

# A

# CTUALITÉS

Saguenay

## HABITATION

www.schl.ca

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

Société canadienne d'hypothèques et de logement

#### La construction résidentielle est en baisse à Saguenay

Au cours du quatrième trimestre de 2003, les mises en chantier résidentielles ont affiché un recul important de 73 % dans la région métropolitaine de recensement de Saguenay (RMR). Les plus récents résultats de l'enquête de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) révèlent que 52 logements ont levé de terre entre octobre et décembre 2003, alors que ce nombre atteignait 194 lors de la période correspondante en 2002.

Tous les types de logements ont connu un important recul des mises en chantier au cours du dernier trimestre. Le secteur le plus durement touché est sans contredit celui des appartements qui, avec 14 nouvelles unités, affiche une baisse de 90 % par rapport aux 134 appartements bâtis au cours des trois derniers mois de 2002. Après cinq trimestres consécutifs de

croissance, les maisons unifamiliales<sup>1</sup> ont connu un premier repli de l'ordre de 36 % pour atteindre 38 unités. Ce recul de la construction de maisons découle en partie des pertes d'emplois enregistrées durant le dernier semestre de 2002.

Le bilan de l'année 2003 est également marqué par un fléchissement de la construction résidentielle dans la RMR de Saguenay. Alors que l'année 2002 affichait le plus haut niveau d'activité depuis 1994 (596 nouveaux logements), l'année 2003 a connu une baisse de 27 % du nombre de logements mis en chantier (435 unités ont levé de terre). Le secteur des maisons unifamiliales a été peu touché puisque le nombre de fondations coulées n'a diminué que de 3 %, ce qui porte le total annuel à 266 unités contre 274 en 2002.

*suite à la page suivante*

VOLUME 6, ÉDITION 4,  
QUATRIÈME TRIMESTRE 2003

#### SOMMAIRE

##### Analyse

La construction résidentielle est en baisse à Saguenay 1

Au Lac-St-Jean 2

Ailleurs au Québec 2

**La dette hypothécaire des Québécois serait parmi les moins élevées du Canada** 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. Sommaire des indicateurs économiques 7

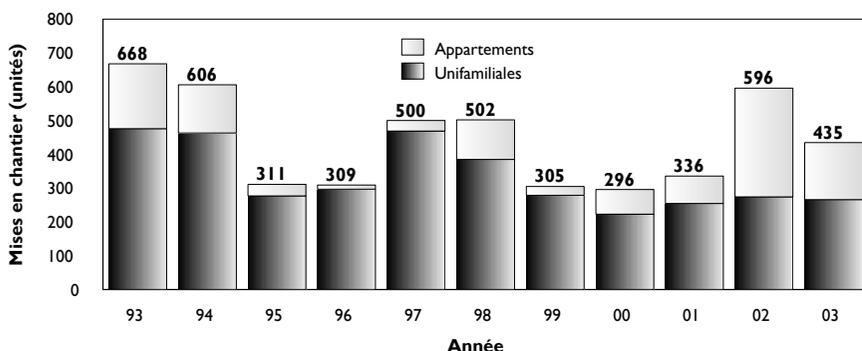
**Définitions et concepts** 8

**Zones de la région métropolitaine de recensement de Saguenay** 8

Mises en chantier totales

Bilan annuel

Région métropolitaine de recensement de Saguenay



Source: SCHL



AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

<sup>1</sup>Les maisons unifamiliales regroupent les maisons individuelles, jumelées et en rangée.

En fait, la baisse du volume d'activité découle principalement de la construction d'appartements destinés aux personnes âgées. La faible proportion d'appartements vacants pour personnes âgées (0,2 %)<sup>2</sup> en 2001 et le vieillissement de la population ont incité certains promoteurs à investir dans ce marché au cours de l'année 2002, ce qui a entraîné la mise en chantier de 270 appartements de ce type. Par contre, en 2003, compte tenu de la forte augmentation de l'offre l'année précédente, un seul ensemble de 75 unités a levé de terre. Toutefois, la réduction de l'activité dans ce secteur a été limitée par la construction d'appartements traditionnels. En effet, les mises en chantier de ce type d'appartements ont explosé entre janvier et décembre 2003 pour atteindre le chiffre de 94, en hausse de 81 % comparativement au résultat de 2002. Au total, 169 appartements ont été mis en chantier en 2003, ce qui correspond à une diminution de 48 % par rapport aux 322 logements bâtis entre janvier et décembre 2002.

