

A

ACTUALITÉS

HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Saguenay

SAGUENAY: LA CONSTRUCTION RÉSIDEN-
TIELLE REPREN-
D DE LA VIGUEUR
AU DEUXIÈME 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 deuxième trimestre de 2006 dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Saguenay. En effet, au cours des mois d'avril à juin, 190 logements ont été mis en chantier, ce qui représente une augmentation de 17 % par rapport à la même période en 2005 (162).

Malgré une activité soutenue dans le segment des habitations en propriété absolue¹ et la construc-

tion de 142 nouvelles habitations (+5 %), c'est principalement le segment des logements locatifs qui a fait grimper le nombre de mises en chantier au deuxième trimestre de 2006. Au total, 42 unités locatives ont été mises en chantier au cours des mois d'avril à juin comparativement à 27, en 2005, ce qui constitue une hausse de 56 %. C'est dans les arrondissements de Jonquière et de Chicoutimi que la majorité des logements locatifs ont été mis en chantier au deuxième trimestre.

Date de diffusion: troisième trimestre de 2006

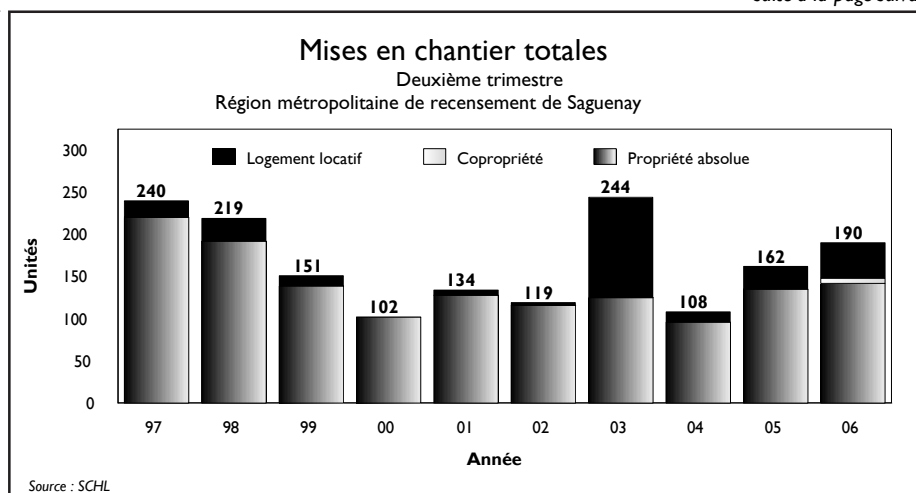
S O M M A I R E

- 1 Saguenay : la construction résidentielle reprend de la vigueur au deuxième trimestre
- 2 Le marché de la revente perd de la vigueur au deuxième trimestre 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
- 6 Sommaire des indicateurs économiques
- 7 Zones de la région métropolitaine de Saguenay
- 7 Définitions et concepts

suite à la page suivante



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

Depuis le début de l'année, 207 nouveaux logements ont été mis en chantier, soit 3 % de plus qu'au cours de la même période en 2005 (200). Cette légère augmentation par rapport à 2005 provient du segment des copropriétés puisque 6 logements de ce type ont été commencés entre janvier et juin 2006 contre aucun, en 2005. Même son de cloche du côté des maisons en rangée, car 3 fondations ont été coulées en 2006 contre aucune, en 2005.

Au cours des 6 premiers mois de 2006, les mises en chantier se sont

accrues dans un seul des 4 centres urbains du Lac-Saint-Jean par rapport à la même période, en 2005. À Dolbeau, 26 nouvelles habitations ont été mises en chantier entre janvier et juin 2006, une augmentation de 86 % par rapport à 2005 (14). Le dynamisme de la construction résidentielle dans ce centre urbain est principalement attribuable au segment des habitations en propriété absolue. Le nombre de mises en chantier a légèrement baissé à Alma (42 vs 46), tandis qu'à Roberval et à Saint-Félicien, il a diminué plus fortement pour s'établir à 4 (-81 %) et 8

(-47 %), respectivement.

