

R

ÉSUMÉ DES

Saguenay

PRÉVISIONS

Printemps-été 2004

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Le marché immobilier sera moins actif en 2004**Survol économique**

Après avoir connu une année 2002 marquée par la stabilité de l'emploi, la région métropolitaine de recensement (RMR) de Saguenay a enregistré une croissance de 1 % du nombre d'emplois, ce qui est conforme aux prévisions. Toutefois, Saguenay traverse depuis la fin de 2003 une période d'incertitude économique, causée par les annonces de deux fermetures d'usines. Premièrement, en décembre, l'usine de pâte et papier Port-Alfred, située à ville de La Baie, a cessé complètement ses activités jusqu'en juillet 2004. La situation sera réévaluée par la suite, mais il y a peu d'espoir qu'elle redémarre à court terme. Deuxièmement, quelques semaines plus tard, l'annonce de la fin prématurée de l'exploitation des cuves Söderberg à l'usine de Jonquière a suivi. La dernière coulée d'aluminium a été réalisée en avril dans ce complexe d'Alcan, et le démantèlement devrait démarrer ce printemps. En raison de ces deux

fermetures effectives environ 450 employés seront mis à pied et quelques 700 travailleurs seront reclassés ou prendront leur retraite. De plus, certains travailleurs devraient écopier indirectement de ces fermetures d'usine, ce qui a créé un vent de pessimisme chez les habitants de la région en ce début d'année 2004. Dans son ensemble, le marché immobilier de la région devrait souffrir de ces pertes d'emplois au cours des prochains trimestres.

Les taux hypothécaires demeureront favorables au marché immobilier

Au cours du premier trimestre 2004, les taux hypothécaires ont atteint leur plus bas niveau depuis 1951. Le faible niveau d'inflation et la politique monétaire expansionniste au pays maintiendront les taux à des bas niveaux tout au long de l'année 2004. Nous prévoyons que les taux hypothécaires seront en légère

hausse à mesure que la croissance économique canadienne se raffermira en 2004 et 2005. Les taux des prêts hypothécaires d'un an ne devraient pas excéder 5 % d'ici la fin 2005, alors que ceux des prêts de 5 ans devraient légèrement dépasser la barre des 7 %.

La construction résidentielle poursuit sa contraction

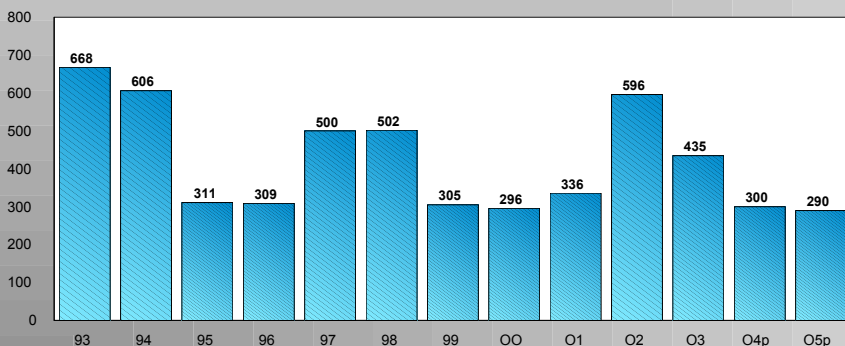
En 2004 et en 2005, la construction résidentielle connaîtra un recul d'activité dans la RMR de Saguenay. Les mises en chantier résidentielles totales devraient y être de 300 et de 290 unités respectivement. La contraction du marché découlera de plusieurs facteurs, tels que l'absence de construction de logements pour personnes âgées, les pertes d'emplois attendues dans la région, la faible remontée des taux hypothécaires et la hausse du taux d'inoccupation des logements locatifs qui réduira la construction d'appartements.

La construction de logements locatifs est très volatile

Le premier segment qui compose la construction résidentielle est celui des logements locatifs. L'augmentation de l'activité observée dans la construction résidentielle en 2002 est principalement

La construction résidentielle poursuit sa contraction

Mises en chantier totales

Source: SCHL
p: Prévisions SCHL

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

attribuable à ce segment. En effet, parmi les 596 nouveaux logements qui ont été bâtis, 54 % (322 unités) étaient des appartements, comparativement à 24 % (81 logements de ce type) l'année précédente. En 2003, les mises en chantier d'appartements ont chuté de 48 % pour atteindre le chiffre de 169. Nous prévoyons que la diminution se poursuivra et que 50 unités seront mises en chantier en 2004. Dès 2005, il y aura une reprise de la construction de logements locatifs, et 65 appartements seront mis en chantier.