### Au Lac-St-Jean

Ailleurs dans les centres du Lac-Saint-Jean, la ville d'Alma se démarque avec une progression de 49 % des mises en chantier résidentielles (167 unités). De ce nombre, 67 maisons unifamiliales ont levé de terre entre janvier et décembre 2003, contre 51 en 2002. L'agrandissement de deux résidences pour personnes âgées a permis de mettre en chantier 100 appartements et ainsi de dépasser de 64 % les résultats obtenus l'année précédente. Dolbeau-Mistassini s'est également démarquée en 2003 avec une hausse de 46 % des mises en chantier. Les 51 nouvelles constructions sont toutes des maisons unifamiliales, alors qu'en 2002 on comptait 32 maisons et 3 appartements. À Roberval, pour une deuxième année consécutive, 14 unités ont été bâties. Toutefois, en 2003, nous avons recensé 14 maisons unifamiliales comparativement à 10 maisons et 4 appartements, l'année

précédente. À Saint-Félicien, nous avons relevé 43 nouveaux logements, ce qui représente une baisse d'activité de 4 %. Les maisons unifamiliales ont connu un recul important (29 mises en chantier, en 2002, et 18, en 2003). Pour les appartements, c'est l'inverse qui s'est produit alors qu'une résidence d'appartements pour aînés de 25 unités a permis de dépasser les 16 appartements recensés en 2002.

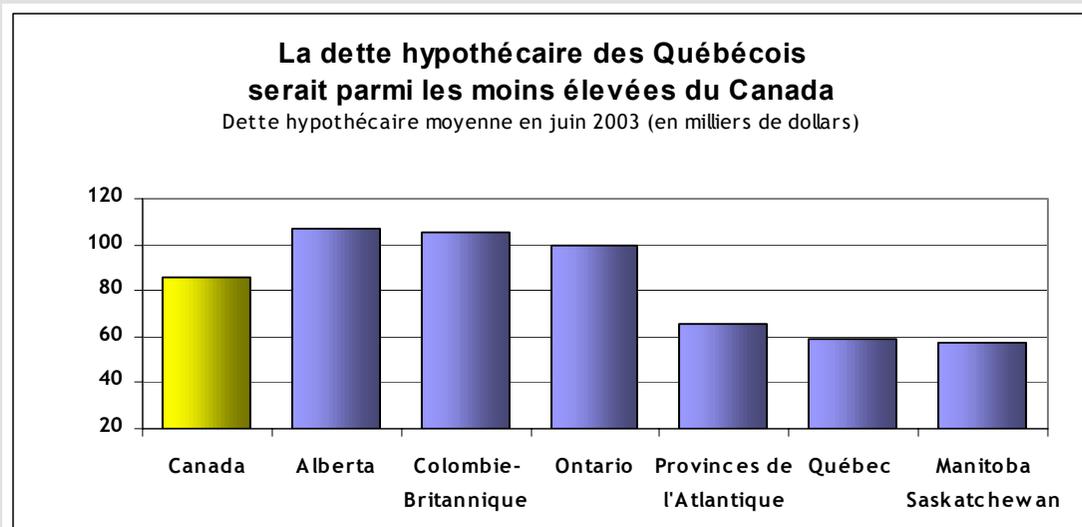
### Ailleurs au Québec

Dans l'ensemble de la province, la construction résidentielle progresse. En 2003, 39 857 mises en chantier ont été dénombrées dans les centres de 10 000 habitants et plus, soit une hausse de 19 % par rapport à 2002. La plus forte croissance a été observée dans la région de Québec (31 %), qui est suivie de Sherbrooke (25 %), de Montréal (18 %), de Gatineau (10 %) et de Trois-Rivières (3 %). Seule la région de Saguenay a connu un recul en 2003 (-27 %).

## La dette hypothécaire des Québécois serait parmi les moins élevées du Canada<sup>1</sup>

Selon les résultats d'une enquête menée en juin 2003 par le Financial Industry Research Monitor (FIRM), les prêts hypothécaires consentis au Canada s'élevaient en moyenne à 86 000 \$. Pour la province de Québec, cette dette moyenne était de 59 000 \$. Seules les provinces du Manitoba et de la Saskatchewan avaient à ce moment-là des niveaux moyens d'endettement hypothécaire moins élevés, qui se situaient à environ 57 000 \$. À l'opposé, le niveau le plus haut de 107 000 \$ a été enregistré en Alberta. La population plus jeune<sup>2</sup> que dans les autres régions du pays ainsi que la hausse considérable du prix des habitations observée récemment sont autant de facteurs qui expliquent cette situation.

