

R

APPORT SUR LES

LOGEMENTS LOCATIFS

www.schl.ca

Saguenay

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Deuxième hausse consécutive du taux d'inoccupation à Saguenay

Le marché locatif de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Saguenay affiche présentement un surplus de logements locatifs. Le taux d'inoccupation y était de 5,2 %, en 2003, comparativement à 4,9 %, lors de l'enquête d'octobre 2002. Il s'agit d'une deuxième progression consécutive du taux d'inoccupation, et c'est la première fois depuis 1996 que la proportion de logements vacants excède 5 %. En fait, Saguenay est la RMR qui connaît le taux d'inoccupation le plus élevé du pays, à égalité avec Saint-Jean (Nouveau-

Brunswick).

Le principal facteur qui explique la hausse du taux d'inoccupation est le fort volume de nouveaux appartements destinés aux personnes âgées, arrivés sur le marché au cours des deux dernières années. Avec pas moins de 355 unités pour aînés réparties entre six complexes, il est normal que la période d'écoulement s'échelonne sur plusieurs mois. De plus, la construction de logements locatifs traditionnels a explosé à la fin 2002, et cette période de croissance s'est poursuivie en 2003.

ENQUÊTE D'OCTOBRE 2003

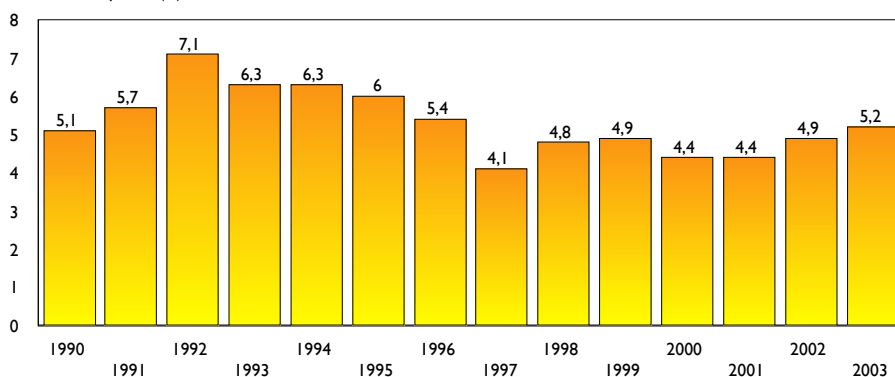
SOMMAIRE

Analyse

- 1 Deuxième hausse consécutive du taux d'inoccupation à Saguenay
- 2 La hausse du taux d'inoccupation camoufle la reprise de la demande
- 2 Le taux d'inoccupation varie dans chacune des zones
- 3 Les logements de deux chambres à coucher sont les plus recherchés
- 3 Saguenay, une région très abordable
- 4 Les loyers sont en forte hausse
- 4 Ailleurs au Lac-Saint-Jean
- 5 Au cours des prochaines années sur le marché
- 5 La situation du marché locatif dans les six RMR québécoises
- 6 À propos de la santé financière des ménages-locataires québécois
- 7 Méthodologie
- 7 Délimitation des zones
- 8-9 Tableaux statistiques

Hausse modérée du taux d'inoccupation à Saguenay

Taux d'inoccupation (%)



Source: SCHL
Enquête réalisée en octobre



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

La hausse du taux d'inoccupation camoufle la reprise de la demande

Voyons quelques chiffres qui expliquent bien la forte demande. En 2003, 443 logements étaient vacants, contre 415 en 2002, ce qui représente 28 unités additionnelles. À titre de comparaison, l'univers a connu une hausse de 113 logements pour atteindre 8 576 appartements. Ainsi, malgré une augmentation du nombre de logements vacants, la demande a absorbé les trois quarts des unités qui se sont ajoutées à l'univers de l'enquête.

