

A

CTUALITÉS

Saguenay

## HABITATION

www.schl.ca

## VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

## Baisse d'activité sur les chantiers de construction résidentielle ce printemps

VOLUME 7, ÉDITION 2,  
DEUXIÈME TRIMESTRE 2004

Les chantiers de construction résidentielle de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Saguenay ont accusé une baisse d'activité ce printemps. Cette conclusion s'appuie sur les 108 mises en chantier résidentielles recensées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) au deuxième trimestre 2004, qui marquent un repli 56 % comparativement aux 244 nouveaux logements qui ont levé de terre durant la même période l'an dernier.

Tous les types de logements se retrouvent face à ce phénomène de contraction du marché, qui a débuté au troisième trimestre de 2003. La construction d'appartements locatifs connaît ses moments les plus difficiles

depuis son sommet de 2002 (322 nouvelles constructions pour l'année) avec seulement 14 nouveaux logements mis en chantier au cours des mois d'avril, de mai et de juin. Cette performance déçoit, mais elle n'est pas inattendue lorsqu'on considère le contexte actuel. En effet, la remontée du taux d'occupation des logements d'initiative privée à 5,2 % en octobre dernier fait bien état du surplus de logements à louer sur le marché de Saguenay. De plus, les niveaux élevés de construction d'appartements observés au cours des deux dernières années provenaient en grande partie du segment des résidences pour personnes âgées, lequel, grâce à une offre en hausse, n'affiche plus de pénurie.

*suite à la page suivante*

## SOMMAIRE

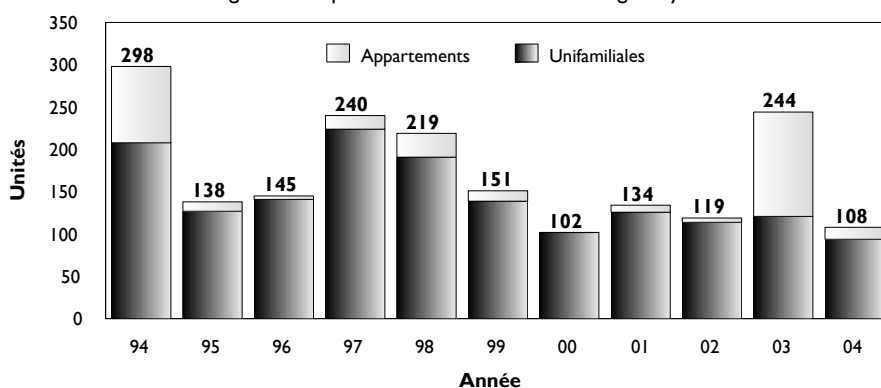
## Analyse

Baisse d'activité sur les chantiers de construction résidentielle ce printemps	1
Ailleurs au Lac-St-Jean	2
Dans les autres centres urbains de la province	2
Cohabitation intergénérationnelle et appartements accessoires : avantages et inconvénients	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
<b>Définitions et concepts</b>	<b>8</b>
<b>Zones de la région métropolitaine de recensement de Saguenay</b>	<b>8</b>

## Mises en chantier totales

Deuxième trimestre  
Région métropolitaine de recensement de Saguenay

Source: SCHL



AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

Pour la construction de maisons unifamiliales, les nouvelles fondations coulées au dernier trimestre sont en baisse de 22 % comparativement à l'an dernier. Les maisons individuelles accaparent la grande majorité des nouveaux logements de cette catégorie avec 88 mises en chantier, une contraction de 22 %. Les maisons jumelées et en rangée complètent le décompte avec 6 maisons érigées ce printemps par rapport à 8 l'an dernier. Les conditions de financement alléchantes, découlant des taux hypothécaires historiquement bas, n'ont pas stimulé la construction neuve en 2004. Le marché de l'emploi en baisse à la fin 2002 et au premier semestre de 2003 ainsi que les annonces de fermetures à La Baie et à Jonquière semblent avoir freiné le marché en contrebalançant l'effet des taux hypothécaires.