L'augmentation du nombre de propriétaires-occupants et, dans son sillage, la popularité des produits de refinancement ont fait augmenter le montant des prêts hypothécaires contractés par les Canadiens. Un an auparavant, soit en juin 2002, celui-ci s'élevait en moyenne à 82 000 \$. Toutefois, pendant ce temps, la valeur des propriétés résidentielles progressait de façon plus marquée, ce qui a entraîné un allègement du poids de cette dette. En effet, si celle-ci constituait, en juin 2002, 44 % du prix moyen des habitations existantes (186 808 \$\*), cette proportion est tombée à 41 % (208 186 \$\*), un an plus tard.



<sup>1</sup>Sources : SCHL, Clayton Research Associates Limited et Ipsos-Reid Corporation, Enquête FIRM sur les prêts hypothécaires résidentiels, juin 2003

<sup>2</sup>Nouvellement arrivés sur le marché du travail, les jeunes ont eu moins de temps pour épargner; leur mise de fonds nécessaire à l'achat d'une propriété est donc moins substantielle

\* S.I.A.® (Service inter-agences), données désaisonnalisées

**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>Propriétaire-occupant*</b>				<b>Co-propriété</b>		
	<b>Individuelle</b>	<b>Jumelée</b>	<b>En rangée</b>	<b>App.</b>			
<b>Mises en chantier</b>							
Quatrième trimestre 2003	36	2	0	0	0	14	52
Quatrième trimestre 2002	52	8	0	0	0	134	194
Cumul 2003 (janv.-déc.)	244	22	0	8	0	161	435
Cumul 2002 (janv.-déc.)	254	20	0	14	0	308	596
<b>Logements en construction**</b>							
Quatrième trimestre 2003	38	2	0	2	0	0	42
Quatrième trimestre 2002	37	8	0	6	0	265	316
<b>Logements achevés</b>							
Quatrième trimestre 2003	70	6	0	6	0	97	179
Quatrième trimestre 2002	85	8	0	4	0	16	113
Cumul 2003	243	24	0	16	0	426	709
Cumul 2002	258	16	0	10	0	107	391
<b>Logements inoccupés**</b>							
Quatrième trimestre 2003	4	1	0	0	0	75	80
Quatrième trimestre 2002	1	0	0	0	0	4	5
<b>Logements écoulés</b>							
Quatrième trimestre 2003	68	5	0	6	0	67	146
Quatrième trimestre 2002	85	10	0	4	0	18	117
Cumul 2003	241	29	0	17	0	242	529
Cumul 2002	263	10	0	12	0	82	367
<b>Offre à court terme</b>							
Quatrième trimestre 2003	42	3	0	2	0	75	122
Quatrième trimestre 2002	38	8	0	6	0	269	321

(\*) 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**

<b>Zone/période</b>	<b>Propriétaire</b>				<b>Co-propriété</b>	<b>Logement locatif</b>	<b>Total</b>
	<b>Propriétaire-occupant</b>						
	<b>Individuelle</b>	<b>Jumelée</b>	<b>En rangée</b>	<b>App.</b>			
<b>Zone 1 : Chicoutimi</b>							
Quatrième trimestre 2003	1	0	0	0	0	4	5
Quatrième trimestre 2002	19	0	0	0	0	119	138
Cumul 2003	58	4	0	0	0	38	100
Cumul 2002	73	2	0	6	0	131	212
<b>Zone 2 : Jonquière</b>							
Quatrième trimestre 2003	6	2	0	0	0	10	18
Quatrième trimestre 2002	9	6	0	0	0	15	30
Cumul 2003	64	8	0	6	0	123	201
Cumul 2002	79	14	0	2	0	155	250
<b>Zone 3 : La Baie</b>							
Quatrième trimestre 2003	8	0	0	0	0	0	8
Quatrième trimestre 2002	1	0	0	0	0	0	1
Cumul 2003	28	8	0	2	0	0	38
Cumul 2002	15	0	0	0	0	0	15
<b>Centre (zones 1 à 3)</b>							
Quatrième trimestre 2003	15	2	0	0	0	14	31
Quatrième trimestre 2002	29	6	0	0	0	134	169
Cumul 2003	150	20	0	8	0	161	339
Cumul 2002	167	16	0	8	0	286	477
<b>Zone 4 : Périphérie (Lac Kénogami, Larouche, Laterrière, Saint-Fulgence, etc.)</b>							
Quatrième trimestre 2003	21	0	0	0	0	0	21
Quatrième trimestre 2002	23	2	0	0	0	0	25
Cumul 2003	94	2	0	0	0	0	96
Cumul 2002	87	4	0	6	0	22	119
<b>TOTAL - RMR DE SAGUENAY</b>							
Quatrième trimestre 2003	36	2	0	0	0	14	52
Quatrième trimestre 2002	52	8	0	0	0	134	194
Cumul 2003	244	22	0	8	0	161	435
Cumul 2002	254	20	0	14	0	308	596