Il y a présentement une demande de logements locatifs attribuable au nombre accru de nouveaux ménages-locataires qui font leur entrée sur le marché. Le contexte démographique, explique cette situation. Les enfants des baby-boomers, qui sont nés entre 1977 et 1995, forment la génération que l'on appelle « l'écho ». Ils sont plus nombreux que le groupe qui les précède, et certains sont maintenant en âge de travailler. Depuis 1996, le nombre des jeunes âgés de 20 à 24 ans a progressé de 9 % dans la région.

De plus, l'emploi chez les jeunes de moins de 25 ans a connu des gains importants en 2001 (+ 4%) et 2002 (+7%) dans la RMR de Saguenay. Pour 2003, la création d'emplois a piétinée en début d'année, mais elle affiche des gains de 2 %.

Toutefois, la demande a été freinée par le mouvement d'accession à la propriété qui a été facilité par les faibles taux hypothécaires. Par conséquent, plusieurs ménages-locataires ont fait l'achat d'une maison, ce qui a pour effet de réduire la demande de logements locatifs.

La demande de logements locatifs a également souffert de la migration négative qui touche toutes les tranches d'âge de la région. Ce phénomène est plus marqué chez les jeunes de 18 à 24 ans, qui forment le groupe où la formation de ménages-locataires est la plus élevée.

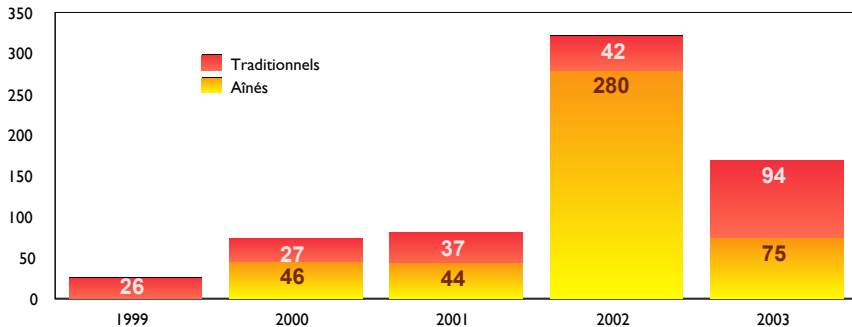
Le taux d'inoccupation varie dans chacune des zones

Des quatre grandes zones qui

Taux d'inoccupation des appartements		
Canada	2002	2003
régions métropolitaines		
Abbotsford	2,0	2,5
Calgary	2,9	4,4
Charlottetown	2,2	3,5
Edmonton	1,7	3,4
Halifax	2,7	2,3
Hamilton	1,6	3,0
Gatineau	0,5	1,2
Kingston	0,9	1,9
Kitchener	2,3	3,2
London	2,0	2,1
Montréal	0,7	1,0
Oshawa	2,3	2,9
Ottawa	1,9	2,9
Québec	0,3	0,5
Regina	1,9	2,1
Saguenay	4,9	5,2
Saint John	6,3	5,2
Saskatoon	3,7	4,5
Sherbrooke	1,8	0,7
St. Catharines-Niagara	2,4	2,7
St. John's	2,7	2,0
Sudbury	5,1	3,6
Thunder Bay	4,7	3,3
Toronto	2,5	3,8
Trois-Rivières	3,0	1,5
Vancouver	1,4	2,0
Victoria	1,5	1,1
Windsor	3,9	4,3
Winnipeg	1,2	1,3
Total Canada	1,7	2,3
Province de Québec		
agglomérations urbaines de 50 000 à 99 999 habitants		
Drummondville	2,2	2,5
Granby	2,5	1,7
Shawinigan	8,5	7,4
St-Jean-sur-Richelieu	0,6	0,5
Sous-total 50 000-99 999	3,0	2,6
agglomérations urbaines de 10 000 à 49 999 habitants		
Alma	5,0	7,0
Amos	13,0	12,0
Baie-Comeau	11,1	6,9
Cowansville	3,5	3,8
Dolbeau-Mistassini	4,7	4,9
Gaspé	6,5	4,5
Joliette	0,9	0,8
La Tuque	16,7	17,4
Lachute	1,0	1,8
Magog	1,4	0,4
Matane	10,8	9,7
Montmagny	1,4	0,3
Rimouski	2,6	0,9
Rivière-du-Loup	1,6	1,0
Roberval	3,7	4,0
Rouyn-Noranda	10,0	7,9
Salaberry-de-Valleyfield	2,2	1,5
Sept-Îles	9,2	5,2
Sorel-Tracy	5,8	4,3
St-Félicien	3,4	5,0
St-Georges	2,3	3,6
St-Hyacinthe	0,7	0,5
St-Lin	n.d.	1,7
Ste-Marie	3,1	1,3
Thetford-Mines	7,9	7,1
Val d'Or	11,7	6,4
Victoriaville	1,8	4,0
Sous-total 10 000-49 999 habitants*	4,5	3,6
Total province de Québec	1,2	1,3

