

A

CTUALITÉS

Saguenay

HABITATION

www.schl.ca

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Un été chaud sur les chantiers de construction résidentielle de Saguenay

La période des vacances estivales pour les travailleurs de la constructions n'a pas ralenti le marché dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Saguenay. Selon les plus récents relevés de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), il y a eu 127 mises en chantier au cours du troisième trimestre de 2004, soit 15 de plus que durant la même période l'an dernier. Non seulement le nombre de mises en chantier surpasse les résultats observés l'an dernier, mais également ceux du trimestre précédent. C'est seulement la deuxième fois en huit ans que cette situation se présente alors, qu'habituellement, c'est le trimestre printanier qui enregistre le plus de nouvelles constructions.

Cette hausse d'activité de 13 % permet de mettre fin à une série de quatre trimestres consécutifs de baisse dans le secteur de la construction résidentielle dans la RMR de Saguenay. Ce changement de cap provient principalement des mises en chantier de maisons individuelles, qui ont grimpé de 20 % pour atteindre le chiffre de 98. Il est probable que les fermetures consécutives en début d'année 2004 chez Abitibi-Consolidated et Alcan aient déclenché un vent de pessimisme chez les consommateurs saguenéens et ainsi retardé certaines décisions d'achat. Une fois le nuage dissipé, les consommateurs ont repris confiance et, par le fait même, le chemin des bureaux de vente. Cette suite d'événements explique la première hausse d'activité depuis un an.

suite à la page suivante

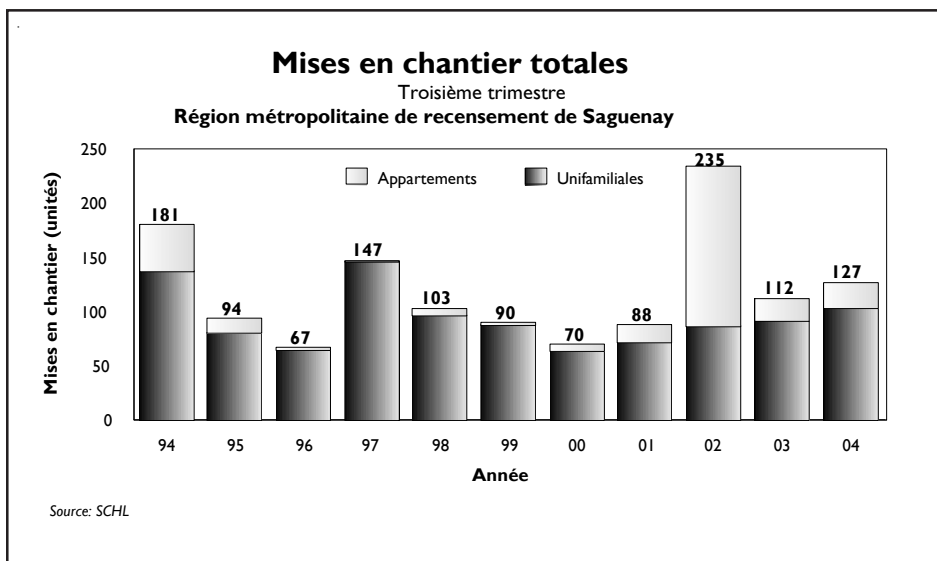
VOLUME 7, NUMÉRO 3,
TROISIÈME TRIMESTRE 2004

SOMMAIRE

- 1 Un été chaud sur les chantiers de construction résidentielle de Saguenay
- 2 Le Régime d'accession à la propriété au Canada et au Québec en 2002

TABLEAUX STATISTIQUES RMR de Saguenay

- 3 Sommaire des activités par marché visé
- 4 Mises en chantier par zone et par marché visé
- 5 Maisons individuelles et jumelées écoulées par gamme de prix
- 5 Offre de logements
- 6 Mises en chantier par agglomération et par marché visé - Lac-Saint-Jean
- 7 Sommaire des indicateurs économiques
- 8 Définitions et concepts
- 8 Zones de la région métropolitaine de recensement de Saguenay



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

La construction de logements locatifs subit également l'effet de retardement dans les prises de décisions. Nous avons recensé 23 mises en chantier de logements locatifs, ce qui représente une progression de 15 % comparativement au troisième trimestre de 2003. Les investisseurs font face à un surplus de logements sur le marché locatif, ce qui limite les possibilités et augmente les risques. Afin de composer avec cette réalité, les investisseurs optent donc pour de petites structures de moins de 10 unités.

