

HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

La construction résidentielle connaît une forte croissance dans la région de Saguenay

VOLUME 6, ÉDITION 2,
DEUXIÈME TRIMESTRE 2003

Les plus récents résultats publiés par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) révèlent que la construction résidentielle était en hausse au deuxième trimestre 2003 dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Saguenay. En effet, au cours des mois d'avril, mai et juin, 244 mises en chantier ont été enregistrées, un bond de 105 % comparativement à la même période en 2002.

Avec un total de 123 appartements qui ont levé terre, le secteur de la construction locative affiche une forte progression comparativement aux 5 unités mises en chantier l'an dernier. La croissance de ce secteur d'activité découle en partie, de la mise en chantier d'un ensemble de 75 appartements destinés aux personnes âgées.

Le marché des résidences pour aînés est très serré dans la région, ce qui favorise la construction d'importants ensembles d'habitation qui visent cette clientèle en expansion. L'augmentation de l'activité est également attribuable aux 48 mises en chantier d'appartements traditionnels lors du dernier trimestre, ce qui dépasse toute la production de l'année 2002.

Au deuxième trimestre, le marché des maisons unifamiliales¹ a connu un niveau d'activité élevé, et 121 unités ont levé de terre. La vigueur du marché de l'emploi pour les personnes de 25 à 44 ans en 2002, les taux hypothécaires très abordables et le petit nombre de propriétés existantes à vendre expliquent la bonne performance de la construction résidentielle. La croissance des mises en chantier est

SOMMAIRE

Analyse

La construction résidentielle connaît une forte croissance dans la région de Saguenay	1
Ailleurs au Lac-St-Jean	2
Un survol provincial	2

Pourquoi la copropriété gagne-t-elle en popularité?	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. Aperçu économique	7

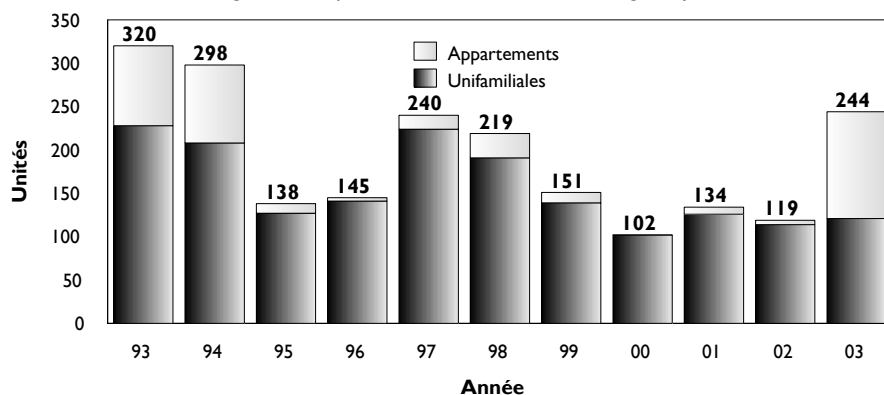
Définitions et concepts	8
--------------------------------	----------

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

Mises en chantier totales

Deuxième trimestre

Région métropolitaine de recensement de Saguenay



Source: SCHL



AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

¹ Les maisons unifamiliales regroupent les maisons individuelles, jumelées et en rangée

forte du côté des maisons jumelées et en rangée, qui ont doublé pour atteindre 8 unités.

Le bilan de mi-année est tout aussi favorable puisqu'on enregistre des augmentations de volume dans tous les secteurs. Tout d'abord, 126 maisons individuelles ont levé de terre durant le premier semestre, ce qui représente une augmentation de 2 % par rapport à l'an dernier. Les maisons jumelées et en rangée ont connu une poussée plus forte : 10 unités contre 4 l'an dernier. Enfin, 135 appartements ont été mis en chantier, soit trois fois plus que l'an dernier (40 unités en 2002).

