

A

CTUALITÉS

HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION Saguenay

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

VOLUME 8, NUMÉRO 1,
PREMIER TRIMESTRE 2005

Saguenay : forte progression des mises en chantier au premier trimestre

Les derniers résultats publiés par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) révèlent que la construction résidentielle a fait un bond au premier trimestre de 2005 dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Saguenay. Au cours des trois premiers mois de l'année, 38 habitations ont été mises en chantier, 65 % de plus que durant la même période en 2004.

La forte progression observée sur le marché résidentiel de Saguenay est attribuable en grande partie au

segment des logements locatifs. Au cours de cette période, 22 nouvelles unités ont été mises en chantier, comparativement à aucune en 2004. Il est important de noter que 14 de ces 22 unités sont des logements coopératifs d'initiative publique. La situation économique de la région étant relativement difficile, les besoins en logements abordables semblent être une réalité, et ce, malgré un taux d'inoccupation de 5,2 % dans les ensembles d'initiative privée. Même si les loyers du marché sont avantageux par rapport

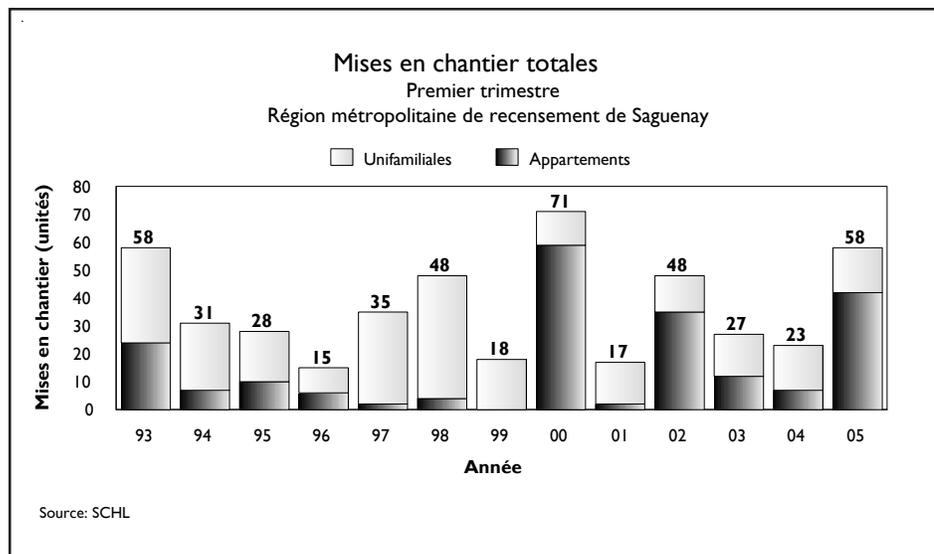
suite à la page suivante

SOMMAIRE

- 1 Saguenay : forte progression des mises en chantier au premier trimestre
- 2 Forte progression du prix des maisons unifamiliales au premier trimestre

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



à ceux demandés dans l'ensemble des RMR du Québec, les logements privés ne sont pas à la portée de toutes les bourses.

Le marché des habitations en propriété absolue¹ est plutôt stable. En effet, 16 nouvelles fondations ont été coulées entre janvier et mars 2005, un nombre identique à celui enregistré durant la même période en 2004. Sur ces 16 nouvelles fondations, 12 se rapportent à des maisons individuelles, et 4, à des appartements (duplex ou maisons avec un logement au sous-sol).

Le premier trimestre 2005 a été plutôt actif dans les centres urbains du Lac-Saint-Jean. En effet,

le nombre de mises en chantier est en hausse dans trois des quatre centres de la région par rapport à 2004. À Alma, 6 unités locatives ont levé de terre, soit 1 de plus que les 5 mises en chantier (maisons individuelles) recensées l'an dernier. À Roberval, 6 maisons individuelles ont été mises en chantier comparativement à aucune en 2004. Du côté de Saint-Félicien, 2 nouvelles fondations ont été coulées, soit le double de l'an dernier. Finalement, à Dolbeau-Mistassini, le nombre de mises en chantier est demeuré le même qu'en 2004 (3 mises en chantier de maisons individuelles).

Dans l'ensemble des centres urbains du Québec comptant 10 000 habitants et plus, 7 172 mises en chantier ont été dénombrées au premier trimestre de 2005, ce qui correspond à une baisse de 15 % par rapport aux trois premiers mois de 2004. La RMR de Saguenay connaît la plus forte hausse (+ 65 %). Elle est suivie de Québec (+ 28 %) et de Trois-Rivières (+ 13 %). Les autres RMR de la province affichent des baisses, dont la plus forte est enregistrée à Gatineau (- 52 %). Finalement, le nombre de mises en chantier a diminué de 36 % à Sherbrooke et de 20 % à Montréal.