Seule ombre au tableau, la construction de 6 maisons jumelées et en rangée au cours du troisième trimestre signifie un repli de 40 % comparativement à l'année dernière.

Au Lac-Saint-Jean, avec 46 mises en chantier, la ville d'Alma connaît un recul de 15 % au troisième trimestre de 2004. Cette situation découle de l'ajout de 35 appartements à une résidence pour aînés l'an dernier, ce qui explique la baisse des mises en chantier d'appartements de 49 % en 2004. À Roberval, le niveau d'activité a fait un bond important avec la construction de 5 maisons et de 11 appartements durant le troisième trimestre. Du côté de Saint-Félicien, les 8 mises en chantier de maisons individuelles représentent une légère progression de 2 unités au cours des trois derniers mois. Pour terminer, sur le territoire de Dolbeau-Mistassini, on a recensé 10 nouvelles maisons individuelles et 2 maisons jumelées et en rangée alors que, l'an dernier, 14 unités avaient levé de terre.

Pour les neuf premiers mois de 2004, on constate que l'utilisation de l'encre rouge est généralisée dans la RMR de Saguenay. En effet, tant les 196 maisons individuelles (-6 %) que les 18 maisons jumelées et en rangée (-10 %) et les 44 appartements (-72 %) connaissent un recul par rapport aux résultats enregistrés en 2003.

Dans l'ensemble des centres urbains de la Belle Province comptant 10 000 habitants et plus, 33 865 mises en chantier ont été dénombrées de janvier à septembre, ce qui représente une augmentation de 18 %. La RMR de Trois-Rivières affiche la plus forte hausse (34 %), suivie de Sherbrooke (24 %). D'autre part, Montréal (23 %) devance Gatineau (18 %) et Québec (2 %). Enfin, la région de Saguenay continue d'afficher un recul depuis le début de l'année (-33 %).

Le Régime d'accession à la propriété au Canada et au Québec en 2002¹

Selon les plus récentes données disponibles, le Régime d'accession à la propriété (RAP) du gouvernement fédéral a aidé, en 2002, plus de 123 000 Canadiens à réaliser leur rêve de devenir propriétaires. Par l'entremise de ce programme, les participants ont retiré plus de 1,3 milliard de dollars de leur REER pour acheter une habitation. Depuis que le régime a été créé en 1992, environ 1,3 million de personnes y ont eu recours et ont ainsi injecté dans le marché de l'habitation des fonds REER d'une valeur totale de 13,2 milliards de dollars.

Mis en perspective, les 123 000 participants au régime représentent environ 30 % des ventes de logements existants conclues cette année. En fait, le rapport entre le nombre de participants au RAP et le volume des ventes S.I.A./MLS® variait de 17 %, en Colombie-Britannique, à 58 %, au Québec. Dans la belle province, c'est la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec qui affiche la plus forte proportion de participants, soit 65 %. À l'opposé, dans la RMR de Trois-Rivières, cette proportion s'établit à 37 %, ce qui demeure bien au dessus de la moyenne canadienne.

En 2002, les retraits effectués dans le cadre du RAP s'élevaient en moyenne à 10 568 \$ pour l'ensemble du Canada,

ce qui représentait 6 % du prix d'un logement type vendu par l'entremise du réseau S.I.A./MLS®. Le pourcentage variait sur la scène canadienne entre 4,5 %, en Colombie-Britannique, et 9 % au Québec. Plus près de chez nous, la RMR de Trois-Rivières arrive en tête (15 %) au Québec, loin devant Montréal (8 %) qui ferme la marche, mais qui surpasse amplement la moyenne nationale.

Un autre point qui dénote bien la diversité des marchés de l'habitation, des préférences des acheteurs et des habitudes financières d'une province à l'autre est le retrait moyen effectué dans le cadre du RAP. À ce chapitre, le Québec arrive encore en tête de liste en 2002, avec un retrait moyen de 11 433 \$, alors qu'avec 7 309 \$, Saskatchewan

occupe la dernière position. En ce qui concerne les RMR québécoises, Montréal trône au sommet avec des retraits moyens de 12 073 \$, ce qui lui confère également la première place canadienne, tout juste devant Toronto et Vancouver.