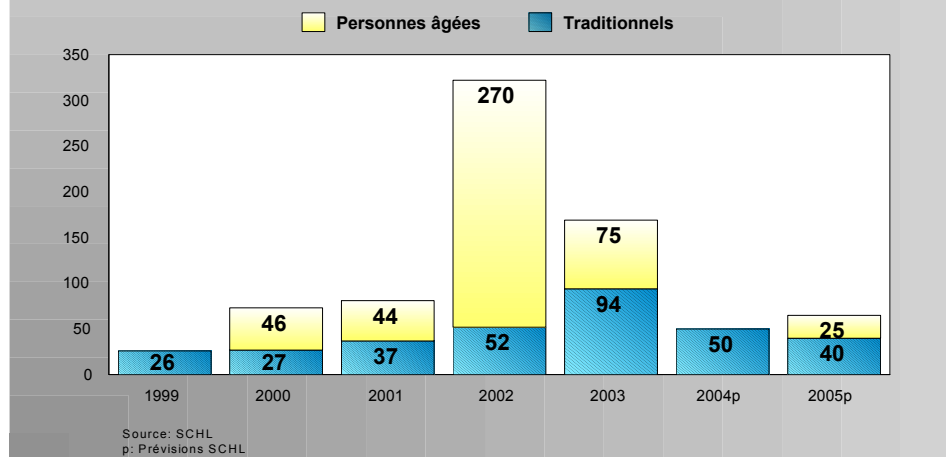
La construction d'appartements pour personnes âgées sera inexistante en 2004

La construction de logements locatifs se divise en deux sous-marchés : celui des résidences pour personnes âgées et celui des appartements traditionnels. La forte croissance observée en 2002 a été causée par l'explosion de la construction de logements pour aînés qui ont atteint le chiffre de 270. L'année 2003 a suivi avec 75 logements pour aînés mis en chantier. Ces nouvelles unités n'ont pas encore toutes trouvé preneur, ce qui a fait plus que tripler le taux d'inoccupation global sur ce marché (7,7 % en octobre 2003). Après avoir connu une effervescence avec la construction de plusieurs logements, le marché des résidences pour aînés est présentement dans une phase de transition afin de laisser le temps aux nouvelles unités d'être écoulées. Dans ce contexte, nous ne prévoyons aucune construction pour 2004 dans ce segment de marché. En 2005, l'écoulement devrait être terminé, et quelques ensembles d'habitation arriveront sur le marché (25 unités au total) afin de combler la demande de ce type de logements.

Chute de la construction d'appartements traditionnels

La construction d'appartements traditionnels a également connu une forte croissance de 80 % pour atteindre 94 mises en chantier en 2003. La crise du logement qui touche plusieurs régions du Québec ainsi que des rendements boursiers mitigés et des taux hypothécaires très faibles ont

Détails des mises en chantier de logements locatifs



attiré plusieurs promoteurs sur le marché immobilier de Saguenay. Par contre, la région fait face à un surplus de logements locatifs depuis plusieurs années, ce qui freine l'écoulement des nouvelles unités construites. En plus, par suite de l'annonce des fermetures en début d'année, plusieurs investisseurs vont préférer observer l'évolution du marché. Ainsi, nous prévoyons que ce segment de marché connaîtra une forte contraction en 2004 (50 mises en chantier) et que le plancher sera atteint en 2005 (40 nouvelles fondations d'appartements traditionnels seront coulées).

Légère baisse de la construction de maisons unifamiliales

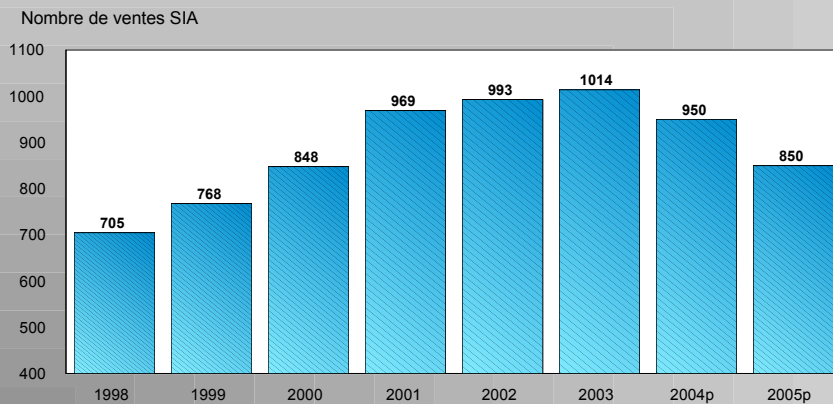
Les maisons unifamiliales, qui forment le deuxième segment de la construction résidentielle, regroupent les maisons individuelles et les maisons jumelées et en rangée. Nous prévoyons 250 mises en chantier en 2004, ce qui marquera un recul de 6 % comparativement aux 266 maisons bâties en 2003. Les annonces de fermetures et les pertes d'emplois qui en découleront sont encore une fois des facteurs importants de la contraction du marché. Ce sont les maisons individuelles qui seront les plus durement touchées, et 220 unités seront mises en chantier, un recul de 11%. De leur côté, les maisons jumelées et en rangée seront en hausse pour un total de 30 mises en chantier en 2004. Ce type d'habitation, plus abordable que la maison individuelle, sera davantage

recherché. Il constitue une solution de rechange pour les ménages qui ont de la difficulté à trouver une maison sur le marché de la revente, où l'offre est limitée, et les prix, en hausse. En 2005, la construction de maisons individuelles et de maisons jumelées et en rangée diminuera, et on enregistrera 225 mises en chantier au total.