¹Le marché des habitations en propriété absolue regroupe les maisons individuelles, jumelées ou en rangée et les duplex.

Forte progression du prix des maisons unifamiliales au premier trimestre

Selon les plus récentes données du Service inter-agences (SIA®), le nombre de ventes de propriétés existantes est demeuré stable au premier trimestre de 2005 (340), un résultat identique à celui de 2004 pour la région de Saguenay¹. La stabilité du nombre de ventes n'a toutefois eu aucune incidence sur la progression des prix. En effet, l'augmentation des prix observée dans l'ensemble de la région de Saguenay a atteint 11 % au premier trimestre, comparativement à 1,9 % durant la même période en 2004. Dans la région de Saguenay, le prix moyen d'une maison unifamiliale s'est donc établie à 103 720 \$ au premier trimestre, soit près de 10 000 \$ de plus qu'à pareille date l'an dernier.

Cette forte majoration des prix est le résultat combiné de la tendance à la baisse du nombre de nouvelles

inscriptions depuis quelques années et d'un ratio vendeurs/acheteur qui se situe en deçà de 5 depuis le deuxième trimestre de 2003. Le regain de vie observé sur le marché du travail à la fin de 2003 et au début de 2004 et la faiblesse des taux d'intérêt ont aussi alimenté le marché de la revente, qui est en surchauffe pour un 7^e trimestre consécutif.

La hausse des prix semble être une réalité dans l'ensemble de la région de Saguenay. On note une progression de 10 % dans le secteur de Chicoutimi, de 12 % dans celui de Jonquière et de 9 % à La Baie. Finalement, les secteurs périphériques ont vu le prix des maisons unifamiliales augmenter de 12 % par rapport au premier trimestre de 2004.

¹En ce qui concerne le marché de la revente, la région de Saguenay comprend la RMR de Saguenay, à laquelle nous ajoutons les municipalités de Saint-Ambroise, Saint-David-de-Falardeau, Valin, Sainte-Rose-du-Nord et Saint-Charles.

Évolution du marché de la revente

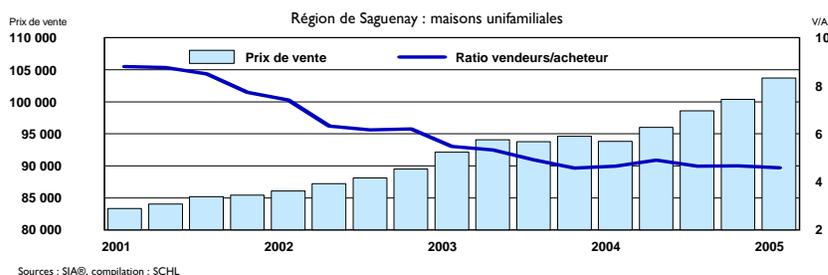


Tableau I
Sommaire des activités par marché visé
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Saguenay

Activité/période	Propriétaire					Logement locatif	Total
	Propriété absolue*				Co-propriété		
	Individuelle	Jumelée	En rangée	App.			
Mises en chantier							
Premier trimestre 2005	12	0	0	4	0	22	38
Premier trimestre 2004	10	6	0	0	7	0	23
Cumul 2005 (janv.-mars)	12	0	0	4	0	22	38
Cumul 2004 (janv.-mars)	10	6	0	0	7	0	23
Logements en construction**							
Premier trimestre 2005	35	12	0	2	0	33	82
Premier trimestre 2004	32	6	0	0	0	7	45
Logements achevés							
Premier trimestre 2005	21	2	0	4	0	23	50
Premier trimestre 2004	16	0	0	4	0	0	20
Cumul 2005	21	2	0	4	0	23	50
Cumul 2004	16	0	0	4	0	0	20
Logements inoccupés**							
Premier trimestre 2005	0	0	0	0	0	8	8
Premier trimestre 2004	3	0	0	0	0	41	44
Logements écoulés							
Premier trimestre 2005	21	2	0	4	0	15	42
Premier trimestre 2004	17	1	0	4	0	34	56
Cumul 2005	21	2	0	4	0	15	42
Cumul 2004	17	1	0	4	0	34	56
Offre à court terme							
Premier trimestre 2005	35	12	0	2	0	41	90
Premier trimestre 2004	35	6	0	0	0	48	89

