

A

## ACTUALITÉS

## HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION  
Saguenay

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

VOLUME 8, NUMÉRO 2,  
DEUXIÈME TRIMESTRE 2005**Saguenay : la forte progression des mises en chantier se poursuit au deuxième trimestre**

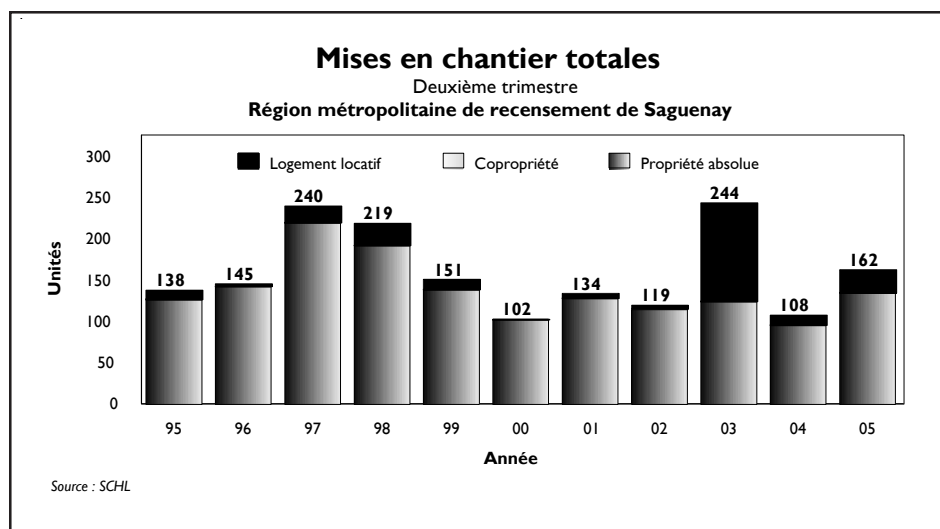
Les derniers résultats publiés par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) révèlent que la construction résidentielle a continué sur sa lancée au deuxième trimestre de 2005 dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Saguenay. Au cours des mois d'avril à juin, 162 habitations ont été mises en chantier, ce qui représente une augmentation de 50 % par rapport à la même période en 2004.

La progression observée sur le marché résidentiel de Saguenay est attribuable à tous les types d'habitations. La plus forte augmentation provient du

segment des logements locatifs (27 nouvelles unités mises en chantier), où l'on observe une hausse de plus de 100 % par rapport au deuxième trimestre de 2004. La construction a aussi été très active du côté des habitations en propriété absolue<sup>1</sup>. En effet, 135 fondations ont été coulées au cours des mois d'avril, mai et juin 2005 comparativement à 96, en 2004 (+ 41 %). De ces 135 nouvelles fondations, 119 se rapportent à des maisons individuelles, 8 à des maisons jumelées et 8 à des appartements (duplex ou maisons avec un logement au sous-sol).

*suite à la page suivante***S O M M A I R E**

- 1 Saguenay : la forte progression des mises en chantier se poursuit au deuxième trimestre
  - 2 La rareté se fait sentir sur 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
  - 8 Définitions et concepts
  - 8 Zones de la région métropolitaine de recensement de Saguenay



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

La bonne performance du marché du neuf, depuis le début de l'année 2005, est alimentée par un marché de la revente qui est en surchauffe depuis plusieurs trimestres et par les chiffres d'emplois positifs répertoriés en 2003 et en 2004. Étant donné qu'il y a moins de 5 vendeurs pour chaque acheteur sur le marché de la revente depuis le deuxième trimestre de 2003, on a constaté des hausses de prix atteignant plus de 10 % au premier trimestre de 2005, ce qui a sûrement incité certains ménages à se tourner vers le neuf.

Au cours des six premiers mois de l'année, le nombre de mises en chantier a progressé de 53 % par rapport à la même période en 2004, dans la RMR de Saguenay. Par contre, cette situation ne se reflète pas dans

tous les segments du marché, car on note une décélération des mises en chantier de maisons jumelées et de copropriétés en 2005. C'est grâce aux maisons individuelles, aux duplex et aux logements locatifs que le nombre des mises en chantier totales dépasse le niveau de 2004.