Le bilan de mi-année est teinté de la même couleur puisqu'on enregistre des diminutions de volume pour presque tous

les types de construction. La seule hausse observée provient des maisons jumelées et en rangée qui, avec 12 nouvelles mises en chantier, surpassent les 10 unités construites lors du premier semestre 2003. Du côté des maisons individuelles, 98 unités ont levé de terre durant le premier semestre, ce qui représente une diminution de 22 % par rapport à l'an dernier. En terminant, 21 appartements ont été mis en chantier, soit beaucoup moins que l'an dernier (135 unités en 2003).

#### Ailleurs au Lac-St-Jean

Au Lac-Saint-Jean, la ville de Saint-Félicien se démarque avec une croissance de 43 % des mises en chantier résidentielles, pour un total de 10 maisons individuelles au cours du premier semestre. Alma a connu une croissance plus faible de l'ordre de 11 %. Les maisons unifamiliales mises en chantier ont augmenté de 24 % (42 unités) alors que le nombre d'appartements est passé de 10, en 2003, à 7, au premier

semestre de 2004. À Roberval, le niveau d'activité est en baisse de 13 %. Nous y avons recensé 7 maisons unifamiliales en 2004. À Dolbeau-Mistassini, la baisse a été plus marquée (- 17 %); il y a eu 15 maisons unifamiliales qui ont levé de terre au premier semestre contre 18 l'an dernier.

#### Dans les autres centres urbains de la province

Pour l'ensemble de la province, la construction résidentielle poursuit sa croissance. Depuis le début de l'année, 23 364 mises en chantier ont été dénombrées dans les centres urbains de 10 000 habitants et plus, une hausse de 29 % comparativement à la première moitié de 2003. Parmi les six RMR du Québec, la plus forte augmentation a été constatée dans la région de Trois-Rivières (41 %), puis dans celles de Montréal (38 %), de Sherbrooke (29 %), de Québec (16 %) et de Gatineau (9 %). Saguenay est la seule région qui affiche une baisse (- 52 %).

## Cohabitation intergénérationnelle et appartements accessoires : avantages et inconvénients

L'ajout d'un appartement accessoire, phénomène jusqu'ici marginal, attire de plus en plus l'attention du grand public, du secteur de la construction résidentielle et du milieu de la recherche au Québec. L'appartement accessoire, destiné à la cohabitation intergénérationnelle, est un logement autonome attenant ou intégré à une maison unifamiliale. De tels appartements peuvent aider des gens âgés à préserver leur indépendance, à se sentir en sécurité et à éviter l'isolement.

Des chercheurs se sont penchés sur ce mode d'habitation afin d'en déterminer les avantages et les inconvénients. Leur recherche<sup>1</sup> consiste en une synthèse de la littérature portant sur le sujet et de plusieurs entrevues réalisées avec des intervenants municipaux et des ménages vivant en cohabitation intergénérationnelle dans les banlieues de la ville de Québec.

Les avantages qui découlent de l'ajout d'un appartement accessoire sont multiples. Du point de vue des municipalités, les bienfaits les plus importants sont le rajeunissement de la population dans les banlieues les plus vieilles, la densification résidentielle et la préservation du parc de logements existants. Du côté des ménages interrogés, les avantages mentionnés sont encore plus nombreux. Il y a la sécurité, vue sous deux aspects : lorsqu'un des deux ménages est absent, la sécurité des lieux est assurée, et, pour les personnes plus âgées, la proximité de jeunes gens pouvant leur venir en aide est rassurante. Les avantages financiers que procure le partage des coûts sont également importants. La cohabitation permet aussi aux grands-parents de voir plus régulièrement leurs petits-enfants, ce qui favorise considérablement la sociabilité. La vie quotidienne est par ailleurs facilitée par le partage des tâches

domestiques et les services rendus, entre autres choses. En outre, l'appartement est mieux entretenu, et les occupants peuvent profiter au maximum de la grande taille de la maison. Enfin, la cohabitation aurait contribué à améliorer la santé de certaines personnes grâce aux bonnes conditions de vie dont elles ont pu bénéficier.

Les inconvénients soulevés lors des entrevues sont quant à eux moins nombreux. Pour la municipalité, la cohabitation intergénérationnelle et les appartements accessoires réduisent la qualité de vie des citoyens du quartier, accroissent la demande de services et font augmenter la circulation automobile dans les secteurs touchés. Pour les ménages interrogés, le principal inconvénient est la perte d'intimité ou l'ingérence mutuelle des ménages qui cohabitent. De plus, le partage des aires utilisées au quotidien, y compris la cours arrière, peut engendrer des frictions si elles ne sont pas entièrement séparées. Ainsi, l'une des conditions essentielles au succès de la cohabitation consiste à énoncer clairement les règles pour que l'intimité des ménages soit préservée.