(*) 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							
Premier trimestre 2005	2	0	0	2	0	22	26
Premier trimestre 2004	2	6	0	0	0	0	8
Cumul 2005	2	0	0	2	0	22	26
Cumul 2004	2	6	0	0	0	0	8
Zone 2 : Jonquière							
Premier trimestre 2005	5	0	0	0	0	0	5
Premier trimestre 2004	4	0	0	0	0	0	4
Cumul 2005	5	0	0	0	0	0	5
Cumul 2004	4	0	0	0	0	0	4
Zone 3 : La Baie							
Premier trimestre 2005	1	0	0	0	0	0	1
Premier trimestre 2004	0	0	0	0	7	0	7
Cumul 2005	1	0	0	0	0	0	1
Cumul 2004	0	0	0	0	7	0	7
Centre (zones 1 à 3)							
Premier trimestre 2005	8	0	0	2	0	22	32
Premier trimestre 2004	6	6	0	0	7	0	19
Cumul 2005	8	0	0	2	0	22	32
Cumul 2004	6	6	0	0	7	0	19
Zone 4 : Périphérie (Lac Kénogami, Larouche, Laterrière, Saint-Fulgence, etc.)							
Premier trimestre 2005	4	0	0	2	0	0	6
Premier trimestre 2004	4	0	0	0	0	0	4
Cumul 2005	4	0	0	2	0	0	6
Cumul 2004	4	0	0	0	0	0	4
TOTAL - RMR DE SAGUENAY							
Premier trimestre 2005	12	0	0	4	0	22	38
Premier trimestre 2004	10	6	0	0	7	0	23
Cumul 2005	12	0	0	4	0	22	38
Cumul 2004	10	6	0	0	7	0	23

Source : SCHL

Tableau 3
Maisons individuelles et jumelées écoulées par gamme de prix - premier trimestre
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Saguenay

Type	Moins de 100 000 \$		100 000 \$ à 124 999 \$		125 000 \$ à 149 999 \$		150 000 \$ à 199 999 \$		200 000 \$ et plus	
	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004
	Individuelle	3	1	6	5	4	7	6	0	2
Jumelée	0	1	0	0	2	0	0	0	0	0
Total	3	2	6	5	6	7	6	0	2	4
Part de marché (indiv.)	14,3%	5,9%	28,6%	29,4%	19,0%	41,2%	28,6%	0,0%	9,5%	23,5%

Source : SCHL

Tableau 4
Offre de logements - premier trimestre de 2005
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Saguenay

	Marché visé			
	Propr.-occ.	Copropriété	Locatif	Total
Logements en construction	49	0	33	82
Logements inoccupés	0	0	8	8
Offre à court terme	49	0	41	90
Durée de l'offre à court terme (en mois, tendance)	2,1	0,0	5,7	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.			
Alma							
Premier trimestre 2005	0	0	0	0	0	6	6
Premier trimestre 2004	5	0	0	0	0	0	5
Cumul 2005	0	0	0	0	0	6	6
Cumul 2004	5	0	0	0	0	0	5
Dolbeau-Mistassini							
Premier trimestre 2005	3	0	0	0	0	0	3
Premier trimestre 2004	3	0	0	0	0	0	3
Cumul 2005	3	0	0	0	0	0	3
Cumul 2004	3	0	0	0	0	0	3
Roberval							
Premier trimestre 2005	6	0	0	0	0	0	6
Premier trimestre 2004	0	0	0	0	0	0	0
Cumul 2005	6	0	0	0	0	0	6
Cumul 2004	0	0	0	0	0	0	0
Saint-Félicien							
Premier trimestre 2005	2	0	0	0	0	0	2
Premier trimestre 2004	1	0	0	0	0	0	1
Cumul 2005	2	0	0	0	0	0	2
Cumul 2004	1	0	0	0	0	0	1

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

	2004				2005
	1er trim.	2e trim.	3e trim.	4e trim.	1er trim.
Taux hypothécaires - Canada (%)					
- 1 an	4,3	4,6	4,6	4,9	4,9
- 5 ans	5,9	6,5	6,4	6,3	6,1
IPC (Province de Québec)					
- Taux d'inflation (%)	0,8	2,1	2,2	2,7	1,8
- Indice des prix à la consommation (1992 = 100)	119,6	120,7	120,9	121,7	121,8
Enquête auprès des consommateurs québécois					
- Indice de l'attitude des consommateurs (1991 = 100)	125,3	121,1	121,3	116,5	123,3
Marché du travail					
- Création (pertes) d'emplois par rapport au trimestre précédent	700	4 000	(100)	(2 800)	(4 200)
- Total	(700)	5 400	3 600	(4 100)	(3 000)
- Création (pertes) d'emplois p/r au même trimestre de l'année précédente	4 100	5 500	1 700	1 800	(3 100)
- Total	2 200	3 000	3 200	4 200	1 900
- Temps plein					
- Taux de chômage (%)	13,3	10,7	9,1	10,6	10,5

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, les analyses de l'enquête d'octobre 2004 seront disponibles au début du mois de mai 2005.

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

Service à la clientèle

1 866 855-5711

Courriel : cam_qc@schl.ca

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.

© 2005 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 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.