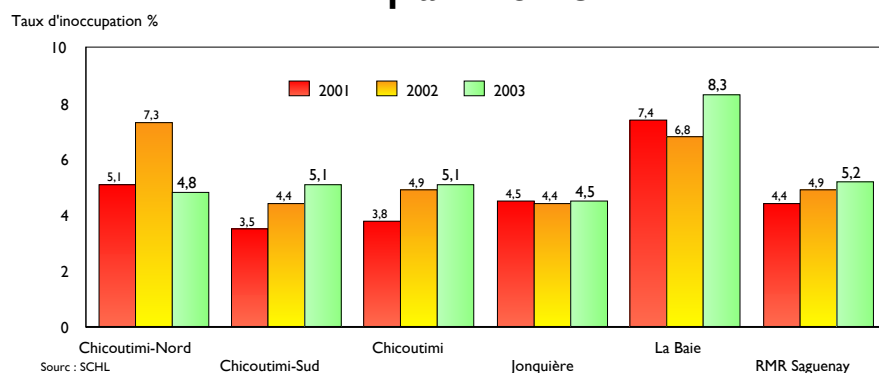
La construction d'appartements a explosé en 2002

Mises en chantier (unités)



Source : SCHL

Évolution des taux d'inoccupation par zone



forment la RMR de Saguenay, toutes ont vu leur proportion de logements vacants varier, mais une seule a enregistré une baisse. Il s'agit de Chicoutimi-Nord, qui s'est démarquée lors de la dernière enquête, alors que le taux d'inoccupation a reculé de 2,5 points de pourcentage pour atteindre 4,8 %. Dans les autres zones, le taux d'inoccupation est en hausse. La Baie, avec un taux d'inoccupation de 8,3 %, affiche le plus important déséquilibre de toute la RMR. Elle est suivie par Chicoutimi-Sud, qui a enregistré une hausse de 0,7 point de pourcentage, ce qui a porté son taux d'inoccupation à 5,1 %. Finalement, Jonquière complète le tableau avec 4,5 % de logements vacants, en 2003, comparativement à 4,4 %, en 2002.

Les logements de deux chambres à coucher sont les plus recherchés

Les logements les plus recherchés sont sans contredit les appartements de deux chambres à coucher. En plus de représenter 51 % du stock de logements inclus dans notre univers, ils affichent le

plus faible taux d'inoccupation (3,2 %). Il s'agit d'une diminution d'un point de pourcentage comparativement aux résultats de notre enquête 2002.

Le resserrement du marché dans cette catégorie s'est réalisé au détriment des autres tailles de

logements. En fait, le taux d'inoccupation des studios et des appartements d'une chambre à coucher a monté, ce qui porte leur proportion de logements vacants à 6,8 % et à 8,9 %, respectivement. En plus d'être les tailles de logements les moins recherchées des locataires, elles font présentement les frais de la longue période d'écoulement des nouveaux appartements destinés à une clientèle âgée. En effet, les résidences pour aînés offrent principalement des appartements d'une chambre à coucher et des studios, ce qui explique en partie la remontée observée en 2003 dans ces deux catégories.

