

# A

# CTUALITÉS

## HABITATION

### VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION Saguenay

#### Saguenay : la construction résidentielle est en hausse au quatrième 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 repris de la vigueur au quatrième trimestre de 2005 dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Saguenay. En effet, au cours des mois d'octobre à décembre, 156 logements ont été mis en chantier, ce qui représente une progression de 75 % par rapport à la même période en 2004 (89).

Le regain d'activité observé au quatrième trimestre est attribuable à tous les types d'habitations. Par contre, ce sont les logements locatifs qui affichent la plus forte augmentation grâce à la mise en chantier de 84 unités au cours des mois

d'octobre, novembre et décembre 2005. C'est plus de trois fois le niveau observé durant la même période en 2004. La construction d'habitations en propriété absolue a également été vigoureuse puisque 72 fondations ont été coulées au quatrième trimestre comparativement à 64, en 2004 (+ 13 %). De ces 72 nouvelles habitations, 60 sont des maisons individuelles, 2, des maisons jumelées, 6, des maisons en rangée, et 4, des appartements (duplex ou maisons avec un logement au sous-sol).

La mise en chantier d'un immeuble locatif destiné aux personnes âgées dans l'arrondissement Jonquière est venu gonfler les chiffres, car, autrement, l'accroissement des mises en chantier ne

*suite à la page suivante*

VOLUME 8, NUMÉRO 4,  
QUATRIÈME TRIMESTRE 2005

#### SOMMAIRE

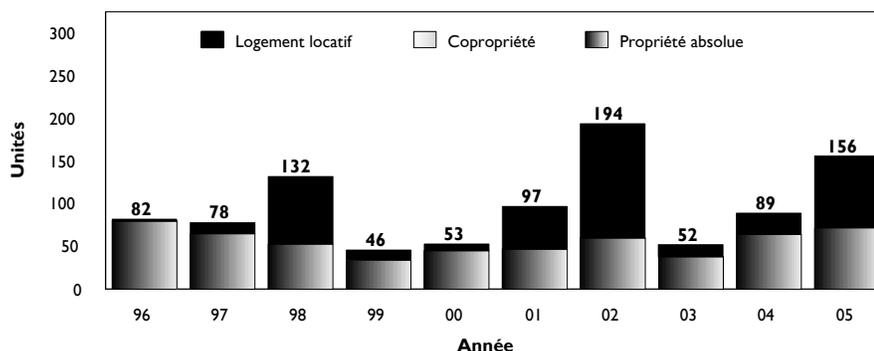
- 1 Saguenay : la construction résidentielle est en hausse au quatrième trimestre
- 2 Un quatrième trimestre record pour le marché de la revente de la région de Saguenay

#### 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
- 7 Zones de la région métropolitaine de recensement de Saguenay
- 8 Définitions et concepts

#### Mises en chantier totales

Quatrième trimestre  
Région métropolitaine de recensement de Saguenay



Source : SCHL

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

serait pas aussi spectaculaire. De fait, si l'on ne tient pas compte de cet immeuble, la progression observée atteindrait près de 8 % au lieu de 75 %.

Le bilan annuel est à l'image du quatrième trimestre : une bonne performance de la construction résidentielle. En effet, entre janvier et décembre 2005, 464 habitations ont été mises en chantier comparativement à 347, en 2004, ce qui constitue une hausse de 34 %. Le niveau actuel des taux hypothécaires, l'offre très limitée sur le marché de la revente ainsi que la bonne performance du marché du travail en 2004 ont stimulé la construction résidentielle tout au long de l'année. C'est encore une fois le segment des logements locatifs qui s'est démarqué, avec une progression

de 148 % par rapport à 2004, et ce, principalement en raison de la construction d'un complexe destiné aux personnes âgées. Le segment des habitations en propriété absolue a aussi connu une bonne année : 315 mises en chantier, en 2005, comparativement à 282, en 2004, ce qui représente une hausse de 12 %.

