

A

CTUALITÉS

Chicoutimi-
Jonquière

HABITATION

www.schl.ca

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

**Construction résidentielle au Saguenay :
un niveau d'activité élevé en 2002**VOLUME 5, ÉDITION 4,
QUATRIÈME TRIMESTRE 2002

Les récentes données de notre enquête, nous révèlent que la construction résidentielle a progressé de 77 % en 2002 dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Chicoutimi-Jonquière. Les mises en chantier ont atteint le chiffre de 596, ce qui représente 260 unités de plus qu'en 2001. Il faut remonter à 1994 pour observer un niveau d'activité aussi élevé dans le secteur de la construction résidentielle au Saguenay.

Le bilan annuel

La construction d'appartements est la principale cause du regain d'activité dans ce domaine. Les travailleurs de la construction ont érigé pas moins de 322 logements locatifs, soit trois fois plus qu'en 2001. Près de 90 % de ces logements étaient destinés à une clientèle âgée. L'effervescence que connaît actuellement le marché des logements

pour aînés est attribuable à plusieurs facteurs. Comme nous le révèle l'enquête de la SCHL sur les résidences privées pour personnes âgées réalisée en 2001, ce marché est très serré, et seulement 2,5 % des logements sont vacants. De plus, compte tenu du vieillissement de la population, bon nombre d'investisseurs considèrent que la région de Chicoutimi-Jonquière offre un potentiel intéressant pour lancer de nouveaux projets.

Pour compléter le survol annuel, les maisons unifamiliales (individuelles, jumelées et en rangée) présentent un bilan positif. En 2002, 254 maisons individuelles ont levé de terre, ce qui représente une hausse de 11 % comparativement à l'année précédente. Par contre, seulement 20 maisons jumelées ont été mises en chantier, ce qui constitue une baisse de 26 %.

SOMMAIRE**Analyse**

Construction résidentielle au Saguenay : un niveau d'activité élevé en 2002 1

Le bilan annuel 1

L'activité au quatrième trimestre 2

Ailleurs au Lac-St-Jean 2

Un survol provincial 2

Les marchés locatifs au Canada en 2002 : situation plus serrée au Québec 2

Tableaux

1. Sommaire des activités par marché visé 3

2. Mises en chantier par zone et par marché visé 4

3. Maisons individuelles et jumelées écoulées par gamme de prix 5

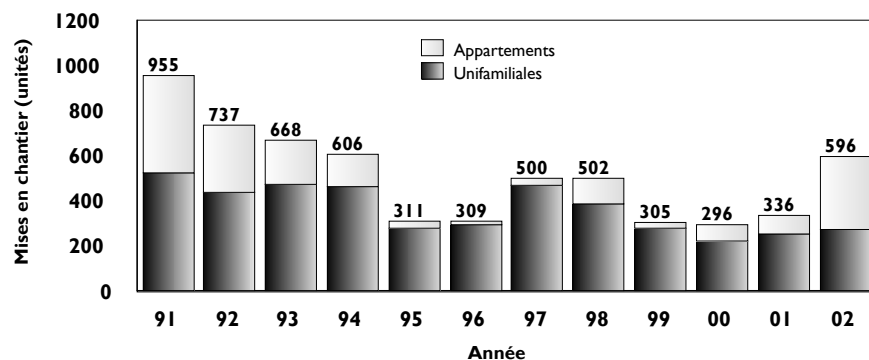
4. Offre de logements 5

5. Mises en chantier par agglomération et par marché visé - Lac-St-Jean 6

6. Tableau de bord de l'économie 7

Définitions et concepts 8

Zones de la région métropolitaine de recensement de Chicoutimi-Jonquière 8

Mises en chantier totalesBilan annuel
Région Métropolitaine de Chicoutimi-Jonquière

Source: SCHL



AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

L'activité au quatrième trimestre

Les résultats compilés au cours du dernier trimestre sont conformes au bilan annuel puisqu'on a relevé deux fois plus de mises en chantier que durant les trois derniers mois de 2001. De plus, un projet de résidence pour personnes âgées a entraîné une hausse de 168 % des mises en chantier de logements locatifs, qui ont atteint 134 unités. Du côté des maisons unifamiliales, la faiblesse des taux hypothécaires observée depuis le début de l'année a grandement stimulé la construction de maisons. Ainsi, les mises en chantier de maisons individuelles ont dépassé de 27 % celles de la période correspondante en 2001, alors que les maisons jumelées et en rangée ont clos l'année en hausse de 33 %.