Ailleurs au Lac-St-Jean

Au Lac-Saint-Jean, la ville de Dolbeau-Mistassini se démarque avec une croissance de 64 % des mises en chantier résidentielles, pour un total de 18 maisons unifamiliales au cours du premier semestre. Alma a connu une croissance plus faible de l'ordre de 26 %. Les maisons unifamiliales mises en chantier ont augmenté de 6 % (34 unités) alors que le nombre des appartements est passé de 3, en 2002, à 10, au premier semestre de 2003. À Roberval, le niveau d'activité est demeuré le même (8 mises en chantier). À Saint-Félicien, la baisse a été forte (- 50 %), et seulement 7 maisons ont levé de terre comparativement à 14

durant la période correspondante en 2002.

Un survol provincial

La croissance de la construction résidentielle s'étend à l'ensemble de la province. Depuis le début de l'année, 18 049 mises en chantier ont été dénombrées dans les centres urbains de 10 000 habitants et plus, une hausse de 8 % comparativement à la première moitié de 2002. Parmi les six RMR du Québec, la plus forte augmentation a été constatée dans la région de Saguenay (62 %), puis dans celle de Québec (19 %), de Sherbrooke (16 %), de Gatineau (6 %) et de Montréal (4 %). Trois-Rivières est la seule région qui affiche une baisse (- 13 %).

Pourquoi la copropriété gagne-t-elle en popularité?

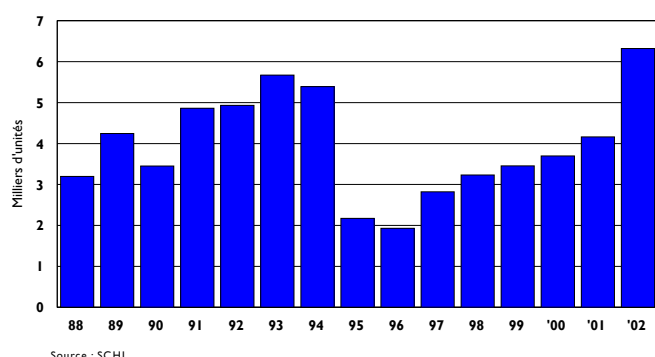
La construction de copropriétés atteint de nouveaux sommets au Québec. En 2002, on a dénombré plus de 6 300 mises en chantier de tels logements à l'échelle de la province, une hausse de 50 % par rapport à l'année précédente. Jusqu'à présent en 2003, la croissance est de 30 %, en route vers un autre record d'activité.

Possédant des caractéristiques convenant bien à la vie urbaine, la copropriété est perçue comme un phénomène des grandes villes, et de Montréal en particulier. À preuve, l'an dernier, Montréal accaparait 90 % de tous les nouveaux chantiers. Toutefois, les dernières enquêtes sur les mises en chantier, effectuées par la SCHL, révèlent une croissance importante des ensembles destinés à la copropriété, notamment dans la région métropolitaine de Québec (+63 % l'an dernier), ainsi que l'apparition de chantiers dans certaines petites agglomérations urbaines telles Saint-Georges et Sainte-Marie de Beauce par exemple.

Bien sûr, la copropriété s'avère un produit de choix dans les zones densément peuplées où la disponibilité de nouveaux terrains est faible, et par conséquent, où ceux-ci sont plus dispendieux. Mais la copropriété bénéficie également d'attraits intrinsèques qui lui valent sa nouvelle popularité. Premièrement, dans un contexte où la population vieillie et la taille des ménages diminue, le condominium sied parfaitement aux ménages de petite taille qui souhaitent consacrer peu de temps à l'entretien de leur logement. Par exemple, la copropriété attire depuis quelques années une clientèle relativement nouvelle, celle des baby-boomers dont les enfants ont quitté la maison. Typiquement, ceux-ci en sont à leur deuxième ou troisième achat, d'où l'expansion du marché pour les copropriétés haut de gamme. Autre exemple, bien que l'on pense généralement à des appartements lorsqu'on parle de condominiums, il ne faut pas perdre de vue qu'un nombre grandissant de maisons en rangée sont offertes en copropriété, de telle sorte que ce produit convient de plus en plus aux petites familles. Deuxièmement, les ensembles en copropriété offrent généralement des localisations avantageuses à proximité des services ou des centres-villes. Finalement, la formule copropriété est généralement plus abordable que l'achat d'une maison individuelle. Ceci permet aussi à la copropriété d'attirer une importante clientèle de premiers acheteurs. À cet effet, la rareté de logements locatifs disponibles et la faiblesse historique des taux hypothécaires, viennent actuellement donner beaucoup de souffle à la demande.