Le RAP offre aux accédants à la propriété une option intéressante

Une enquête récente révèle que depuis 2000, 48 % des accédants à la propriété ont eu recours au RAP pour acheter une habitation² au Canada. Pour environ 35 % de ceux-ci, le RAP a constitué l'essentiel de leur mise de fonds.

Régime d'accession à la propriété , 2002

	Nombre de participants	Retrait moyen (\$)	Rapport participants/ventes SIA (%)	Rapport retrait moyen/prix de vente moyen (%)
Gatineau	1 770	10 651	39,2	9,4
Montréal	20 900	12 073	44,5	8,4
Québec	5 670	11 133	64,6	10,8
Saguenay	860	9 762	59,9	11,6
Sherbrooke	1 000	10 734	45,9	10,1
Trois-Rivières	560	11 196	36,6	14,9
Québec	38 840	11 433	57,8	8,7
Canada	123 110	10 568	29,4	5,6

Sources : SCHL, ARC et S.I.A.

¹ Cet encadré est inspiré de : Tendances SCHL du marché hypothécaire, troisième trimestre de 2004.

² Enquête réalisée par le Financial Industry Research Monitor (FIRM), en mars 2004

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.			
Mises en chantier							
Troisième trimestre 2004	98	6	0	2	0	21	127
Troisième trimestre 2003	82	10	0	4	0	16	112
Cumul 2004 (janv.-sept.)	196	18	0	4	7	33	258
Cumul 2003 (janv.-sept.)	208	20	0	8	0	147	383
Logements en construction**							
Troisième trimestre 2004	68	0	0	0	0	13	81
Troisième trimestre 2003	72	8	0	6	0	83	169
Logements achevés							
Troisième trimestre 2004	109	14	0	4	0	23	150
Troisième trimestre 2003	84	8	0	2	0	43	137
Cumul 2004	165	20	0	8	0	27	220
Cumul 2003	173	18	0	10	0	329	530
Logements inoccupés**							
Troisième trimestre 2004	0	0	0	0	0	0	0
Troisième trimestre 2003	2	0	0	0	0	45	47
Logements écoulés							
Troisième trimestre 2004	111	14	0	4	0	31	160
Troisième trimestre 2003	83	8	0	2	0	74	167
Cumul 2004	169	21	0	8	0	102	300
Cumul 2003	172	18	0	11	0	277	478
Offre à court terme							
Troisième trimestre 2004	68	0	0	0	0	13	81
Troisième trimestre 2003	74	8	0	6	0	128	216

(*) 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				Co-propriété	Logement locatif	Total
	Propriété absolue						
	Individuelle	Jumelée	En rangée	App.			
Zone 1 : Chicoutimi							
Troisième trimestre 2004	27	6	0	2	0	0	35
Troisième trimestre 2003	22	2	0	0	0	0	24
Cumul 2004	58	12	0	4	0	12	86
Cumul 2003	57	4	0	0	0	34	95
Zone 2 : Jonquière							
Troisième trimestre 2004	28	0	0	0	0	17	45
Troisième trimestre 2003	20	6	0	4	0	16	46
Cumul 2004	57	0	0	0	0	17	74
Cumul 2003	58	6	0	6	0	113	183
Zone 3 : La Baie							
Troisième trimestre 2004	10	0	0	0	0	4	14
Troisième trimestre 2003	10	2	0	0	0	0	12
Cumul 2004	22	0	0	0	7	4	33
Cumul 2003	20	8	0	2	0	0	30
Centre (zones 1 à 3)							
Troisième trimestre 2004	65	6	0	2	0	21	94
Troisième trimestre 2003	52	10	0	4	0	16	82
Cumul 2004	137	12	0	4	7	33	193
Cumul 2003	135	18	0	8	0	147	308
Zone 4 : Périphérie (Lac Kénogami, Larouche, Laterrière, Saint-Fulgence, etc.)							
Troisième trimestre 2004	33	0	0	0	0	0	33
Troisième trimestre 2003	30	0	0	0	0	0	30
Cumul 2004	59	6	0	0	0	0	65
Cumul 2003	73	2	0	0	0	0	75
TOTAL - RMR DE SAGUENAY							
Troisième trimestre 2004	98	6	0	2	0	21	127
Troisième trimestre 2003	82	10	0	4	0	16	112
Cumul 2004	196	18	0	4	7	33	258
Cumul 2003	208	20	0	8	0	147	383