Ailleurs au Lac-St-Jean

La construction résidentielle semble avoir été considérablement freinée par les pertes d'emplois découlant de la crise du bois d'oeuvre. Alma est la seule ville de la région qui affiche un bilan annuel positif (27 %) grâce à l'agrandissement, au quatrième trimestre, d'une résidence pour personnes âgées. Outre ce projet d'envergure, la construction résidentielle a régressé, principalement pour les maisons jumelées et en rangée (-90 %). À Roberval, même si les mises en chantier ont doublé au quatrième trimestre (4 unités), le total annuel (14) est inférieur à celui enregistré en 2001. De son côté, Dolbeau-Mistassini, avec 35 mises en chantier, a un bilan annuel négatif (-15 %). Pour terminer, Saint-Félicien, qui a été ajoutée à l'univers de

l'enquête, en 2002, a enregistré 24 mises en chantier durant le quatrième trimestre, pour un total de 45 unités. (voir tableau)

Un survol provincial

La construction résidentielle a progressé dans l'ensemble des centres urbains de la province. De janvier à décembre 2002, 33 512 mises en chantier ont été dénombrées dans les centres de 10 000 habitants et plus, ce qui représente une hausse de 53 % par rapport à 2001. Parmi les RMR québécoises, la plus forte croissance a été observée dans la région de Trois-Rivières (91 %). Viennent ensuite celles de Chicoutimi-Jonquière (77 %), de Québec (68 %), de Montréal (55 %), de Gatineau (54 %) et finalement de Sherbrooke (47 %).

Les marchés locatifs au Canada en 2002 : situation plus serrée au Québec

Toronto et Vancouver ne constituent plus les marchés locatifs les plus serrés parmi les régions métropolitaines de recensement (RMR) du Canada. Ce sont plutôt les trois plus grandes RMR du Québec qui affichent les taux d'inoccupation les plus faibles du pays : Québec (0,3 %), Gatineau (0,6 %) et Montréal (0,7 %). Parmi les autres RMR canadiennes, seule Kingston, avec 0,9 % de logements inoccupés, avait un taux d'inoccupation inférieur à 1 % en octobre dernier. Cette situation découle d'une forte hausse de la demande provoquée par l'excellente performance de l'emploi ainsi que par l'arrivée sur le marché de l'habitation des jeunes de 19 à 24 ans, qui sont plus nombreux que le groupe qui les précédait. De plus, la construction de logements collectifs est surtout axée sur les copropriétés et les résidences pour personnes âgées, tandis que celle de logements locatifs traditionnels est limitée. Dans les autres RMR du Québec, le taux d'inoccupation a atteint 1,8 % à Sherbrooke, 3 % à Trois-Rivières et 4,9 % à Chicoutimi-Jonquière.

Fait marquant de la dernière enquête, le taux d'inoccupation a fait un bond important à Toronto : il est passé de 0,9 % en 2001 à 2,5 %, en 2002. Pour la première fois depuis le début des années 1990, ce taux se situe au-dessus du niveau de 2 %. On a observé un repli important de la demande de logements locatifs en raison de la vigueur de l'accession à la propriété et de la détérioration de l'emploi pour les jeunes dans cette partie de l'Ontario. On note également une croissance de l'offre de logements locatifs non traditionnels, notamment de copropriétés à louer.

Dans la majorité des autres RMR du Canada, le taux d'inoccupation a augmenté au cours des douze derniers mois. Ces hausses, bien qu'inférieures à un point de pourcentage dans la plupart des cas, ont permis à plusieurs marchés locatifs de retrouver une plus grande fluidité. Pour l'ensemble du Canada, le taux d'inoccupation se situe maintenant à 1,7 %, comparativement à 1,1 % un an auparavant.

De façon générale au Québec, le taux d'inoccupation a tendance à être plus bas dans les grandes agglomérations urbaines. Ainsi, l'inoccupation des RMR québécoises (100 000 habitants et plus) était de 0,8 % en octobre 2002, alors qu'il était de 2,6 % pour les agglomérations de 50 000 à 99 999 habitants et de 5,5 % pour les agglomérations de 10 000 à 49 999 habitants.

Intéressé par les taux d'inoccupation et les loyers moyens des logements locatifs, suite à l'enquête d'octobre 2002 ?