En somme, plusieurs facteurs tant structureaux que conjoncturels, font en sorte que la construction d'habitations dans ce segment de marché sera une tendance à surveiller de près au cours des prochaines années.

Mises en chantier de logements en copropriété – Province de Québec



Source : SCHL

Tableau I
Sommaire des activités par marché visé
Région métropolitaine de Saguenay

Activité / période	Propriétaire				Co-propriété	Locatif	Total
	Propriétaire-occupant *						
	Individuelle	Jumelée	En rangée	Appt.			
Mises en chantier							
Deuxième trimestre 2003	113	8	0	4	0	119	244
Deuxième trimestre 2002	110	4	0	2	0	3	119
Cumul 2003 (Janv.-juin)	126	10	0	4	0	131	271
Cumul 2002 (Janv.-juin)	123	4	0	2	0	38	167
En construction **							
Deuxième trimestre 2003	74	8	0	2	0	110	194
Deuxième trimestre 2002	105	4	0	4	0	9	122
Achèvements							
Deuxième trimestre 2003	55	2	0	4	0	241	302
Deuxième trimestre 2002	33	0	0	0	0	81	114
Cumul 2003	89	10	0	8	0	286	393
Cumul 2002	59	4	0	0	0	89	152
Logement inoccupés **							
Deuxième trimestre 2003	1	0	0	0	0	86	87
Deuxième trimestre 2002	1	2	0	0	0	27	30
Logements écoulés							
Deuxième trimestre 2003	55	2	0	4	0	165	226
Deuxième trimestre 2002	35	0	0	1	0	59	95
Cumul 2003	89	10	0	8	0	204	311
Cumul 2002	60	2	0	3	0	64	129
Offre de court terme							
Deuxième trimestre 2003	75	8	0	2	0	196	281
Deuxième trimestre 2002	106	6	0	4	0	36	152

* 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 Saguenay

Activité/période	Propriétaire				Co-propriété	Logement locatif	Total
	Propriétaire-occupant						
	Individuelle	Jumelée	En rangée	Appt.			
Zone 1 : Chicoutimi							
Deuxième trimestre 2003	32	0	0	0	0	30	62
Deuxième trimestre 2002	23	0	0	2	0	0	25
Cumul 2003	35	2	0	0	0	34	71
Cumul 2002	27	0	0	2	0	4	33
Zone 2 : Jonquière							
Deuxième trimestre 2003	36	0	0	2	0	89	127
Deuxième trimestre 2002	47	2	0	0	0	3	52
Cumul 2003	38	0	0	2	0	97	137
Cumul 2002	51	2	0	0	0	34	87
Zone 3 : La Baie							
Deuxième trimestre 2003	10	6	0	2	0	0	18
Deuxième trimestre 2002	9	0	0	0	0	0	9
Cumul 2003	10	6	0	2	0	0	18
Cumul 2002	10	0	0	0	0	0	10
Centre (zones 1 à 3)							
Deuxième trimestre 2003	78	6	0	4	0	119	207
Deuxième trimestre 2002	79	2	0	2	0	3	86
Cumul 2003	83	8	0	4	0	131	226
Cumul 2002	88	2	0	2	0	38	130
Zone 4 : Périphérie (Lac Kénogami, Larouche, Laterrière, St-Fulgence, etc.)							
Deuxième trimestre 2003	35	2	0	0	0	0	37
Deuxième trimestre 2002	31	2	0	0	0	0	33
Cumul 2003	43	2	0	0	0	0	45
Cumul 2002	35	2	0	0	0	0	37
TOTAL RMR SAGUENAY							
Deuxième trimestre 2003	113	8	0	4	0	119	244
Deuxième trimestre 2002	110	4	0	2	0	3	119
Cumul 2003	126	10	0	4	0	131	271
Cumul 2002	123	4	0	2	0	38	167