Pour les centres urbains du Lac-Saint-Jean, le bilan annuel est moins éloquent. Seul celui de Saint-Félicien a vu le nombre des mises en chantier s'accroître par rapport à 2004. En effet, 41 nouvelles habitations ont été mises en chantier dans cette agglomération, en 2005, comparativement à 24, en 2004 (+ 71 %). La plus forte baisse (- 38 %) a été observée à Alma, où 76 nouvelles fondations ont été coulées au cours de

2005 comparativement à 123, en 2004. Suivent Roberval et Dolbeau-Mistassini, avec 23 et 32 nouvelles habitations, et des baisses respectives de 12 % et de 6 % par rapport à 2004.

Dans l'ensemble des centres urbains du Québec comptant 10 000 habitants et plus, le ralentissement attendu de la construction résidentielle s'est bel et bien manifesté en 2005. En effet, 41 252 mises en chantier ont été dénombrées au cours de l'année, ce qui correspond à une diminution de 12 % par rapport à 2004 (46 721). Mis à part Saguenay, la seule autre RMR ayant enregistré un accroissement des mises en chantier est Trois-Rivières (+ 5 %). Viennent ensuite Québec (- 6 %), Montréal (- 12 %), Sherbrooke (- 21 %) et Gatineau (- 34 %).

## Un quatrième trimestre record pour le marché de la revente de la région de Saguenay

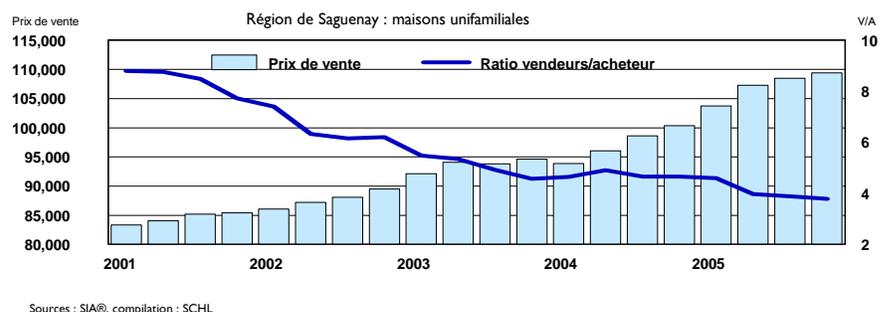
Selon les plus récentes données du Service inter-agences (S.I.A.®), le marché de la revente a continué sur sa lancée au quatrième trimestre de 2005, dans la région de Saguenay<sup>1</sup>. En effet, 218 ventes ont été répertoriées au cours des mois d'octobre, novembre et décembre 2005, ce qui surpasse de 22 % le niveau record observé au cours de la même période en 2004. C'est donc la troisième fois en 2005 que le nombre de ventes par trimestre dépasse les records enregistrés depuis 1997. Ces bonnes performances trimestrielles se transposent directement sur le bilan annuel puisque 1 244 transactions ont été dénombrées entre les mois de janvier et de décembre 2005, ce qui représente une progression de 16 % par rapport au niveau record de 2004 (1 077). La faiblesse des taux hypothécaires ainsi que la bonne performance du marché du travail, en 2004, ont sans doute alimenté le marché de la revente, tout au long de 2005.

La progression des ventes continue de se faire dans un contexte où l'offre de maisons existantes est limitée. Les

inscriptions courantes se maintiennent sous la barre des 400 depuis le début de l'année, ce qui est nettement sous la moyenne observée (506) depuis le début de la compilation de ces statistiques, en 1997. De plus, le ratio vendeurs/acheteur, qui indique le rapport de force entre les vendeurs et les acheteurs, s'est établi à 3,8 au quatrième trimestre de 2005, en légère baisse par rapport au troisième trimestre (3,9). Le marché de la revente est donc en surchauffe pour

un dixième trimestre consécutif et continue d'avantager les vendeurs lors des négociations. Dans ce contexte, la progression du prix des propriétés existantes demeure ferme. Au cours du quatrième trimestre, le prix de vente moyen d'une maison unifamiliale<sup>2</sup> s'est établi à 109 419 \$ comparativement à 100 371 \$, en 2004, ce qui constitue une augmentation de 9 %. L'offre limitée de propriétés à vendre devrait continuer d'exercer une pression sur les prix au cours des prochains trimestres.

