

A

CTUALITÉS

HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Saguenay

Saguenay : baisse de la construction résidentielle au troisième trimestre

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

Les derniers résultats publiés par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) révèlent que la construction résidentielle a fléchi au troisième trimestre de 2005 dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Saguenay. Au cours des mois de juillet à septembre, 108 habitations ont été mises en chantier, affichant ainsi une baisse de 15 % par rapport à la même période en 2004 (127).

Le recul observé sur le marché résidentiel de Saguenay au troisième trimestre est attribuable à deux types d'habitations. Ce sont les logements

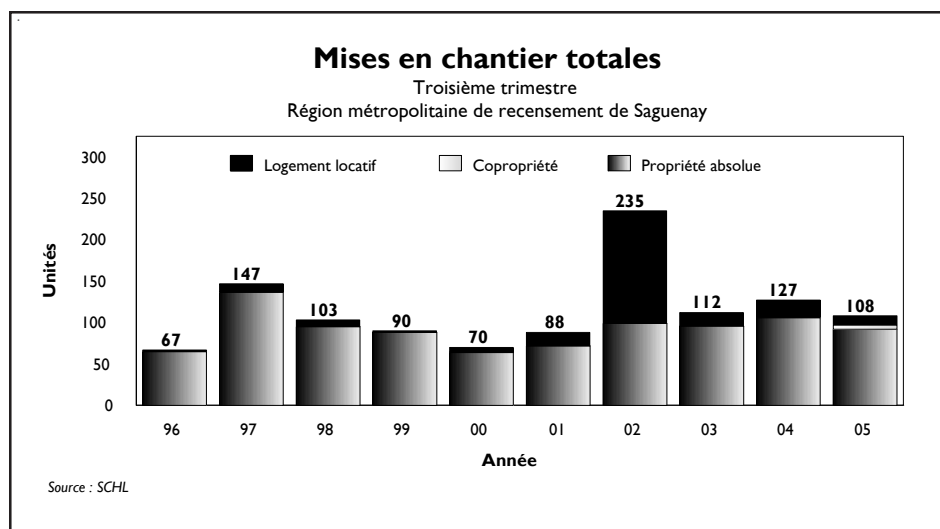
locatifs qui affichent la baisse la plus prononcée. Ainsi, 11 nouvelles unités locatives ont été mises en chantier au cours des mois de juillet à septembre comparativement à 21 en 2004, une baisse de près de 50 %. La construction a aussi ralenti du côté des habitations en propriété absolue¹. En effet, 92 fondations ont été coulées au cours des mois de juillet, août et septembre, soit une baisse de 13 % par rapport à la même période en 2004. De ces 92 nouvelles fondations, 76 se rapportent à des maisons individuelles, 12 à des maisons jumelées et 4 à des appartements (duplex ou maisons avec un logement au sous-sol).

suite à la page suivante

VOLUME 8, NUMÉRO 3,
TROISIÈME TRIMESTRE 2005

SOMMAIRE

- 1 Saguenay : baisse de la construction résidentielle au troisième trimestre
 - 2 Le marché de la revente vogue vers un nouveau sommet
- #### 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



¹Les habitations en propriété absolue regroupent les maisons individuelles, jumelées, en rangée et les duplex.

La construction résidentielle à Saguenay est assez volatile sur une base mensuelle. Par contre, lorsque l'on regarde les chiffres à la fin de l'année, on se rend compte que le nombre de nouvelles habitations en propriété absolue demeure relativement stable d'une année à l'autre tandis que celui des mises en chantier de logements locatifs fluctue selon la taille des projets.

Malgré le ralentissement observé au troisième trimestre, le nombre de mises en chantier répertorié depuis le début de l'année est supérieur à celui des neuf premiers mois de 2004. Ainsi, 308 nouvelles habitations ont été mises en chantier, une progression de 19 % par rapport à 2004. C'est grâce à tous les types d'habitations, à

l'exception de la copropriété, que le nombre total de mises en chantier dépasse celui de 2004. Le niveau actuel des taux hypothécaires, l'offre limitée sur le marché de la revente ainsi qu'une bonne performance de l'emploi en 2004 ont alimenté la construction résidentielle depuis le début de l'année.