Dans l'ensemble des centres urbains du Québec comptant 10 000 habitants et plus, 18 669 mises en chantier ont été dénombrées entre janvier et juin 2006, ce qui correspond à une baisse de 5 % par rapport à la même période en 2005. La RMR de Sherbrooke a connu la plus forte progression (+47 %), suivie de Gatineau (+21 %), de Trois-Rivières (+20 %) et de Saguenay (+3 %). Les RMR de Québec et de Montréal affichent, quant à elles, une baisse identique de 13 % par rapport à 2005.

Le marché de la revente perd de la vigueur au deuxième trimestre dans la région de Saguenay

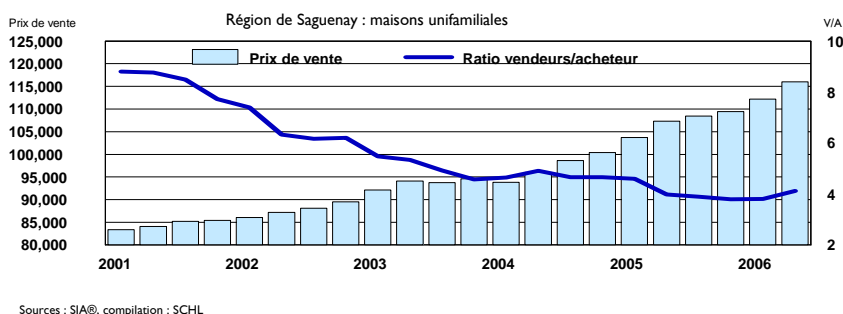
Selon les plus récentes données du Service inter-agences (S.I.A.®), l'activité a ralenti sur le marché de la revente au deuxième trimestre, dans la région de Saguenay¹. En effet, 371 transactions ont été conclues entre avril et juin 2006, ce qui constitue une baisse de 12 % par rapport à la même période en 2005.

Après une année record en 2005 au chapitre des ventes, il semble que l'offre limitée de maisons à vendre ainsi que la hausse des taux hypothécaires au cours des derniers trimestres aient finalement un effet modérateur sur la demande. La baisse de l'activité est d'ailleurs observée dans tous les secteurs, mais particulièrement à La Baie et en périphérie où le nombre de ventes a diminué de 30 % et de 19 %, respectivement, par rapport au deuxième trimestre de 2005. Dans les arrondissements de Chicoutimi et de Jonquière, le ralentissement a été moins draconien, puisqu'on a enregistré des baisses respectives de 5 % et de 3 %.

Malgré qu'il y ait eu un peu plus de propriétés à vendre au deuxième trimestre, l'offre demeure limitée dans la région, et cela avantage les vendeurs lors des négociations. Cette réalité ne date pas d'hier, puisque le ratio vendeurs/acheteur (ratio v/a), qui indique le rapport de force entre les vendeurs et les acheteurs, se situe sous le niveau d'équilibre² depuis le quatrième trimestre de 2001. Au deuxième trimestre, nonobstant une légère augmentation de l'offre et une

baisse du nombre de transactions, le ratio v/a s'est établi à 4/1, et le marché est demeuré en surchauffe (ratio v/a < 5) pour un douzième trimestre consécutif. En conséquence, le prix moyen S.I.A.® des propriétés unifamiliales³ a atteint 116 043 \$, en hausse de 8 % par rapport à la même période en 2005. Cette situation d'offre limitée devrait continuer à faire progresser le prix moyen au-delà de l'inflation 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 On considère que le marché de la revente est équilibré lorsque le ratio v/a se situe entre 8 et 10. En dessous de 8, il s'agit d'un marché de vendeurs et, au-dessus de 10, d'un marché favorable aux acheteurs.