Au cours du deuxième trimestre de 2005, le marché est demeuré actif dans deux des quatre centres urbains du Lac-Saint-Jean et a ralenti dans les deux autres. En effet, le nombre de mises en chantier est en hausse à Roberval (plus de 100 %) tandis, qu'à Saint-Félicien, on observe une hausse de 44 % par rapport à 2004. Alma et Dolbeau-Mistassini ont connu un léger ralentissement, et les mises en chantier ont diminué respectivement de 9 % et de 8 %.

Dans l'ensemble des centres urbains du Québec comptant 10 000 habitants et plus, 19 695 mises en chantier ont été dénombrées au cours des six premiers mois de 2005, ce qui correspond à une baisse de 16 % par rapport aux six premiers mois de 2004. Depuis le début de l'année, c'est la RMR de Saguenay qui connaît la plus forte hausse (+ 53 %). Québec (+ 1 %) est la seule autre RMR à voir le nombre des mises en chantier augmenter par rapport à 2004. Les autres RMR de la province affichent des baisses, et la plus forte est enregistrée à Gatineau (- 34 %). Finalement, le nombre de mises en chantier a diminué de 25 %, à Sherbrooke, de 20 %, à Montréal, et de 8 %, à Trois-Rivières.

## La rareté se fait sentir sur le marché de la revente de la région de Saguenay

Selon les plus récentes données du Service inter-agences (S.I.A.<sup>®</sup>), le marché de la revente est demeuré très actif au deuxième trimestre de 2005 dans la région de Saguenay<sup>1</sup>. En effet, malgré que le nombre d'inscriptions actives soit en baisse pour un quatrième trimestre consécutif, 421 ventes ont été répertoriées au cours des mois d'avril, mai et juin 2005, une hausse de 18 % par rapport à la même période en 2004. Ce nombre de ventes représente le plus haut niveau observé dans la région de Saguenay pour un deuxième trimestre, depuis que nous avons des données, soit depuis 1997.

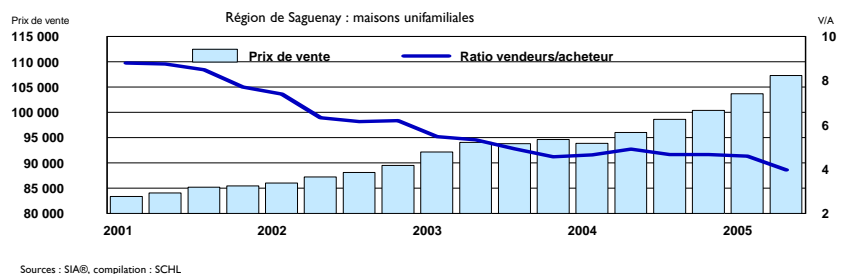
La rareté sur le marché de la revente se traduit par un ratio vendeurs/acheteur de 4 au deuxième trimestre de 2005. Le marché de la revente est donc en surchauffe pour un 8<sup>e</sup> trimestre consécutif, et cette situation se reflète sur la progression des prix depuis le début de l'année. Au cours du deuxième trimestre seulement, le prix de vente moyen

des maisons unifamiliales<sup>2</sup> s'est établi à 107 310 \$ comparativement à 96 036 \$ en 2004, une progression de près de 12 %. Cela fait suite à l'augmentation de 11 % enregistrée au premier trimestre de 2005. Tout comme pour le nombre de ventes, ce sont les plus fortes hausses répertoriées dans la région de Saguenay depuis le début de la compilation des données provenant de la Chambre immobilière du Saguenay-Lac-Saint-Jean, en 1997. Les hausses de prix de plus de 10 %

sont une réalité pour l'ensemble des secteurs de la région de Saguenay à l'exception de celui de La Baie, où les prix ont monté de 4 % au deuxième trimestre.