Le dernier type de logements est celui qui regroupe les unités les plus spacieuses, c'est-à-dire les appartements qui comprennent

Saguenay, une région très abordable

Lorsqu'on compare les régions métropolitaines de recensement (RMR) du pays, nous constatons que le Québec est la province la plus abordable. En fait, Trois-Rivières est la ville où le loyer pour un logement de deux chambres à coucher est le moins élevé. Les trifluviens doivent déboursier en moyenne 436 \$ pour un logement de ce type. Saguenay arrive tout juste derrière avec un loyer moyen de 457 \$, ce qui fait qu'elle se classe parmi les villes les plus abordables du pays. Il faut donc déboursier la moitié moins qu'à Ottawa (932 \$), Vancouver (965 \$) ou Toronto (1 040 \$) pour un logement de taille comparable.

Loyer moyen d'un appartement de deux chambres à coucher		
RMR	Oct. 2002	Oct. 2003
	\$	\$
Toronto	1 047	1 040
Vancouver	954	965
Ottawa	930	932
Calgary	804	804
Gatineau	599	639
Montréal	552	575
Québec	550	567
Sherbrooke	456	471
Saguenay	440	457
Trois-Rivières	431	436

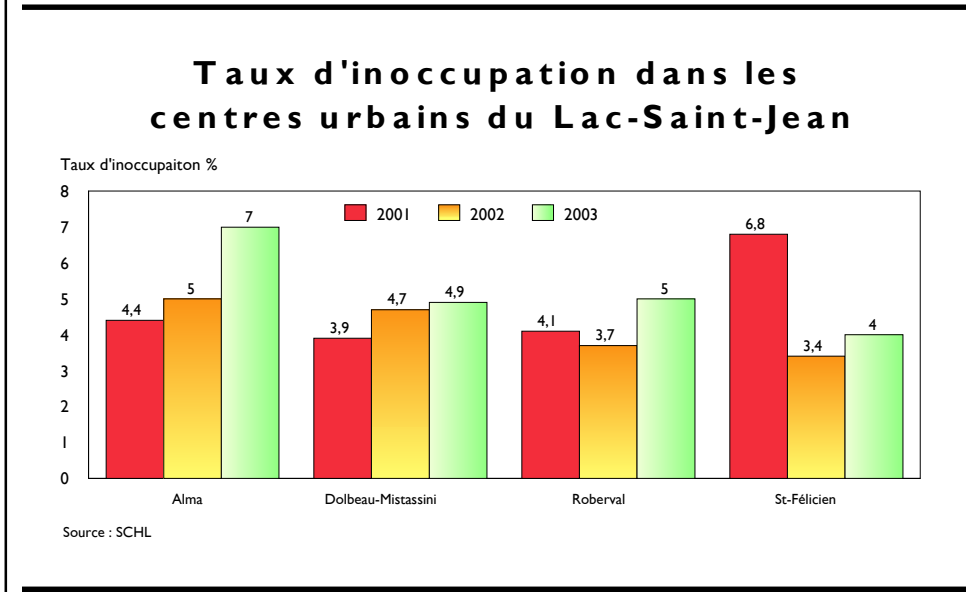
trois chambres à coucher et plus. Ces logements ont toujours été très recherchés, et leur taux d'occupation a été le plus faible une fois sur deux au cours des 15 dernières années. Par contre en 2003, la situation est différente puisque le taux d'occupation a progressé de 1,8 point de pourcentage pour atteindre 5,1 %. Les conditions de marché, qui facilitent l'accès à la propriété, expliquent cette progression de la proportion de logements vacants. Un grand nombre de ménages, qui prisent davantage l'espace, semblent avoir quitté leur logement spacieux pour une maison.