³ 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							
Deuxième trimestre 2006	119	8	3	12	6	42	190
Deuxième trimestre 2005	119	8	0	8	0	27	162
Cumul 2006 (janv.-juin)	130	8	3	14	6	46	207
Cumul 2005 (janv.-juin)	131	8	0	12	0	49	200
Logements en construction**							
Deuxième trimestre 2006	88	2	3	12	6	87	198
Deuxième trimestre 2005	103	8	0	8	0	48	167
Logements achevés							
Deuxième trimestre 2006	66	8	6	6	0	43	129
Deuxième trimestre 2005	51	12	0	2	0	12	77
Cumul 2006	98	8	6	6	5	47	170
Cumul 2005	72	14	0	6	0	35	127
Logements inoccupés**							
Deuxième trimestre 2006	0	3	0	0	0	8	11
Deuxième trimestre 2005	0	0	0	0	0	6	6
Logements écoulés							
Deuxième trimestre 2006	66	5	6	6	0	35	118
Deuxième trimestre 2005	51	12	0	2	0	14	79
Cumul 2006	98	5	6	6	5	39	159
Cumul 2005	72	14	0	6	0	29	121
Offre à court terme							
Deuxième trimestre 2006	88	5	3	12	6	95	209
Deuxième trimestre 2005	103	8	0	8	0	54	173

* 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							
Deuxième trimestre 2006	32	4	0	6	6	20	68
Deuxième trimestre 2005	28	6	0	0	0	12	46
Cumul 2006	34	4	0	8	6	24	76
Cumul 2005	30	6	0	2	0	34	72
Zone 2 : Jonquière							
Deuxième trimestre 2006	28	0	3	2	0	19	52
Deuxième trimestre 2005	42	2	0	4	0	8	56
Cumul 2006	30	0	3	2	0	19	54
Cumul 2005	47	2	0	4	0	8	61
Zone 3 : La Baie							
Deuxième trimestre 2006	20	2	0	2	0	3	27
Deuxième trimestre 2005	10	0	0	4	0	7	21
Cumul 2006	21	2	0	2	0	3	28
Cumul 2005	11	0	0	4	0	7	22
Centre (zones 1 à 3)							
Deuxième trimestre 2006	80	6	3	10	6	42	147
Deuxième trimestre 2005	80	8	0	8	0	27	123
Cumul 2006	85	6	3	12	6	46	158
Cumul 2005	88	8	0	10	0	49	155
Zone 4 : Périphérie (Lac Kénogami, Larouche, Laterrière, Saint-Fulgence, etc.)							
Deuxième trimestre 2006	39	2	0	2	0	0	43
Deuxième trimestre 2005	39	0	0	0	0	0	39
Cumul 2006	45	2	0	2	0	0	49
Cumul 2005	43	0	0	2	0	0	45
TOTAL - RMR DE SAGUENAY							
Deuxième trimestre 2006	119	8	3	12	6	42	190
Deuxième trimestre 2005	119	8	0	8	0	27	162
Cumul 2006	130	8	3	14	6	46	207
Cumul 2005	131	8	0	12	0	49	200

Source : SCHL

Tableau 3
Maisons individuelles et jumelées écoulées par gamme de prix - deuxième 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	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005
	Individuelle	1	2	11	14	27	22	19	10	8
Jumelée	2	8	1	4	1	0	1	0	0	0
Total	3	10	12	18	28	22	20	10	8	3
Part de marché (indiv.)	1,5%	3,9%	16,7%	27,5%	40,9%	43,1%	28,8%	19,6%	12,1%	5,9%

Source : SCHL

Tableau 4
Offre de logements - deuxième trimestre de 2006
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Saguenay

	Marché visé			
	Propr.-occ.	Copropriété	Locatif	Total
Logements en construction	105	6	87	198
Logements inoccupés	3	0	8	11
Offre à court terme	108	6	95	209
Durée de l'offre à court terme (en mois, tendance)	3,9	4,2	15,4	6,0

Source : SCHL

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin !

Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Pour obtenir de plus amples renseignements sur les publications gratuites et payantes de la SCHL, composez le **1 800 668-2642**

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.			
Alma							
Deuxième trimestre 2006	27	6	0	0	0	4	37
Deuxième trimestre 2005	29	4	7	0	0	0	40
Cumul 2006	32	6	0	0	0	4	42
Cumul 2005	29	4	7	0	0	6	46
Dolbeau-Mistassini							
Deuxième trimestre 2006	11	0	0	0	0	0	11
Deuxième trimestre 2005	9	2	0	0	0	0	11
Cumul 2006	18	0	4	0	0	4	26
Cumul 2005	12	2	0	0	0	0	14
Roberval							
Deuxième trimestre 2006	2	2	0	0	0	0	4
Deuxième trimestre 2005	7	0	0	0	0	8	15
Cumul 2006	2	2	0	0	0	0	4
Cumul 2005	13	0	0	0	0	8	21
Saint-Félicien							
Deuxième trimestre 2006	8	0	0	0	0	0	8
Deuxième trimestre 2005	13	0	0	0	0	0	13
Cumul 2006	8	0	0	0	0	0	8
Cumul 2005	15	0	0	0	0	0	15

Source : SCHL

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

	2005		2006		
	2e trim.	3e trim.	4e trim.	1er trim.	2e trim.
Taux hypothécaires - Canada (%)					
- 1 an	4,8	5,0	5,6	5,9	6,4
- 5 ans	5,9	5,8	6,2	6,4	6,8
IPC (province de Québec)					
- Taux d'inflation (%)	2,0	2,9	2,1	2,3	2,4
- Indice des prix à la consommation (1992 = 100)	123,1	124,3	124,3	125,0	126,1
Enquête auprès des consommateurs québécois					
- Indice de l'attitude des consommateurs (1991 = 100)	122,2	99,3	108,9	115,9	120,7
Marché du travail					
- Création (pertes) d'emplois par rapport au trimestre précédent	- Total 1 800	1 600	(1 200)	2 200	2 200
	- Temps plein 1 500	3 100	(4 700)	1 600	4 000
- Création (pertes) d'emplois par rapport au même trim. de l'année préc.	- Total (5 400)	(3 600)	(1 900)	4 400	4 800
	- Temps plein (2 100)	(2 500)	(3 100)	1 500	4 000
- Taux de chômage (%)	9,2	9,8	10,1	8,6	8,6

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.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme fédéral responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL au www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1 800 668-2642 ou par télécopieur : 1 800 245-9274.

De l'extérieur du Canada : (613) 748-2003; télécopieur : (613) 748-2016

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1 800 668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte **gratuitement**, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales standards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2006 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

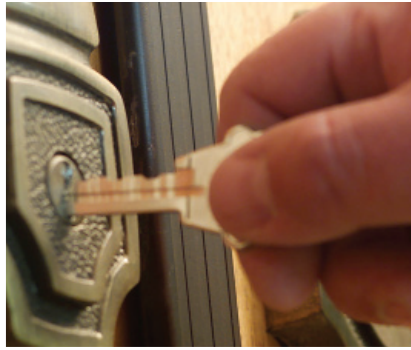
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :

Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de 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 diverses 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.



SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Consultez en ligne des données exactes, complètes et actuelles sur le logement, présentées dans une vaste gamme de publications nationales et dans de nombreux rapports et tableaux statistiques.

Voici quelques-uns des rapports gratuits que vous trouverez en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Les intentions des consommateurs d'acheter ou de rénover un logement
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains

Vous pouvez également vous procurer des rapports régionaux :

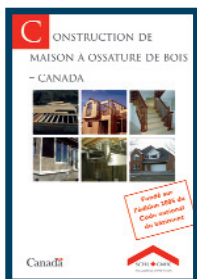
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec
- Enquête sur le logement des aînées, Colombie-Britannique
- Rapport sur les copropriétés, région du Grand Toronto (RGT)
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Coup d'oeil sur le marché de l'habitation, centres urbains des Prairies
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation



CONSTRUCTION D'UNE MAISON À OSSATURE DE BOIS



Ce best-seller national est l'outil idéal d'apprentissage et le meilleur manuel de chantier est guide pour la construction d'une maison à ossature de bois. Cette nouvelle édition a été mise à jour afin de se conformer aux dispositions du Code national du bâtiment du Canada 2005 en matière de construction résidentielle.

De plus, de nombreux changements ont été apportés afin de faire concorder le manuel avec la recherche en science du bâtiment, les méthodes de construction et les matériaux de construction contemporains.

Commandez-le dès maintenant au www.schl.ca ou appelez le 1 800 668-2642