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 70 000 \$		70 000 \$ à 89 999 \$		90 000 \$ à 109 999 \$		110 000 \$ à 129 999 \$		130 000 \$ et plus	
	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002
<b>Individuelle</b>	3	3	6	4	8	22	11	21	40	35
<b>Jumelée</b>	0	2	2	4	1	4	2	0	0	0
<b>Total</b>	3	5	8	8	9	26	13	21	40	35
<b>Part de marché (indiv.)</b>	4,4%	3,5%	8,8%	4,7%	11,8%	25,9%	16,2%	24,7%	58,8%	41,2%

Source : SCHL

**Tableau 4****Offre de logements - quatrième trimestre de 2003  
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Saguenay**

	Marché visé			
	Propr.-occ.	Copropriété	Locatif	Total
<b>Logements en construction</b>	42	0	0	42
<b>Logements inoccupés</b>	5	0	75	80
<b>Offre à court terme</b>	47	0	75	122
<b>Durée de l'offre à court terme (en mois, tendance)</b>	2,1	n.d.	11,0	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					Logement locatif	Total
	Propriétaire-occupant				Co-propriété		
	Individuelle	Jumelée	En rangée	App.			
<b>Alma</b>							
Quatrième trimestre 2003	6	4	4	0	0	55	69
Quatrième trimestre 2002	6	2	0	2	0	41	51
Cumul 2003	50	10	4	2	0	101	167
Cumul 2002	49	2	0	4	0	57	112
<b>Dolbeau-Mistassini</b>							
Quatrième trimestre 2003	19	0	0	0	0	0	19
Quatrième trimestre 2002	6	0	0	0	0	3	9
Cumul 2003	45	4	3	0	0	0	52
Cumul 2002	30	2	0	0	0	3	35
<b>Roberval</b>							
Quatrième trimestre 2003	3	0	0	0	0	0	3
Quatrième trimestre 2002	2	2	0	0	0	0	4
Cumul 2003	10	4	0	0	0	0	14
Cumul 2002	8	2	0	0	0	4	14
<b>Saint-Félicien</b>							
Quatrième trimestre 2003	5	0	0	0	0	25	30
Quatrième trimestre 2002	4	0	0	0	4	16	24
Cumul 2003	18	0	0	0	0	25	43
Cumul 2002	25	0	0	0	4	16	45

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. : (418) 649-8080 ou 1 866 855-5711**

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

	2002		2003		
	4e trim.	1er trim.	2e trim.	3e trim.	4e trim.
<b>Taux hypothécaires - Canada (%)</b>					
- 1 an	5,0	5,1	5,1	4,6	4,7
- 5 ans	6,8	6,6	6,2	6,3	6,5
<b>IPC (Province de Québec)</b>					
- Taux d'inflation (%)	3,4	4,2	2,8	1,7	1,3
- Indice des prix à la consommation (1992 = 100)	116,9	118,7	118,2	118,3	118,5
<b>Enquête auprès des consommateurs québécois</b>					
- Indice de l'attitude des consommateurs (1991 = 100)	129,4	124,0	120,7	123,7	117,5
<b>Marché du travail</b>					
- Création (pertes) d'emplois par rapport au trimestre précédent	400 (4 200)	(2 900) (2 600)	2 000 4 000	4 100 3 900	(3 600) (5 400)
- Création (pertes) d'emplois p/r au même trimestre de l'année précédente	(900) (3 100)	(1 800) (2 900)	1 300 1 900	3 600 1 100	(400) (100)
- Taux de chômage (%)	10,1	12,1	11,9	9,6	11,5

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 2003 ?**

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**

## 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.

**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)	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 quatre fois par année pour le marché de Saguenay. L'abonnement annuel à **Actualités habitation** est de 55,00 \$ plus taxes. Pour d'autres informations ou pour un abonnement, 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,

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 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.