Les loyers sont en forte hausse

La progression globale des loyers a été de l'ordre de 3,5 % dans la RMR de Saguenay au cours de la période à l'étude. Pour mieux comprendre l'ampleur des changements, il faut comparer les résultats au taux d'inflation observé au Québec durant la même période. Ainsi, le taux d'inflation a été en moyenne de 3,1 % dans la province entre octobre 2003 et septembre 2002. Dans un contexte où l'offre de logements locatifs est excédentaire,

Ailleurs au Lac-Saint-Jean

On note une progression du taux d'occupation dans tous les centres urbains de la région. À Alma, le taux d'occupation a considérablement monté pour atteindre 7,0 % en octobre dernier, comparativement à 5 %, en 2002. À Dolbeau-Mistassini, le taux d'occupation est de 4,9 %, ce qui représente une légère augmentation par rapport à l'année précédente (4,7 %). De son côté, Roberval enregistre une hausse importante, puisque le taux d'occupation est passé de 3,7 %, en 2002, à 5 %, en 2003. Et pour terminer, à Saint-Félicien, l'enquête a révélé une faible remontée du taux d'occupation, qui est passé de 3,4 %, en octobre 2002, à 4 %, en octobre 2003.



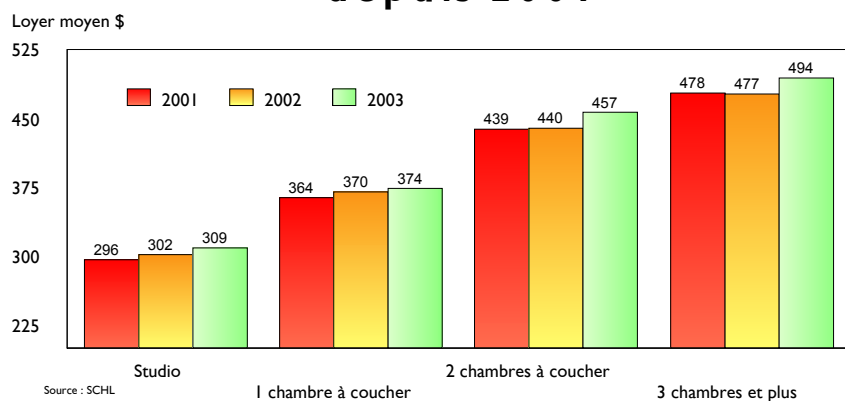
il est étonnant de constater une hausse des loyers supérieure à celle du coût de la vie. Il faut donc décortiquer la progression des frais de location par catégorie de logements afin de bien comprendre la dynamique qui s'y rattache.

La plus importante augmentation de loyer s'applique aux appartements

de deux chambres à coucher (+ 3,9 %), qui représentent 51 % du stock de logements sur le marché. Profitant du recul du taux d'occupation à 3,2 % lors de la dernière enquête, les propriétaires ont effectué un rattrapage en majorant davantage leurs loyers. En effet, nos enquêtes nous révèlent que le loyer moyen d'un logement de deux chambres à coucher a progressé de 2 \$ seulement, entre octobre 2000 et 2002, et de 17 \$, en 2003 pour se situer à 457 \$. Ainsi, en calculant l'augmentation enregistrée entre 2000 et 2003, nous arrivons à une hausse moyenne de 1,4 % au cours de cette période, ce qui relativise la majoration observée lors de notre dernière enquête.

Les appartements de trois chambres à coucher et plus se retrouvent

Progression des loyers moyens depuis 2001



également en situation de rattrapage puisque le loyer moyen a monté de 3,6 % en 2003. Il se situe présentement à 494 \$ alors qu'il avait baissé d'un dollar en 2002. Les deux autres catégories de logements affichent des hausses inférieures à l'inflation, ce qui reflète la forte proportion de logements vacants sur le marché. Du côté des studios, la progression est de 2,3 %, ce qui porte le loyer moyen à 309 \$. Les appartements d'une chambre à coucher arrivent en dernière place avec un loyer moyen de 374 \$, en hausse de 1,1 %.

