

R

ÉSUMÉ DES

Saguenay

PRÉVISIONS

Automne-hiver 2004

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Le marché immobilier se relève**Contexte économique**

Touchée par l'annonce de deux fermetures d'usines en décembre et en février, la région a démarré l'année 2004 sur une mauvaise note du point de vue économique. La fermeture de l'usine de papier journal Port-Alfred, de La Baie, et la fin de l'utilisation des cuves d'aluminium Soderberg, à Jonquière, ont entraîné bien plus que 450 mises à pied et 700 départs à la retraite. La fin de l'activité chez ces deux moteurs économiques régionaux, appartenant respectivement à Abitibi-Consolidated et à Alcan, a déclenché un vent de pessimisme durant les premières semaines de 2004. Ce nuage gris s'est maintenant dispersé, et on constate que les deux coups durs encaissés en début d'année n'ont pas ébranlé autant que prévu l'économie régionale.

En effet, la création d'emplois a été forte jusqu'à présent en 2004 (+ 5 %); c'est donc le scénario opposé à nos anticipations qui s'est concrétisé au cours des derniers trimestres. Par contre, il sera difficile de garder ce rythme de croissance l'an prochain. En effet, pour 2005, les plus récentes prévisions tablent davantage sur un maintien du niveau de l'emploi.

Taux hypothécaires

Puisque l'économie canadienne s'approche de son plein potentiel et que l'inflation progresse lentement, la politique monétaire poursuivra son resserrement en 2005. Selon nos prévisions, les taux hypothécaires à 5 ans se situeront aux alentours de 7,2 % à la fin de 2005, ce qui est légèrement supérieur au taux actuel¹ de 6,3 %. Pour les termes plus courts (1 an), les taux

hypothécaires connaîtront une hausse comparable et atteindront 5,8 % à la fin de 2005, comparativement à 4,8 % actuellement. Toutefois, une remontée du dollar canadien et/ou une flambée du prix du pétrole pourraient encore retarder la hausse prévue des taux d'intérêt.

Construction résidentielle

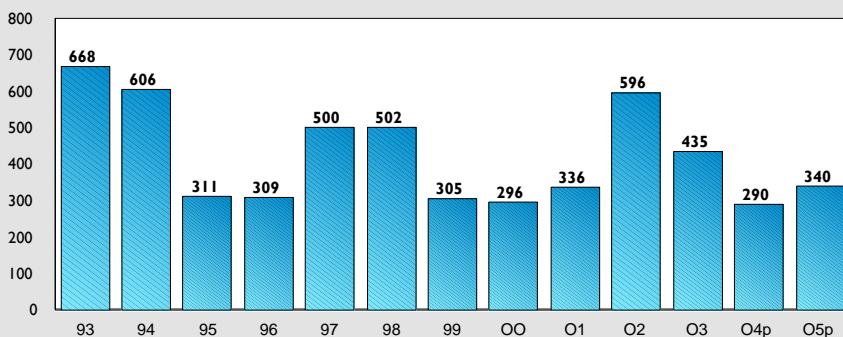
Comme en 2003, dans la RMR de Saguenay, les mises en chantier reculeront pour chaque type d'habitation, ce qui portera la baisse à 33 % en 2004 et le total des nouvelles unités à 290. La tendance va s'inverser en 2005, et les mises en chantier progresseront de 17 % pour atteindre le chiffre de 340.

Maisons unifamiliales

Bien que la maison unifamiliale constitue le produit phare à Saguenay, elle va connaître un repli de l'ordre de 10 % en 2004, et 240 maisons seront mises en chantier. Deux principaux facteurs expliquent cette contraction. Tout d'abord, la

La construction résidentielle sera à la hausse en 2005

Mises en chantier totales



Source: SCHL
p: Prévisions SCHL



AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

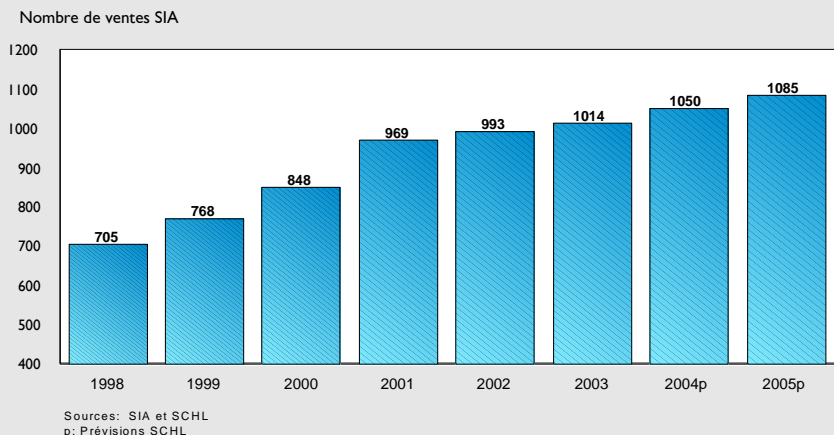
¹ Taux hypothécaires moyens en vigueur en septembre 2004

remontée des inscriptions sur le marché de la revente limitera la hausse des prix et accroîtra le choix des acheteurs. Ceci contribuera à détourner une partie de la demande de maisons neuves vers le marché de l'existant. En outre, les 25 à 44 ans, qui sont des acheteurs très actifs, ont subi des pertes d'emplois entre avril 2003 et mars 2004. Puisque le marché du travail agit avec 12 à 18 mois de retard sur celui de l'habitation, c'est en 2004 que le plus fort de ce choc sera ressenti.