Source : SCHL

Tableau 3										
Maisons individuelles et jumelées écoulées par gamme de prix - Deuxième trimestre										
Région métropolitaine 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
Individuelle	1	3	3	6	10	7	9	6	32	13
Jumelée	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0
Total	1	3	3	6	10	7	9	6	34	13
Part de marché (indiv.)	1,8%	8,6%	5,5%	17,1%	18,2%	20,0%	16,4%	17,1%	58,2%	37,1%

Source : SCHL

Tableau 4				
Offre de logements - Deuxième trimestre 2003				
Région métropolitaine de Saguenay				
	Marché visé			
	Propriétaire-occ.	Copropriété	Locatif	Total
En construction	84	0	110	194
Logements inoccupés	1	0	86	87
Offre de court terme	85	0	196	281
Durée de l'offre de court terme (en mois, tendance)	4,9	ND	28,7	10,6

Source : SCHL

<p>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 :</p>	<p>Service à la clientèle au 1 866 855-5711 ou par courrier électronique : cam_qc@schl.ca</p>
---	--

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

Agglomération/période	Propriétaire					Logement locatif	Total
	Propriétaire-occupant				Co- propriété		
	Individuelle	Jumelée	En rangée	Appt.			
Alma							
Deuxième trimestre 2003	25	2	0	2	0	11	40
Deuxième trimestre 2002	30	0	0	0	0	3	33
Cumul 2003	29	2	0	2	0	11	44
Cumul 2002	32	0	0	0	0	3	35
Dolbeau-Mistassini							
Deuxième trimestre 2003	14	2	3	0	0	0	19
Deuxième trimestre 2002	9	2	0	0	0	0	11
Cumul 2003	14	2	3	0	0	0	19
Cumul 2002	9	2	0	0	0	0	11
Roberval							
Deuxième trimestre 2003	3	4	0	0	0	0	7
Deuxième trimestre 2002	4	0	0	0	0	4	8
Cumul 2003	4	4	0	0	0	0	8
Cumul 2002	4	0	0	0	0	4	8
Saint-Félicien							
Deuxième trimestre 2003	5	0	0	0	0	0	5
Deuxième trimestre 2002	13	0	0	0	0	0	13
Cumul 2003	7	0	0	0	0	0	7
Cumul 2002	14	0	0	0	0	0	14

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
Aperçu économique
Région métropolitaine de Saguenay

	2002			2003	
	2e trim.	3e trim.	4e trim.	1er trim.	2e trim.
Taux d'intérêt hypothécaires (%) (Canada)					
- 1 an	5,5	5,3	5,0	5,1	5,1
- 5 ans	7,4	6,9	6,8	6,6	6,2
IPC (Province de Québec)					
- Taux d'inflation (%)	0,9	2,3	3,4	4,2	2,9
- Indice des prix à la consommation (1992 = 100)	115,0	116,3	116,9	118,7	118,3
Enquête auprès des consommateurs québécois					
- Indice de confiance (1991 = 100, désaisonnalisé)	136,9	129,6	127,9	125,8	127,3
Marché du travail					
- Création (pertes) d'emplois par rapport au trimestre précédent	(1 100)	1 800	400	(2 900)	2 000
- Création (pertes) d'emplois p/r au même trimestre de l'année précédente	(800)	4 700	(4 200)	(2 600)	4 000
- Total	(700)	(2 300)	(900)	(1 800)	1 300
- Temps plein	(4 600)	(2 500)	(3 100)	(2 900)	1 900
- Taux de chômage (%)	12,3	9,7	10,1	12,1	11,9

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, ces analyses ont été réalisées à partir des dernières données disponibles en 2002.

Commandez sans plus tarder votre copie, en appelant notre

Service à la clientèle au 1 866 855-5711

ou par Courriel : cam_qc@schl.ca

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.