Au cours du troisième trimestre de 2005, un seul des quatre centres urbains du Lac-Saint-Jean a vu son nombre de mises en chantier s'accroître par rapport à 2004. En effet, 21 nouvelles habitations ont été mises en chantier à St-Félicien comparativement à 8 en 2004. Le nombre de mises en chantier est demeuré stable à Dolbeau-Mistassini, tandis qu'à Alma et Roberval on observe des baisses

respectives de 46 % et 88 % par rapport au troisième trimestre de 2004.

Dans l'ensemble des centres urbains du Québec comptant 10 000 habitants et plus, 30 256 mises en chantier ont été dénombrées au cours des neuf premiers mois de 2005, ce qui correspond à une baisse de 11 % par rapport aux neuf premiers mois de 2004. Depuis le début de l'année, c'est la RMR de Saguenay qui connaît la plus forte croissance (+ 19 %). Trois-Rivières (+ 3 %) est la seule autre RMR à voir le nombre de ses mises en chantier augmenter par rapport à 2004. La région de Québec affiche un volume de construction stable, alors que des baisses sont enregistrées à Gatineau (- 37 %), Sherbrooke (- 16 %) et Montréal (- 12 %).

Le marché de la revente vogue vers un nouveau sommet

Selon les plus récentes données du Service inter-agences (S.I.A.[®]), le marché de la revente est demeuré très actif au troisième trimestre de 2005 dans la région de Saguenay¹. En effet, 265 ventes ont été dénombrées au cours des mois de juillet, août et septembre 2005, une hausse de 20 % par rapport à la même période en 2004. Ce nombre de transactions est le plus élevé jamais observé durant un troisième trimestre, du moins, depuis qu'on a commencé à recueillir des données à ce sujet, en 1997. Fait intéressant, le nombre de reventes avait aussi atteint un record absolu au deuxième trimestre. Depuis le début de l'année 2005, 1 026 ventes ont été dénombrées, ce qui correspond à une hausse de 12 % par rapport au neuf premiers mois de 2004. Si la tendance se maintient, la région de Saguenay est en voie d'établir un nouveau record annuel.

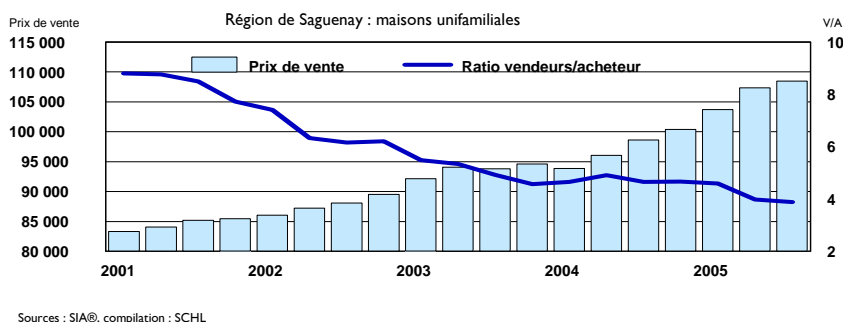
La progression des ventes, alimentée par la faiblesse des taux hypothécaires et la bonne performance de l'emploi en 2004, survient dans un contexte où l'offre de maisons existantes est plutôt limitée, et ce, depuis plusieurs

trimestres. En effet, le ratio vendeurs/acheteur, qui indique le nombre de vendeurs pour chaque acheteur sur le marché, est présentement de 3,9 alors que, dans un marché équilibré, il se situe entre 8 et 10. Le marché de la revente est donc en surchauffe pour un neuvième trimestre consécutif, ce qui signifie que l'avantage est du côté des vendeurs lors des négociations. Cette situation se répercute directement sur la progression des prix. Au troisième trimestre, le prix

de vente moyen des maisons unifamiliales² s'est établi à 108 483 \$ comparativement à 98 611 \$ en 2004, soit une hausse de 10 %.

Finalement, malgré une légère hausse des inscriptions courantes au troisième trimestre (392), on est tout de même loin de la moyenne observée depuis 1997 (506). Ainsi, la situation d'offre limitée continuera d'exercer une pression sur les prix au cours des prochains trimestres.

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, de Saint-David-de-Falardeau, de Valin, de Sainte-Rose-du-Nord et de Saint-Charles.

² Les maisons unifamiliales regroupent les maisons individuelles, jumelées et en rangée.