Finalement, puisqu'on comptait seulement 366 inscriptions courantes à la fin du deuxième trimestre, on peut s'attendre à ce que les hausses de prix constatées au premier et au deuxième trimestre se poursuivent au cours des prochains mois.

### 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, Saint-David-de-Falardeau, Valin, Sainte-Rose-du-Nord et 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**

<b>Activité/période</b>	<b>Propriétaire</b>					<b>Logement locatif</b>	<b>Total</b>
	<b>Propriété absolue*</b>				<b>Co-propriété</b>		
	<b>Individuelle</b>	<b>Jumelée</b>	<b>En rangée</b>	<b>App.</b>			
<b>Mises en chantier</b>							
Deuxième trimestre 2005	119	8	0	8	0	27	162
Deuxième trimestre 2004	88	6	0	2	0	12	108
Cumul 2005 (janv.-juin)	131	8	0	12	0	49	200
Cumul 2004 (janv.-juin)	98	12	0	2	7	12	131
<b>Logements en construction**</b>							
Deuxième trimestre 2005	103	8	0	8	0	48	167
Deuxième trimestre 2004	80	6	0	2	0	15	103
<b>Logements achevés</b>							
Deuxième trimestre 2005	51	12	0	2	0	12	77
Deuxième trimestre 2004	40	6	0	0	0	4	50
Cumul 2005	72	14	0	6	0	35	127
Cumul 2004	56	6	0	4	0	4	70
<b>Logements inoccupés**</b>							
Deuxième trimestre 2005	0	0	0	0	0	6	6
Deuxième trimestre 2004	2	0	0	0	0	8	10
<b>Logements écoulés</b>							
Deuxième trimestre 2005	51	12	0	2	0	14	79
Deuxième trimestre 2004	41	6	0	0	0	37	84
Cumul 2005	72	14	0	6	0	29	121
Cumul 2004	58	7	0	4	0	71	140
<b>Offre à court terme</b>							
Deuxième trimestre 2005	103	8	0	8	0	54	173
Deuxième trimestre 2004	82	6	0	2	0	23	113

(\*) 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					Logement locatif	Total
	Propriété absolue				Co- propriété		
	Individuelle	Jumelée	En rangée	App.			
<b>Zone 1 : Chicoutimi</b>							
Deuxième trimestre 2005	28	6	0	0	0	12	46
Deuxième trimestre 2004	29	0	0	2	0	12	43
Cumul 2005	30	6	0	2	0	34	72
Cumul 2004	31	6	0	2	0	12	51
<b>Zone 2 : Jonquière</b>							
Deuxième trimestre 2005	42	2	0	4	0	8	56
Deuxième trimestre 2004	25	0	0	0	0	0	25
Cumul 2005	47	2	0	4	0	8	61
Cumul 2004	29	0	0	0	0	0	29
<b>Zone 3 : La Baie</b>							
Deuxième trimestre 2005	10	0	0	4	0	7	21
Deuxième trimestre 2004	12	0	0	0	0	0	12
Cumul 2005	11	0	0	4	0	7	22
Cumul 2004	12	0	0	0	7	0	19
<b>Centre (zones 1 à 3)</b>							
Deuxième trimestre 2005	80	8	0	8	0	27	123
Deuxième trimestre 2004	66	0	0	2	0	12	80
Cumul 2005	88	8	0	10	0	49	155
Cumul 2004	72	6	0	2	7	12	99
<b>Zone 4 : Périphérie (Lac Kénogami, Larouche, Laterrière, Saint-Fulgence, etc.)</b>							
Deuxième trimestre 2005	39	0	0	0	0	0	39
Deuxième trimestre 2004	22	6	0	0	0	0	28
Cumul 2005	43	0	0	2	0	0	45
Cumul 2004	26	6	0	0	0	0	32
<b>TOTAL - RMR DE SAGUENAY</b>							
Deuxième trimestre 2005	119	8	0	8	0	27	162
Deuxième trimestre 2004	88	6	0	2	0	12	108
Cumul 2005	131	8	0	12	0	49	200
Cumul 2004	98	12	0	2	7	12	131