La cohabitation intergénérationnelle par l'ajout d'un appartement accessoire peut constituer une expérience positive, mais elle ne règle pas tous les problèmes relatifs au vieillissement de la population.

<sup>1</sup>Extrait de : *Cohabitation intergénérationnelle et appartements accessoires dans les banlieues de la ville de Québec, Le point en recherche*, SCHL, Série socio-économique, numéro 04-028 Avril 2004-07-20  
Pour de plus amples informations sur ce rapport : [www.schl.ca](http://www.schl.ca) ou 1 800 668-2642

**Tableau I**  
**Sommaire des activités par marché visé**  
**Région métropolitaine de recensement (RMR) de Saguenay**

Activité/période	Propriétaire					Logement locatif	Total
	Propriété absolue*				Co-propriété		
	Individuelle	Jumelée	En rangée	App.			
<b>Mises en chantier</b>							
Deuxième trimestre 2004	88	6	0	2	0	12	108
Deuxième trimestre 2003	113	8	0	4	0	119	244
Cumul 2004 (janv.-juin)	98	12	0	2	7	12	131
Cumul 2003 (janv.-juin)	126	10	0	4	0	131	271
<b>Logements en construction**</b>							
Deuxième trimestre 2004	80	6	0	2	0	15	103
Deuxième trimestre 2003	74	8	0	2	0	110	194
<b>Logements achevés</b>							
Deuxième trimestre 2004	40	6	0	0	0	4	50
Deuxième trimestre 2003	55	2	0	4	0	241	302
Cumul 2004	56	6	0	4	0	4	70
Cumul 2003	89	10	0	8	0	286	393
<b>Logements inoccupés**</b>							
Deuxième trimestre 2004	2	0	0	0	0	8	10
Deuxième trimestre 2003	1	0	0	0	0	86	87
<b>Logements écoulés</b>							
Deuxième trimestre 2004	41	6	0	0	0	37	84
Deuxième trimestre 2003	55	2	0	5	0	164	226
Cumul 2004	58	7	0	4	0	71	140
Cumul 2003	89	10	0	9	0	203	311
<b>Offre à court terme</b>							
Deuxième trimestre 2004	82	6	0	2	0	23	113
Deuxième trimestre 2003	75	8	0	2	0	196	281

(\*) 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**

Zone/période	Propriétaire					Logement locatif	Total
	Propriété absolue				Co- propriété		
	Individuelle	Jumelée	En rangée	App.			
<b>Zone 1 : Chicoutimi</b>							
Deuxième trimestre 2004	29	0	0	2	0	12	43
Deuxième trimestre 2003	32	0	0	0	0	30	62
Cumul 2004	31	6	0	2	0	12	51
Cumul 2003	35	2	0	0	0	34	71
<b>Zone 2 : Jonquière</b>							
Deuxième trimestre 2004	25	0	0	0	0	0	25
Deuxième trimestre 2003	36	0	0	2	0	89	127
Cumul 2004	29	0	0	0	0	0	29
Cumul 2003	38	0	0	2	0	97	137
<b>Zone 3 : La Baie</b>							
Deuxième trimestre 2004	12	0	0	0	0	0	12
Deuxième trimestre 2003	10	6	0	2	0	0	18
Cumul 2004	12	0	0	0	7	0	19
Cumul 2003	10	6	0	2	0	0	18
<b>Centre (zones 1 à 3)</b>							
Deuxième trimestre 2004	66	0	0	2	0	12	80
Deuxième trimestre 2003	78	6	0	4	0	119	207
Cumul 2004	72	6	0	2	7	12	99
Cumul 2003	83	8	0	4	0	131	226
<b>Zone 4 : Périphérie (Lac Kénogami, Larouche, Laterrière, Saint-Fulgence, etc.)</b>							
Deuxième trimestre 2004	22	6	0	0	0	0	28
Deuxième trimestre 2003	35	2	0	0	0	0	37
Cumul 2004	26	6	0	0	0	0	32
Cumul 2003	43	2	0	0	0	0	45
<b>TOTAL - RMR DE SAGUENAY</b>							
Deuxième trimestre 2004	88	6	0	2	0	12	108
Deuxième trimestre 2003	113	8	0	4	0	119	244
Cumul 2004	98	12	0	2	7	12	131
Cumul 2003	126	10	0	4	0	131	271