Construction de logements locatifs

Contrairement à la construction de maisons unifamiliales, celle de logements locatifs est soumise à de fortes fluctuations d'une année à l'autre. Ainsi, après avoir connu une contraction de 48 % en 2003, les mises en chantier d'appartements devraient atteindre le chiffre de 50 en 2004, ce qui représente une baisse de 70 %. Par contre, dès 2005, en raison de la forte demande sur le marché des résidences pour personnes âgées, les mises en chantier de logements locatifs augmenteront de 80 % pour atteindre le chiffre de 90.

Le marché de la revente est en hausse



Marché de la revente

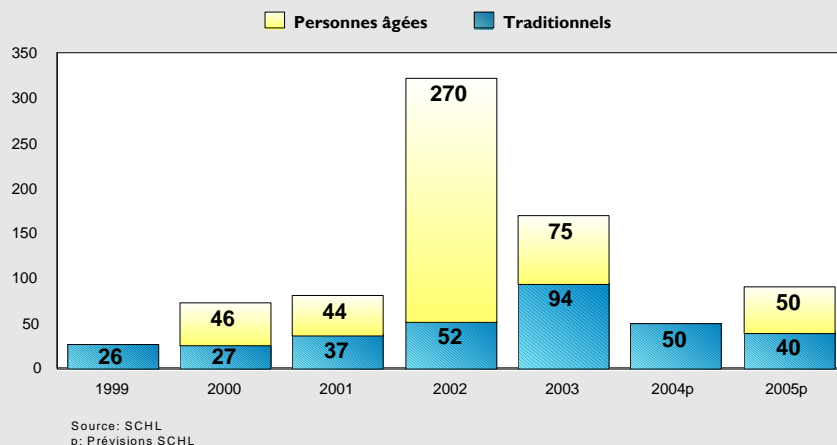
Sur le marché de la revente, l'année 2004 a été marquée par la remontée des inscriptions courantes, ce qui a permis de limiter la forte hausse des prix. L'offre étant en progression, les acheteurs peuvent profiter d'un plus grand choix et de prix plus abordables, ce qui stimule ce marché. En 2004, nous prévoyons donc un accroissement des transactions de 4 % et un total de 1 050 reventes. Pour ce qui est des prix, leur rythme de croissance diminuera considérablement, et le prix moyen des maisons unifamiliales s'élèvera à 97 500 \$, en hausse de 3 %.

La forte création d'emplois enregistrée en 2004 devrait stimuler encore la revente en 2005. De ce fait, la progression des transactions sera de 3 % pour un total de 1 085 reventes, et les prix monteront de 3 % pour atteindre le seuil des 100 000 \$.

Marché Locatif

Lors de l'enquête d'octobre 2003, le taux d'inoccupation était à la hausse, et 5,2 % des logements étaient vacants. Cette remontée était attribuable principalement aux appartements pour personnes âgées construits récemment et non encore écoulés sur le marché. Pour 2004, nous prévoyons que le surplus de logements pour aînés sera résorbé, ce qui portera le taux d'inoccupation à 4,7 %. En 2005, la proportion de logements vacants atteindra 4,2 % par suite de la faiblesse de la construction de logements locatifs et la hausse de l'emploi chez les jeunes en 2004. En effet, une plus grande proportion de jeunes en emploi devrait stimuler davantage la formation de ménages-locataires.

Détails des mises en chantier de logements locatifs



RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Région métropolitaine de Saguenay

Automne - Hiver 2004

	2002	2003	2004p	2005p
MARCHÉ DE LA REVENTE				
Ventes totales SIA*	993	1 014	1 050	1 085
Prix moyen (\$)	89 531	94 625	97 500	100 000
MARCHÉ DU NEUF				
Mises en chantier				
Total	596	435	290	340
Maisons unifamiliales	274	266	240	250
Copropriétés	0	0	0	0
Logements locatifs	322	169	50	90
Prix moyen (\$)				
Maisons individuelles	121 339	141 379	148 500	156 000
Maisons jumelées	80 625	83 913	91 000	96 500
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	4,56	5,48
Taux hypothécaire - 5 ans (%)	7,02	6,39	6,28	6,95
Création d'emplois (nombre)	70 175	70 850	73 500	72 800
Taux de chômage (%)	11,4	11,3	10,1	10,8

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)

Pour de plus amples informations au sujet de la présente publication, vous pouvez communiquer avec notre :

Service à la clientèle

Tél : 1 866 855 5711

ou par courriel : cam_qc@schl.ca

© 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.