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	
	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004
	<b>Individuelle</b>	2	9	14	13	22	5	10	10	3
<b>Jumelée</b>	8	4	4	2	0	0	0	0	0	0
<b>Total</b>	10	13	18	15	22	5	10	10	3	4
<b>Part de marché (indiv.)</b>	3,9%	22,0%	27,5%	31,7%	43,1%	12,2%	19,6%	24,4%	5,9%	9,8%

Source : SCHL

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

	Marché visé			
	Propr.-occ.	Copropriété	Locatif	Total
<b>Logements en construction</b>	119	0	48	167
<b>Logements inoccupés</b>	0	0	6	6
<b>Offre à court terme</b>	119	0	54	173
<b>Durée de l'offre à court terme (en mois, tendance)</b>	4,9	0,0	10,1	5,8

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>			
<b><i>Alma</i></b>							
Deuxième trimestre 2005	29	4	7	0	0	0	40
Deuxième trimestre 2004	27	6	4	0	0	7	44
Cumul 2005	29	4	7	0	0	6	46
Cumul 2004	32	6	4	0	0	7	49
<b><i>Dolbeau-Mistassini</i></b>							
Deuxième trimestre 2005	9	2	0	0	0	0	11
Deuxième trimestre 2004	9	0	3	0	0	0	12
Cumul 2005	12	2	0	0	0	0	14
Cumul 2004	12	0	3	0	0	0	15
<b><i>Roberval</i></b>							
Deuxième trimestre 2005	7	0	0	0	0	8	15
Deuxième trimestre 2004	5	2	0	0	0	0	7
Cumul 2005	13	0	0	0	0	8	21
Cumul 2004	5	2	0	0	0	0	7
<b><i>Saint-Félicien</i></b>							
Deuxième trimestre 2005	13	0	0	0	0	0	13
Deuxième trimestre 2004	9	0	0	0	0	0	9
Cumul 2005	15	0	0	0	0	0	15
Cumul 2004	10	0	0	0	0	0	10

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**

	2004			2005	
	2e trim.	3e trim.	4e trim.	1er trim.	2e trim.
<b>Taux hypothécaires - Canada (%)</b>					
- 1 an	4,6	4,6	4,9	4,9	4,8
- 5 ans	6,5	6,4	6,3	6,1	5,9
<b>IPC (Province de Québec)</b>					
- Taux d'inflation (%)	2,1	2,2	2,7	2,1	1,9
- Indice des prix à la consommation (1992 = 100)	120,7	120,9	121,7	122,2	123,0
<b>Enquête auprès des consommateurs québécois</b>					
- Indice de l'attitude des consommateurs (1991 = 100)	121,1	121,3	116,5	123,3	122,2
<b>Marché du travail</b>					
- Création (pertes) d'emplois par rapport au trimestre précédent	4 000	(100)	(2 800)	(4 200)	1 800
- Total	5 400	3 600	(4 100)	(3 000)	1 500
- Création (pertes) d'emplois p/r au même trimestre de l'année précédente	5 500	1 700	1 800	(3 100)	(5 300)
- Total	3 000	3 200	4 200	1 900	(2 000)
- Temps plein					
- Taux de chômage (%)	10,7	9,1	10,6	10,5	9,0

Sources : Statistique Canada et Conference Board du Canada

Note : les parenthèses indiquent une valeur négative

## LES RÉSIDENCES POUR PERSONNES ÂGÉES

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL publie des études de marché sur les résidences pour personnes âgées pour six régions métropolitaines du Québec (Saguenay, Gatineau, Montréal, Québec, Sherbrooke et Trois-Rivières).

Sources incontournables pour tous les décideurs, promoteurs et investisseurs qui s'intéressent à ce secteur immobilier d'avenir.

Commandez sans plus tarder pour obtenir votre copie, en appelant notre

**Service à la clientèle**

**1 866 855-5711**

**Courriel : 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.

© 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.