Source : SCHL

**Tableau 3****Maisons individuelles et jumelées écoulées par gamme de prix - deuxième 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	
	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003
<b>Individuelle</b>	0	1	4	3	11	10	9	9	17	32
<b>Jumelée</b>	0	0	0	0	4	0	2	0	0	2
<b>Total</b>	0	1	4	3	15	10	11	9	17	34
<b>Part de marché (indiv.)</b>	0,0%	1,8%	9,8%	5,5%	26,8%	18,2%	22,0%	16,4%	41,5%	58,2%

Source : SCHL

**Tableau 4****Offre de logements - deuxième trimestre de 2004  
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Saguenay**

	Marché visé			
	Propr.-occ.	Copropriété	Locatif	Total
<b>Logements en construction</b>	88	0	15	103
<b>Logements inoccupés</b>	2	0	8	10
<b>Offre à court terme</b>	90	0	23	113
<b>Durée de l'offre à court terme (en mois, tendance)</b>	4,5	0,0	1,3	3,0

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
	Propriété absolue				Co- propriété		
	Individuelle	Jumelée	En rangée	App.			
<b>Alma</b>							
Deuxième trimestre 2004	27	6	4	0	0	7	44
Deuxième trimestre 2003	25	2	0	2	0	11	40
Cumul 2004	32	6	4	0	0	7	49
Cumul 2003	29	2	0	2	0	11	44
<b>Dolbeau-Mistassini</b>							
Deuxième trimestre 2004	9	0	3	0	0	0	12
Deuxième trimestre 2003	14	2	3	0	0	0	19
Cumul 2004	12	0	3	0	0	0	15
Cumul 2003	14	2	3	0	0	0	19
<b>Roberval</b>							
Deuxième trimestre 2004	5	2	0	0	0	0	7
Deuxième trimestre 2003	3	4	0	0	0	0	7
Cumul 2004	5	2	0	0	0	0	7
Cumul 2003	4	4	0	0	0	0	8
<b>Saint-Félicien</b>							
Deuxième trimestre 2004	9	0	0	0	0	0	9
Deuxième trimestre 2003	5	0	0	0	0	0	5
Cumul 2004	10	0	0	0	0	0	10
Cumul 2003	7	0	0	0	0	0	7

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**

	2003			2004	
	2e trim.	3e trim.	4e trim.	1er trim.	2e trim.
<b>Taux hypothécaires - Canada (%)</b>					
- 1 an	5,1	4,6	4,7	4,3	4,6
- 5 ans	6,2	6,3	6,5	5,9	6,5
<b>IPC (Province de Québec)</b>					
- Taux d'inflation (%)	2,8	1,7	1,3	0,8	2,1
- Indice des prix à la consommation (1992 = 100)	118,2	118,3	118,5	119,6	120,7
<b>Enquête auprès des consommateurs québécois</b>					
- Indice de l'attitude des consommateurs (1991 = 100)	120,7	123,7	117,5	125,3	121,1
<b>Marché du travail</b>					
- Création (pertes) d'emplois par rapport au trimestre précédent	2 000	4 100	(3 600)	1 200	3 600
- Total	4 000	3 900	(5 400)	(600)	5 200
- Création (pertes) d'emplois p/r au même trimestre de l'année précédente	1 300	3 600	(400)	3 700	5 300
- Total	1 900	1 100	(100)	1 900	3 100
- Temps plein					
- Taux de chômage (%)	11,9	9,6	11,5	13,6	10,9

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.

Commandez sans plus tarder pour obtenir votre copie, en appelant notre

**Service à la clientèle**  
**1 866 855-5711**

**Courriel : [cam\\_qc@schl.ca](mailto: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 divisée; 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

<b>Zones</b>	<b>Municipalités (selon les anciennes délimitations)</b>	<b>Grande zone</b>
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.

© 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,

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.