Le marché de la revente ne tiendra pas le rythme

Stimulé par les faibles taux hypothécaires, le marché de la revente est très actif. La demande est forte, par contre elle est limitée par une offre qui ne cesse de diminuer, ce qui donne un net avantage aux vendeurs. Le manque de propriétés à vendre a créé des pressions à la hausse sur le prix moyen qui a atteint 94 625 \$ en 2003, en hausse de 6 %. Après avoir connu un sommet avec 1 014 transactions en 2003, les agents membres du Service inter-agences (S.I.A.®) devraient constater un recul des transactions. Nous prévoyons que la hausse des prix et le manque de propriétés à vendre vont freiner le marché. Il y aura 950 transactions en 2004, soit une baisse de 6 %. En 2005, le marché devra faire face aux pertes d'emplois découlant des fermetures, à une lente remontée des taux hypothécaires, à une offre de maisons encore limitée et à des prix qui demeureront élevés. La diminution devrait donc être de l'ordre de 10 % pour un total de 850 transactions.

Le marché de la revente ne tiendra pas le rythme



Sources: SIA et SCHL
p: Prévisions SCHL

Pour leur part, les prix devraient poursuivre leur croissance, mais à un rythme moindre, compte tenu du ralentissement du marché et de leur niveau élevé actuel. Ainsi, en 2004, le prix moyen augmentera de 5 % pour atteindre 99 000 \$. Avec la majoration prévue des taux hypothécaires en 2005 et une diminution de la demande, le prix moyen subira des pressions plus faibles et il atteindra 101 500 \$, en hausse de 3 %.

Il y aura encore un surplus de logements locatifs

Les appartements pour personnes âgées construits en 2002 ont fait leur entrée dans notre enquête annuelle sur les logements locatifs en 2003. Compte tenu que les nouvelles unités n'étaient pas toutes occupées, le taux d'inoccupation a augmenté. En octobre 2003, il s'établissait à 5,2 % dans la RMR de Saguenay. Nous prévoyons que le

marché des résidences pour aînés sera en période d'écoulement jusqu'à la mi-année 2005, si l'on tient compte des 75 appartements bâtis en 2003. Ainsi, nous prévoyons que le taux d'inoccupation baissera en 2004 pour atteindre 4,7 %. Outre l'occupation complète des résidences pour personnes âgées, 2005 devrait connaître une hausse de la demande de logements locatifs, par suite de la réduction de l'accès à la propriété causée par la majoration des taux hypothécaires et par les pertes d'emplois qui toucheront le marché en 2004. Lors de notre enquête d'octobre 2003, le taux d'inoccupation des logements locatifs devrait être de 4,2 % dans la RMR de Saguenay.

L'édition du premier trimestre

d'Actualités habitation

sera publié

dans la semaine

du 10 mai 2004

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, les analyses de l'enquête d'octobre 2003 seront disponibles à la fin du mois de mai 2004.

Commandez sans plus tarder votre copie, en appelant notre

Service à la clientèle
I 866 855-5711

Courriel : cam_qc@schl.ca

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Région métropolitaine de Saguenay

Printemps-été 2004

	2002	2003	2004 _p	2005 _p
MARCHÉ DE LA REVENTE				
Ventes totales SIA*	993	1 014	950	850
Prix moyen (\$)	89 531	94 625	99 000	101 500
MARCHÉ DU NEUF				
Mises en chantier				
Total	596	435	300	290
Maisons unifamiliales	274	266	250	225
Copropriétés	0	0	0	0
Logements locatifs	322	169	50	65
Prix moyen (\$)				
Maisons individuelles	121 339	141 379	148 500	156 000
Maisons jumelées	80 625	83 913	87 250	90 000
MARCHÉ LOCATIF				
Taux d'inoccupation (%)	4,9	5,2	4,7	4,2
Loyer d'un logement de 2 chambres (\$)	440	457	462	467
APERÇU ÉCONOMIQUE				
Taux hypothécaire - 1 an (%)	5,17	4,84	4,18	4,59
Taux hypothécaire - 5 ans (%)	7,02	6,39	6,13	6,73
Création d'emplois (nombre)	70 175	70 850	69 800	69 500
Taux de chômage (%)	11,4	11,3	12,5	12,8

p : Prévisions SCHL

Source des données : SCHL, Statistique Canada, Service inter-agences (Chambre immobilière du Saguenay-Lac-Saint-Jean)

(*) Les données sur le marché de la revente sont basées sur les ventes S.I.A. Le Service inter-agences (S.I.A.) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI)

© 2004 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 ou

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, les analyses et les 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.