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

<i>Activité/période</i>	<i>Propriétaire-occupant</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>			
Mises en chantier							
Troisième trimestre 2005	76	12	0	4	5	11	108
Troisième trimestre 2004	98	6	0	2	0	21	127
Cumul 2005 (janv.-sept.)	207	20	0	16	5	60	308
Cumul 2004 (janv.-sept.)	196	18	0	4	7	33	258
Logements en construction**							
Troisième trimestre 2005	82	10	0	2	5	15	114
Troisième trimestre 2004	68	0	0	0	0	13	81
Logements achevés							
Troisième trimestre 2005	97	10	0	10	12	32	161
Troisième trimestre 2004	109	14	0	4	0	23	150
Cumul 2005	169	24	0	16	12	67	288
Cumul 2004	165	20	0	8	0	27	220
Logements inoccupés**							
Troisième trimestre 2005	1	0	0	0	0	1	2
Troisième trimestre 2004	0	0	0	0	0	0	0
Logements écoulés							
Troisième trimestre 2005	96	10	0	10	12	23	151
Troisième trimestre 2004	111	14	0	4	0	31	160
Cumul 2005	168	24	0	16	12	52	272
Cumul 2004	169	21	0	8	0	102	300
Offre à court terme							
Troisième trimestre 2005	83	10	0	2	5	16	116
Troisième trimestre 2004	68	0	0	0	0	13	81

* 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-occupant					Logement locatif	Total
	Propriété absolue				Co- propriété		
	Individuelle	Jumelée	En rangée	App.			
Zone 1 : Chicoutimi							
Troisième trimestre 2005	19	8	0	4	5	7	43
Troisième trimestre 2004	27	6	0	2	0	0	35
Cumul 2005	49	14	0	6	5	41	115
Cumul 2004	58	12	0	4	0	12	86
Zone 2 : Jonquière							
Troisième trimestre 2005	18	4	0	0	0	4	26
Troisième trimestre 2004	28	0	0	0	0	17	45
Cumul 2005	65	6	0	4	0	12	87
Cumul 2004	57	0	0	0	0	17	74
Zone 3 : La Baie							
Troisième trimestre 2005	8	0	0	0	0	0	8
Troisième trimestre 2004	10	0	0	0	0	4	14
Cumul 2005	19	0	0	4	0	7	30
Cumul 2004	22	0	0	0	7	4	33
Centre (zones 1 à 3)							
Troisième trimestre 2005	45	12	0	4	5	11	77
Troisième trimestre 2004	65	6	0	2	0	21	94
Cumul 2005	133	20	0	14	5	60	232
Cumul 2004	137	12	0	4	7	33	193
Zone 4 : Périphérie (Lac Kénogami, Larouche, Laterrière, Saint-Fulgence, etc.)							
Troisième trimestre 2005	31	0	0	0	0	0	31
Troisième trimestre 2004	33	0	0	0	0	0	33
Cumul 2005	74	0	0	2	0	0	76
Cumul 2004	59	6	0	0	0	0	65
TOTAL - RMR DE SAGUENAY							
Troisième trimestre 2005	76	12	0	4	5	11	108
Troisième trimestre 2004	98	6	0	2	0	21	127
Cumul 2005	207	20	0	16	5	60	308
Cumul 2004	196	18	0	4	7	33	258

Source : SCHL

Tableau 3
Maisons individuelles et jumelées écoulées par gamme de prix - troisième trimestre
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Saguenay

Type	Moins de 100 000 \$		100 000 \$ à 124 999 \$		125 000 \$ à 149 999 \$		150 000 \$ à 199 999 \$		200 000 \$ et plus	
	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004
	Individuelle	5	11	17	28	25	19	36	37	13
Jumelée	2	11	4	2	4	1	0	0	0	0
Total	7	22	21	30	29	20	36	37	13	16
Part de marché (indiv.)	5,2%	9,9%	17,7%	25,2%	26,0%	17,1%	37,5%	33,3%	13,5%	14,4%

Source : SCHL

Tableau 4
Offre de logements - troisième trimestre de 2005
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Saguenay

	Marché visé			
	Propr.-occ.	Copropriété	Locatif	Total
Logements en construction	94	5	15	114
Logements inoccupés	1	0	1	2
Offre à court terme	95	5	16	116
Durée de l'offre à court terme (en mois, tendance)	4,1	5,0	3,4	4,0