### Évolution du marché de la revente



<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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**

Activité/période	Propriétaire-occupant					Logement locatif	Total
	Propriété absolue*				Co-propriété		
	Individuelle	Jumelée	En rangée	App.			
<b>Mises en chantier</b>							
Quatrième trimestre 2005	60	2	6	4	0	84	156
Quatrième trimestre 2004	48	14	0	2	0	25	89
Cumul 2005 (janv.-déc.)	267	22	6	20	5	144	464
Cumul 2004 (janv.-déc.)	244	32	0	6	7	58	347
<b>Logements en construction**</b>							
Quatrième trimestre 2005	56	2	6	4	5	88	161
Quatrième trimestre 2004	45	12	0	2	0	34	93
<b>Logements achevés</b>							
Quatrième trimestre 2005	86	10	0	2	0	11	109
Quatrième trimestre 2004	71	2	0	0	0	4	77
Cumul 2005	255	34	0	18	12	78	397
Cumul 2004	236	22	0	8	0	31	297
<b>Logements inoccupés**</b>							
Quatrième trimestre 2005	0	0	0	0	0	0	0
Quatrième trimestre 2004	0	0	0	0	0	0	0
<b>Logements écoulés</b>							
Quatrième trimestre 2005	87	10	0	2	0	12	111
Quatrième trimestre 2004	71	2	0	0	0	4	77
Cumul 2005	255	34	0	18	12	64	383
Cumul 2004	240	23	0	8	0	106	377
<b>Offre à court terme</b>							
Quatrième trimestre 2005	56	2	6	4	5	88	161
Quatrième trimestre 2004	45	12	0	2	0	34	93

\* 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.			
<b>Zone 1 : Chicoutimi</b>							
Quatrième trimestre 2005	16	0	0	4	0	8	28
Quatrième trimestre 2004	11	14	0	0	0	11	36
Cumul 2005	65	14	0	10	5	49	143
Cumul 2004	69	26	0	4	0	23	122
<b>Zone 2 : Jonquière</b>							
Quatrième trimestre 2005	21	0	6	0	0	76	103
Quatrième trimestre 2004	11	0	0	0	0	10	21
Cumul 2005	86	6	6	4	0	88	190
Cumul 2004	68	0	0	0	0	27	95
<b>Zone 3 : La Baie</b>							
Quatrième trimestre 2005	8	2	0	0	0	0	10
Quatrième trimestre 2004	5	0	0	0	0	4	9
Cumul 2005	27	2	0	4	0	7	40
Cumul 2004	27	0	0	0	7	8	42
<b>Centre (zones 1 à 3)</b>							
Quatrième trimestre 2005	45	2	6	4	0	84	141
Quatrième trimestre 2004	27	14	0	0	0	25	66
Cumul 2005	178	22	6	18	5	144	373
Cumul 2004	164	26	0	4	7	58	259
<b>Zone 4 : Périphérie (Lac Kénogami, Larouche, Laterrière, Saint-Fulgence, etc.)</b>							
Quatrième trimestre 2005	15	0	0	0	0	0	15
Quatrième trimestre 2004	21	0	0	2	0	0	23
Cumul 2005	89	0	0	2	0	0	91
Cumul 2004	80	6	0	2	0	0	88
<b>TOTAL - RMR DE SAGUENAY</b>							
Quatrième trimestre 2005	60	2	6	4	0	84	156
Quatrième trimestre 2004	48	14	0	2	0	25	89
Cumul 2005	267	22	6	20	5	144	464
Cumul 2004	244	32	0	6	7	58	347

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 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
	<b>Individuelle</b>	6	10	15	19	16	18	38	16	12
<b>Jumelée</b>	2	0	2	0	6	0	0	2	0	0
<b>Total</b>	8	10	17	19	22	18	38	18	12	8
<b>Part de marché (indiv.)</b>	6,9%	14,1%	17,2%	26,8%	18,4%	25,4%	43,7%	22,5%	13,8%	11,3%