Source : SCHL

Tableau 3
Maisons individuelles et jumelées écoulées par gamme de prix - troisième 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
Individuelle	1	1	3	6	13	14	26	20	68	42
Jumelée	0	0	9	8	2	0	2	0	1	0
Total	1	1	12	14	15	14	28	20	69	42
Part de marché (indiv.)	0,9%	1,2%	2,7%	7,2%	11,7%	16,9%	23,4%	24,1%	61,3%	50,6%

Source : SCHL

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

	Marché visé			
	Propr.-occ.	Copropriété	Locatif	Total
Logements en construction	68	0	13	81
Logements inoccupés	0	0	0	0
Offre à court terme	68	0	13	81
Durée de l'offre à court terme (en mois, tendance)	2,9	0,0	0,9	2,2

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.			
Alma							
Troisième trimestre 2004	20	8	0	2	0	16	46
Troisième trimestre 2003	15	4	0	0	0	35	54
Cumul 2004	52	14	4	2	0	23	95
Cumul 2003	44	6	0	2	0	46	98
Dolbeau-Mistassini							
Troisième trimestre 2004	12	0	0	0	0	0	12
Troisième trimestre 2003	12	2	0	0	0	0	14
Cumul 2004	24	0	3	0	0	0	27
Cumul 2003	26	4	3	0	0	0	33
Roberval							
Troisième trimestre 2004	5	0	0	0	0	11	16
Troisième trimestre 2003	3	0	0	0	0	0	3
Cumul 2004	10	2	0	0	0	11	23
Cumul 2003	7	4	0	0	0	0	11
Saint-Félicien							
Troisième trimestre 2004	8	0	0	0	0	0	8
Troisième trimestre 2003	6	0	0	0	0	0	6
Cumul 2004	18	0	0	0	0	0	18
Cumul 2003	13	0	0	0	0	0	13

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. : 1 866 855-5711

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

	2003		2004		
	3e trim.	4e trim.	1er trim.	2e trim.	3e trim.
Taux hypothécaires - Canada (%)					
- 1 an	4,6	4,7	4,3	4,6	4,6
- 5 ans	6,3	6,5	5,9	6,5	6,4
IPC (Province de Québec)					
- Taux d'inflation (%)	1,7	1,3	0,8	2,1	2,1
- Indice des prix à la consommation (1992 = 100)	118,3	118,5	119,6	120,7	120,8
Enquête auprès des consommateurs québécois					
- Indice de l'attitude des consommateurs (1991 = 100)	123,7	117,5	125,3	121,1	121,3
Marché du travail					
- Création (pertes) d'emplois par rapport au trimestre précédent	4 100	(3 600)	1 200	3 600	200
- Total	3 900	(5 400)	(600)	5 200	3 800
- Temps plein	3 600	(400)	3 700	5 300	1 400
- Création (pertes) d'emplois p/r au même trimestre de l'année précédente	1 100	(100)	1 900	3 100	3 000
- Total	1 100	(100)	1 900	3 100	3 000
- Temps plein	1 100	(100)	1 900	3 100	3 000
- Taux de chômage (%)	9,6	11,5	13,6	10,9	9,3

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 2004 ?**

Vous trouverez tout cela et bien plus dans la publication suivante :

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

dans lequel on retrouve une étude approfondie des données recueillies

(sera disponible à la fin de l'année 2004)

Définitions et concepts

MARCHÉS VISÉS - Il en existe trois : le marché propriétaire-occupant fait référence aux maisons unifamiliales (détachées, 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)	Grandes zones
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 4 fois par année pour le marché de Saguenay. L'abonnement annuel pour Actualités habitation de Saguenay est de 55,00 \$ plus taxes. Pour plus d'informations, ou pour vous abonner, veuillez contacter 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.