Vous trouverez tout cela et bien plus dans les publications suivantes :

TÉLÉCOPIE RAPIDE

qui fournit les résultats sommaires de l'enquête

RAPPORT SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

dans lequel on retrouve une étude plus 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**

Tableau I
Sommaire des activités par marché visé
Région métropolitaine de Chicoutimi-Jonquière

Activité/période	Propriétaire				Co-propriété	Logement Locatif	Total
	Propriétaire-occupant *						
	Individuelle	Jumelée	En rangée	Appt.			
Mises en chantier							
Quatrième trimestre 2002	52	8	0	0	0	134	194
Quatrième trimestre 2001	41	6	0	0	0	50	97
Cumul 2002 (Janv.-dec.)	254	20	0	14	0	308	596
Cumul 2001 (Janv.-dec.)	228	27	0	7	0	74	336
En construction **							
Quatrième trimestre 2002	37	8	0	6	0	265	316
Quatrième trimestre 2001	40	5	0	2	0	60	107
Achèvements							
Quatrième trimestre 2002	85	8	0	4	0	16	113
Quatrième trimestre 2001	60	6	0	5	0	8	79
Cumul 2002	258	16	0	10	0	107	391
Cumul 2001	218	22	0	9	0	30	279
Logements inoccupés ***							
Quatrième trimestre 2002	1	0	0	0	0	4	5
Quatrième trimestre 2001	2	0	0	3	0	2	7
Logements écoulés							
Quatrième trimestre 2002	85	10	0	4	0	18	117
Quatrième trimestre 2001	60	6	0	2	0	10	78
Cumul 2002	259	16	0	13	0	105	393
Cumul 2001	220	22	0	6	0	28	276
Offre de court terme							
Quatrième trimestre 2002	38	8	0	6	0	269	321
Quatrième trimestre 2001	42	5	0	5	0	62	114

* Fait référence aux maisons unifamiliales (individuelles, jumelées et en rangée) possédées en tenure libre 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 Chicoutimi-Jonquière

Activité/période	Propriétaire					Logement locatif	Total
	Propriétaire-occupant				Co- propriété		
	Individuelle	Jumelée	En rangée	Appt.			
Zone 1 : Chicoutimi							
Quatrième trimestre 2002	19	0	0	0	0	119	138
Quatrième trimestre 2001	9	2	0	0	0	50	61
Cumul 2002	73	2	0	6	0	131	212
Cumul 2001	49	9	0	2	0	60	120
Zone 2 : Jonquière							
Quatrième trimestre 2002	9	6	0	0	0	15	30
Quatrième trimestre 2001	4	2	0	0	0	0	6
Cumul 2002	79	14	0	2	0	155	250
Cumul 2001	64	8	0	5	0	14	91
Zone 3 : La Baie							
Quatrième trimestre 2002	1	0	0	0	0	0	1
Quatrième trimestre 2001	2	2	0	0	0	0	4
Cumul 2002	15	0	0	0	0	0	15
Cumul 2001	18	4	0	0	0	0	22
Centre (zones 1 à 3)							
Quatrième trimestre 2002	29	6	0	0	0	134	169
Quatrième trimestre 2001	15	6	0	0	0	50	71
Cumul 2002	167	16	0	8	0	286	477
Cumul 2001	131	21	0	7	0	74	233
Zone 4 : Périphérie (Lac Kénogami, Larouche, Laterrière, St-Fulgence, etc.)							
Quatrième trimestre 2002	23	2	0	0	0	0	25
Quatrième trimestre 2001	26	0	0	0	0	0	26
Cumul 2002	87	4	0	6	0	22	119
Cumul 2001	97	6	0	0	0	0	103
TOTAL RMR CHICOUTIMI-JONQUIÈRE							
Quatrième trimestre 2002	52	8	0	0	0	134	194
Quatrième trimestre 2001	41	6	0	0	0	50	97
Cumul 2002	254	20	0	14	0	308	596
Cumul 2001	228	27	0	7	0	74	336

Source : SCHL

Tableau 3**Maisons individuelles et jumelées écoulées par gamme de prix - Quatrième trimestre
Région métropolitaine de Chicoutimi-Jonquière**

Type	Moins de 70 000 \$		70 000 \$ à 89 999 \$		90 000 \$ à 109 999 \$		110 000 \$ à 129 999 \$		130 000 \$ et plus	
	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001
Individuelle	3	3	4	12	22	19	21	11	35	15
Jumelée	2	2	4	4	4	0	0	0	0	0
Total	5	5	8	16	26	19	21	11	35	15
Part de marché (indiv.)	3,5%	5,0%	4,7%	20,0%	25,9%	31,7%	24,7%	18,3%	41,2%	25,0%

Source : SCHL

Tableau 4**Offre de logements - Quatrième trimestre 2002
Région métropolitaine de Chicoutimi-Jonquière**

	Marché visé			
	Propriétaire-occ.	Copropriété	Locatif	Total
En construction	51	0	265	316
Logements inoccupés	1	0	4	5
Offre de court terme	52	0	269	321
Durée de l'offre de court terme (en mois, tendance)	2,2	ND	29,6	9,7