Source : SCHL

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

	Marché visé			
	Propr.-occ.	Copropriété	Locatif	Total
<b>Logements en construction</b>	68	5	88	161
<b>Logements inoccupés</b>	0	0	0	0
<b>Offre à court terme</b>	68	5	88	161
<b>Durée de l'offre à court terme (en mois, tendance)</b>	2,7	5,0	16,5	5,0

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 :**

**1 866 855-5711**

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

Agglomération/période	Propriétaire-occupant				Co-propriété	Logement locatif	Total
	Propriété absolue						
	Individuelle	Jumelée	En rangée	App.			
<b>Alma</b>							
Quatrième trimestre 2005	5	0	0	0	0	0	5
Quatrième trimestre 2004	10	0	0	2	6	10	28
Cumul 2005	47	4	7	4	0	14	76
Cumul 2004	62	14	4	4	6	33	123
<b>Dolbeau-Mistassini</b>							
Quatrième trimestre 2005	6	0	0	0	0	0	6
Quatrième trimestre 2004	7	0	0	0	0	0	7
Cumul 2005	30	2	0	0	0	0	32
Cumul 2004	31	0	3	0	0	0	34
<b>Roberval</b>							
Quatrième trimestre 2005	0	0	0	0	0	0	0
Quatrième trimestre 2004	3	0	0	0	0	0	3
Cumul 2005	15	0	0	0	0	8	23
Cumul 2004	13	2	0	0	0	11	26
<b>Saint-Félicien</b>							
Quatrième trimestre 2005	5	0	0	0	0	0	5
Quatrième trimestre 2004	6	0	0	0	0	0	6
Cumul 2005	39	0	0	2	0	0	41
Cumul 2004	24	0	0	0	0	0	24

Source : SCHL

**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 :

**R A P P O R T S U R L E M A R C H É L O C A T I F**

dans lequel on retrouve une étude approfondie des données recueillies

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

	2004		2005		
	4e trim.	1er trim.	2e trim.	3e trim.	4e trim.
<b>Taux hypothécaires - Canada (%)</b>					
- 1 an	4,9	4,9	4,8	5,0	5,6
- 5 ans	6,3	6,1	5,9	5,8	6,2
<b>IPC (province de Québec)</b>					
- Taux d'inflation (%)	2,7	2,1	2,0	2,9	2,1
- Indice des prix à la consommation (1992 = 100)	121,7	122,2	123,1	124,3	124,3
<b>Enquête auprès des consommateurs québécois</b>					
- Indice de l'attitude des consommateurs (1991 = 100)	116,5	123,3	122,2	99,3	108,9
<b>Marché du travail</b>					
- Création (pertes) d'emplois par rapport au trimestre précédent	(2 800)	(4 200)	1 800	1 300	(1 100)
- Total	(4 100)	(3 000)	1 500	2 900	(4 600)
- Création (pertes) d'emplois par rapport au même trim.de l'année préc.	1 800	(3 100)	(5 300)	(3 900)	(2 200)
- Total	4 200	1 900	(2 000)	(2 700)	(3 200)
- Temps plein					
- Taux de chômage (%)	10,6	10,5	9,0	9,8	10,1

Sources : Statistique Canada et Conference Board du Canada

Note : les parenthèses indiquent une valeur négative

### 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

## 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.

### Renseignements et abonnement

Pour obtenir plus de renseignements sur la présente publication ou sur tout aspect du marché de l'habitation de Saguenay, veuillez communiquer avec notre **service à la clientèle** au 1 866 855-5711 ou 514-283-8396 ou à l'adresse électronique suivante : [cam\\_qc@cmhc-schl.gc.ca](mailto:cam_qc@cmhc-schl.gc.ca)

Pour en savoir davantage sur les produits et services du Centre d'analyse de marché ou pour vous abonner à une de nos publications, visitez le site

[www.schl.ca/infomarche/magasin/](http://www.schl.ca/infomarche/magasin/)

Pour obtenir des renseignements sur d'autres produits et services offerts par la SCHL, visitez le site

[www.schl.ca](http://www.schl.ca)

This publication is also available in English under the title Housing Now.

64213\_2005\_004.pdf