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

Agglomération/période	Propriétaire-occupant					Logement locatif	Total
	Propriété absolue				Co- propriété		
	Individuelle	Jumelée	En rangée	App.			
Alma							
Troisième trimestre 2005	13	0	0	4	0	8	25
Troisième trimestre 2004	20	8	0	2	0	16	46
Cumul 2005	42	4	7	4	0	14	71
Cumul 2004	52	14	4	2	0	23	95
Dolbeau-Mistassini							
Troisième trimestre 2005	12	0	0	0	0	0	12
Troisième trimestre 2004	12	0	0	0	0	0	12
Cumul 2005	24	2	0	0	0	0	26
Cumul 2004	24	0	3	0	0	0	27
Roberval							
Troisième trimestre 2005	2	0	0	0	0	0	2
Troisième trimestre 2004	5	0	0	0	0	11	16
Cumul 2005	15	0	0	0	0	8	23
Cumul 2004	10	2	0	0	0	11	23
Saint-Félicien							
Troisième trimestre 2005	19	0	0	2	0	0	21
Troisième trimestre 2004	8	0	0	0	0	0	8
Cumul 2005	34	0	0	2	0	0	36
Cumul 2004	18	0	0	0	0	0	18

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 particulières 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.

Communiquez avec nous :

I 866 855-5711

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

	2004		2005		
	3e trim.	4e trim.	1er trim.	2e trim.	3e trim.
Taux hypothécaires - Canada (%)					
- 1 an	4,6	4,9	4,9	4,8	5,0
- 5 ans	6,4	6,3	6,1	5,9	5,8
IPC (province de Québec)					
- Taux d'inflation (%)	2,2	2,7	2,1	2,0	2,5
- Indice des prix à la consommation (1992 = 100)	120,9	121,7	122,2	123,1	123,9
Enquête auprès des consommateurs québécois					
- Indice de l'attitude des consommateurs (1991 = 100)	121,3	116,5	123,3	122,2	99,3
Marché du travail					
- Création (pertes) d'emplois par rapport au trimestre précédent	(100)	(2 800)	(4 200)	1 800	1 300
- Total	3 600	(4 100)	(3 000)	1 500	2 900
- Temps plein	1 700	1 800	(3 100)	(5 300)	(3 900)
- Création (pertes) d'emplois par rapport au même trim.de l'année préc.	3 200	4 200	1 900	(2 000)	(2 700)
- Total	9,1	10,6	10,5	9,0	9,8
- Temps plein					
- Taux de chômage (%)					

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 2005 ?**

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

(sera disponible à la fin de l'année 2005)

Définitions et concepts

Types de logements - Les logements sont répartis en quatre catégories : maisons individuelles, maisons jumelées, maisons en rangée, appartements et autres.

Marchés visés - Le marché des propriétaires-occupants fait référence aux maisons unifamiliales (individuelles, jumelées et en rangée) possédées en propriété absolue; celui des copropriétés (condominiums) 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 ont été signalées.

Logements achevés - Logements habitables, où les travaux qui avaient été prévus sont terminés. Dans certains cas, on peut considérer qu'un logement est achevé s'il ne reste que 10 % des travaux à exécuter.

Logements inoccupés - Logements neufs achevés, mais qui sont demeurés inoccupés.

Offre totale à court terme - Réserve totale de logements neufs qui comprend les logements en construction et ceux qui sont achevés, mais inoccupés.

Offre totale à moyen terme - Réserve totale de logements neufs qui comprend les logements en construction, ceux qui sont achevés, mais inoccupés, ainsi que ceux pour lesquels un permis a été délivré, mais qui n'ont pas encore été mis en chantier.

Logements écoulés - Logements récemment achevés et qui ont été vendus ou loués. Le dénombrement des 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 des logements écoulés durant le trimestre courant correspond au nombre des logements achevés et inoccupés à la fin du trimestre précédent, plus les achèvements du mois courant, moins les logements achevés et inoccupés durant le mois en cours.

Durée du stock - Période nécessaire pour écouler les logements inoccupés, c'est-à-dire le rapport entre les logements inoccupés et les logements écoulés. 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, Saint-Fulgence, Saint-Honoré, Shipshaw, Canton Tremblay	Périphérie

La publication **Actualités habitation** paraît quatre fois par année pour le marché de Saguenay.

L'abonnement annuel est fixé à **55,00 \$ plus taxes.**

**Pour obtenir plus d'informations ou pour vous abonner,
veuillez communiquer avec notre service à la clientèle au 1 866 855-5711.**

© 2005 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.