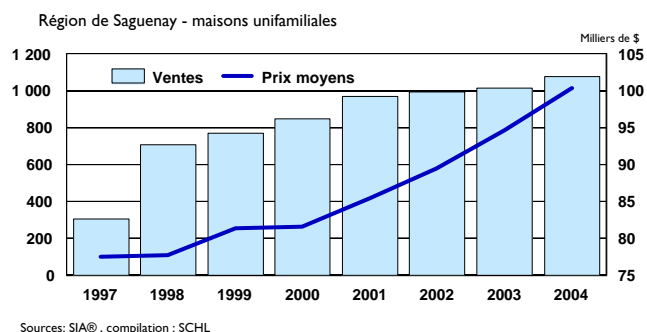
Le marché de la revente dans la région de Saguenay

Dans la région de Saguenay¹, le marché de la revente a poursuivi sa croissance en 2004. Les membres de la Chambre immobilière du Saguenay-Lac-Saint-Jean ont vendu 1 077 maisons unifamiliales, soit 6,2 % de plus que le total des transactions effectuées en 2003. Avec un ratio inscriptions/ventes (I/V) qui atteint 4,7 pour l'ensemble de l'année terminée, le marché de la revente demeure serré. En effet, sur un marché équilibré, le ratio I/V varie de 8 à 10. Cependant, si ce ratio est inférieur, on parle plutôt d'un marché à l'avantage des vendeurs. Sur le marché actuel, l'offre insuffisante maintient une pression à la hausse sur les prix, et celle-ci surpasse l'inflation. Pour l'ensemble de la région de Saguenay, le prix moyen d'une maison unifamiliale a atteint 100 375 \$ en 2004, ce qui représente une progression de 6,1 % par rapport aux résultats de 2003.

L'ancienne ville de Chicoutimi a été le secteur le plus actif, avec 410 transactions. De plus, le prix moyen (108 900 \$) y est supérieur à celui observé dans l'ensemble de la région de Saguenay. Jonquière est arrivée au deuxième rang en termes

d'activité, avec 330 ventes et un prix moyen de 96 500 \$. Elle est suivie de la zone périphérique qui, avec 180 transactions, devance La Baie et ses 157 reventes en 2004. Dans ce dernier secteur, le prix moyen s'est établi à 92 250 \$.

Évolution du marché de la revente



¹ En ce qui concerne le marché de la revente, la région de Saguenay comprend la RMR de Saguenay, à laquelle nous ajoutons les municipalités de Saint-Ambroise, Saint-David de Falardeau, Valin, Sainte-Rose-du-Nord et Saint-Charles.

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

Activité/période	Propriétaire				Co-propriété	Logement locatif	Total
	Propriété absolue*						
	Individuelle	Jumelée	En rangée	App.			
Mises en chantier							
Quatrième trimestre 2004	48	14	0	2	0	25	89
Quatrième trimestre 2003	36	2	0	0	0	14	52
Cumul 2004 (janv.-déc.)	244	32	0	6	7	58	347
Cumul 2003 (janv.-déc.)	244	22	0	8	0	161	435
Logements en construction**							
Quatrième trimestre 2004	45	12	0	2	0	34	93
Quatrième trimestre 2003	38	2	0	2	0	0	42
Logements achevés							
Quatrième trimestre 2004	71	2	0	0	0	4	77
Quatrième trimestre 2003	70	6	0	6	0	97	179
Cumul 2004	236	22	0	8	0	31	297
Cumul 2003	243	24	0	16	0	426	709
Logements inoccupés**							
Quatrième trimestre 2004	0	0	0	0	0	0	0
Quatrième trimestre 2003	4	1	0	0	0	75	80
Logements écoulés							
Quatrième trimestre 2004	71	2	0	0	0	4	77
Quatrième trimestre 2003	68	5	0	6	0	67	146
Cumul 2004	240	23	0	8	0	106	377
Cumul 2003	240	23	0	17	0	344	624
Offre à court terme							
Quatrième trimestre 2004	45	12	0	2	0	34	93
Quatrième trimestre 2003	42	3	0	2	0	75	122