Source : SCHL

**Pour plus de renseignements sur la présente
publication,
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-St-Jean

Agglomération/période	Propriétaire				Co-propriété	Logement locatif	Total
	Propriétaire-occupant						
	Individuelle	Jumelée	En rangée	Appt.			
Alma							
Quatrième trimestre 2002	6	2	0	2	0	41	51
Quatrième trimestre 2001	21	6	0	2	0	4	33
Cumul 2002	49	2	0	4	0	57	112
Cumul 2001	51	16	5	8	0	8	88
Dolbeau-Mistassini							
Quatrième trimestre 2002	6	0	0	0	0	3	9
Quatrième trimestre 2001	7	0	0	0	0	4	11
Cumul 2002	30	2	0	0	0	3	35
Cumul 2001	31	4	0	2	0	4	41
Roberval							
Quatrième trimestre 2002	2	2	0	0	0	0	4
Quatrième trimestre 2001	2	0	0	0	0	0	2
Cumul 2002	8	2	0	0	0	4	14
Cumul 2001	16	6	0	0	0	0	22
Saint-Félicien							
Quatrième trimestre 2002	4	0	0	0	4	16	24
Quatrième trimestre 2001	**	**	**	**	**	**	**
Cumul 2002	25	0	0	0	4	16	45
Cumul 2001	**	**	**	**	**	**	**

** : Saint-Félicien n'était pas enquêté avant 2002. Les données des années précédentes ne sont donc pas disponibles.

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
Aperçu économique
Région métropolitaine de Chicoutimi-Jonquière

	2001		2002		
	4e trim.	1er trim.	2e trim.	3e trim.	4e trim.
Taux d'intérêt hypothécaires (%) (Canada)					
- 1 an	4,7	4,8	5,5	5,3	5,0
- 5 ans	6,9	7,1	7,4	6,9	6,8
IPC (Province de Québec)					
- Taux d'inflation (%)	1,3	1,5	0,9	2,3	3,4
- Indice des prix à la consommation (1992=100)	113,1	113,9	115,0	116,3	116,9
Enquête auprès des consommateurs québécois					
- Indice de confiance (1991 = 100, désaisonnalisé)	110,5	131,2	136,9	129,6	127,9
Marché du travail					
- Création (pertes) d'emplois par rapport au trimestre précédent	(1 000)	(2 000)	(1 100)	1 800	400
- Total	(3 600)	(2 800)	(800)	4 700	(4 200)
- Création (pertes) d'emplois p/r au même trimestre de l'année précédente	2 600	4 200	(700)	(2 300)	(900)
- Total	3 400	2 400	(4 600)	(2 500)	(3 100)
- Temps plein					
- Taux de chômage (%)	11,4	13,6	12,3	9,7	10,1

Sources : Statistique Canada et Conference Board du Canada

Note : les parenthèses indiquent une valeur négative

NOTE AUX LECTEURS

Avant juillet 2002, le *Relevé des mises en chantier et des achèvements* réalisé par la SCHL était fondé sur le dénombrement mensuel de l'activité dans les centres urbains de 10 000 habitants et plus. À partir de juillet 2002, le dénombrement est effectué tous les mois dans les centres de 50 000 habitants et plus, et tous les trimestres, dans les agglomérations comptant de 10 000 à 49 999 habitants. Le nombre estimatif de mises en chantier dans les centres de 10 000 habitants et plus (pour les provinces et pour le Canada) sera déterminé tous les mois à l'aide de modèles statistiques. Aucun changement n'a été apporté à la méthode employée pour faire l'estimation du nombre de mises en chantier dans les régions rurales (secteurs autres que les centres urbains de 10 000 habitants et plus). Dans ces régions, l'enquête continue d'être réalisée tous les trimestres à partir d'un échantillon. Le nombre estimatif de logements mis en chantier dans toutes les régions du Canada continuera d'être déterminé mensuellement au moyen de modèles statistiques. Ce rapport trimestriel sur le marché du logement fournit des données et des analyses sur les tendances par marchés visés pour la région métropolitaine de Chicoutimi-Jonquière.

Définitions et concepts

MARCHÉS VISÉS - Il en existe trois : le marché propriétaire-occupant fait référence aux maisons unifamiliales (individuelles, 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.

LOGEMENTS ÉCOULÉS - 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 Chicoutimi-Jonquière

Zones	Municipalités (selon les anciennes délimitations)	Grande zone
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 Chicoutimi-Jonquière. L'abonnement annuel est de 55,00 \$ plus taxes. Pour plus d'informations, ou pour vous abonner, veuillez communiquer avec notre Service à la clientèle au 1 866 855-5711.

© 2003 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, publication dans toute autre langue 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.