(*) 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.			
Zone 1 : Chicoutimi							
Quatrième trimestre 2004	11	14	0	0	0	11	36
Quatrième trimestre 2003	1	0	0	0	0	4	5
Cumul 2004	69	26	0	4	0	23	122
Cumul 2003	58	4	0	0	0	38	100
Zone 2 : Jonquière							
Quatrième trimestre 2004	11	0	0	0	0	10	21
Quatrième trimestre 2003	6	2	0	0	0	10	18
Cumul 2004	68	0	0	0	0	27	95
Cumul 2003	64	8	0	6	0	123	201
Zone 3 : La Baie							
Quatrième trimestre 2004	5	0	0	0	0	4	9
Quatrième trimestre 2003	8	0	0	0	0	0	8
Cumul 2004	27	0	0	0	7	8	42
Cumul 2003	28	8	0	2	0	0	38
Centre (zones 1 à 3)							
Quatrième trimestre 2004	27	14	0	0	0	25	66
Quatrième trimestre 2003	15	2	0	0	0	14	31
Cumul 2004	164	26	0	4	7	58	259
Cumul 2003	150	20	0	8	0	161	339
Zone 4 : Périphérie (Lac Kénogami, Larouche, Laterrière, Saint-Fulgence, etc.)							
Quatrième trimestre 2004	21	0	0	2	0	0	23
Quatrième trimestre 2003	21	0	0	0	0	0	21
Cumul 2004	80	6	0	2	0	0	88
Cumul 2003	94	2	0	0	0	0	96
TOTAL - RMR DE SAGUENAY							
Quatrième trimestre 2004	48	14	0	2	0	25	89
Quatrième trimestre 2003	36	2	0	0	0	14	52
Cumul 2004	244	32	0	6	7	58	347
Cumul 2003	244	22	0	8	0	161	435

Source : SCHL

Tableau 3
Maisons individuelles et jumelées écoulées par gamme de prix - quatrième trimestre
Région métropolitaine de recensement (RMR) 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	
	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003
Individuelle	0	3	2	6	10	8	17	11	42	40
Jumelée	0	0	0	2	0	1	0	2	2	0
Total	0	3	2	8	10	9	17	13	44	40
Part de marché (indiv.)	0,0%	4,4%	2,8%	8,8%	14,1%	11,8%	23,9%	16,2%	59,2%	58,8%

Source : SCHL

Tableau 4
Offre de logements - quatrième trimestre de 2004
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Saguenay

	Marché visé			
	Propr.-occ.	Copropriété	Locatif	Total
Logements en construction	59	0	34	93
Logements inoccupés	0	0	0	0
Offre à court terme	59	0	34	93
Durée de l'offre à court terme (en mois, tendance)	2,6	0,0	3,8	3,0

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

<i>Agglomération/période</i>	<i>Propriétaire</i>					<i>Logement locatif</i>	<i>Total</i>
	<i>Propriété absolue</i>				<i>Co-propriété</i>		
	<i>Individuelle</i>	<i>Jumelée</i>	<i>En rangée</i>	<i>App.</i>			
Alma							
Quatrième trimestre 2004	10	0	0	2	6	10	28
Quatrième trimestre 2003	6	4	4	0	0	55	69
Cumul 2004	62	14	4	4	6	33	123
Cumul 2003	50	10	4	2	0	101	167
Dolbeau-Mistassini							
Quatrième trimestre 2004	7	0	0	0	0	0	7
Quatrième trimestre 2003	19	0	0	0	0	0	19
Cumul 2004	31	0	3	0	0	0	34
Cumul 2003	45	4	3	0	0	0	52
Roberval							
Quatrième trimestre 2004	3	0	0	0	0	0	3
Quatrième trimestre 2003	3	0	0	0	0	0	3
Cumul 2004	13	2	0	0	0	11	26
Cumul 2003	10	4	0	0	0	0	14
Saint-Félicien							
Quatrième trimestre 2004	6	0	0	0	0	0	6
Quatrième trimestre 2003	5	0	0	0	0	25	30
Cumul 2004	24	0	0	0	0	0	24
Cumul 2003	18	0	0	0	0	25	43

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. : 1 866 855-5711

Tableau 6
Sommaire des indicateurs économiques
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Saguenay

	2003		2004		
	4e trim.	1er trim.	2e trim.	3e trim.	4e trim.
Taux hypothécaires - Canada (%)					
- 1 an	4,7	4,3	4,6	4,6	4,9
- 5 ans	6,5	5,9	6,5	6,4	6,3
IPC (Province de Québec)					
- Taux d'inflation (%)	1,3	0,8	2,1	2,2	2,7
- Indice des prix à la consommation (1992 = 100)	118,5	119,6	120,7	120,9	121,7
Enquête auprès des consommateurs québécois					
- Indice de l'attitude des consommateurs (1991 = 100)	117,5	125,3	121,1	121,3	116,5
Marché du travail					
- Création (pertes) d'emplois par rapport au trimestre précédent					
- Total	(3 600)	1 200	3 600	200	(3 200)
- Temps plein	(5 400)	(600)	5 200	3 800	(4 600)
- Création (pertes) d'emplois p/r au même trimestre de l'année précédente					
- Total	(400)	3 700	5 300	1 400	1 800
- Temps plein	(100)	1 900	3 100	3 000	3 800
- Taux de chômage (%)	11,5	13,6	10,9	9,3	10,6

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 2004 ?**

Vous trouverez tout cela et bien plus dans la publication suivante :

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

dans lequel on retrouve une étude approfondie des données recueillies

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

ou par courrier électronique : 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 Saguenay

Zones	Municipalités (selon les anciennes délimitations)	Grandes zones
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 Saguenay. L'abonnement annuel pour Actualités habitation de Saguenay 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.

© 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 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.