Au cours des prochaines années sur le marché

L'année 2003 a été marquée par une hausse de la demande de logements locatifs, qui a permis d'absorber la majeure partie des nouvelles unités arrivées sur le marché. Cette demande s'est manifestée alors que l'emploi connaissait un piétinement, que le bilan migratoire était négatif et que plusieurs ménages quittaient la location pour aménager dans une maison. Toutefois, les plus récents indicateurs sur le marché de l'emploi révèlent un redressement rapide de la situation*. La création d'emplois demeure la meilleure arme pour contrer la migration, ce qui laisse présager des jours meilleurs. Du côté de l'accession à la propriété, la progression des prix sur le marché de la revente et la hausse modérée des taux hypothécaires viendront freiner ce mouvement. Par suite d'une demande soutenue de logements locatifs, nous prévoyons que le taux d'inoccupation reculera pour se situer à 4,6 %, en octobre 2004.

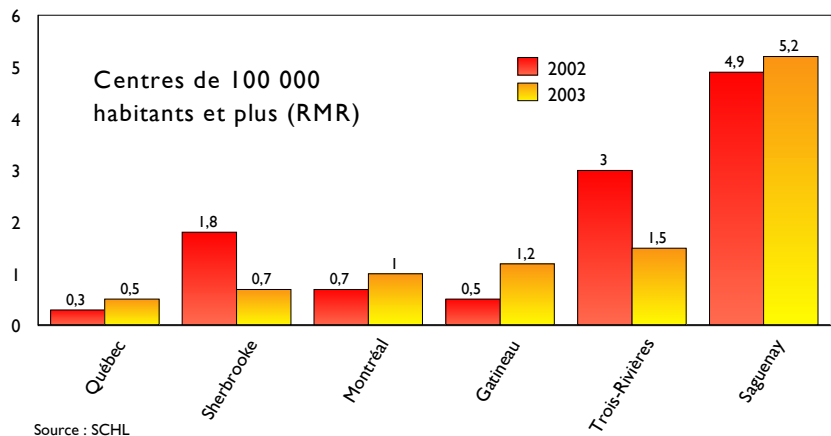
Du côté des loyers, le surplus de

La situation du marché locatif dans les six RMR québécoises

Parmi les 28 RMR du pays, Saguenay trône au sommet. C'est la région qui affiche le taux d'inoccupation le plus élevé, à égalité avec Saint-Jean (Nouveau-Brunswick). À l'opposé, on trouve Québec (0,5 %), Sherbrooke (0,7 %) et Montréal (1,0 %), qui sont les trois RMR où les marchés locatifs sont les plus serrés, et ce, tant sur la scène provinciale que nationale. Pour compléter le survol québécois des centres de 100 000 habitants et plus, mentionnons Gatineau et Trois-Rivières, qui ont un taux d'inoccupation respectif de 1,2 % et de 1,5 %.

Les taux d'inoccupation au Québec

Taux d'inoccupation %



logements locatifs que connaîtra encore la région, le rattrapage observé en 2003 et le faible taux d'inflation anticipé pour la prochaine année, laissent présager une hausse des loyers de 1 %. Par conséquent, le loyer moyen des appartements de deux chambres à coucher sera de 462 \$ lors de la prochaine enquête, en 2004.

**Il est important de noter que compte tenu des délais serrés, nos prévisions n'ont pas été mises à jour suite à l'annonce de la fermeture de l'usine de Port-Alfred à La Baie, qui entraînera la perte de plus de 640 emplois directs. Le prochain exercice de prévision sera réalisé à la fin du premier trimestre et inclus dans le*

rapport Actualité Habitation de Saguenay, 1^{er} trimestre 2004.

Pour de plus amples renseignements sur la présente ou pour toute autre question sur le marché de l'habitation, veuillez communiquer avec notre :

Service à la clientèle

au

1 866 855 5711

ou par courriel :

cam_qc@schl.ca

À propos de la santé financière des ménages-locataires québécois¹

Un critère d'abordabilité qui est fréquemment utilisé est « le seuil du 30 % ». Selon ce critère, un ménage qui affecte 30 % ou plus de son revenu brut à se loger, ne loge pas dans une habitation « abordable ». De 1996 à 2001, la proportion de ménages-locataires québécois qui dépensait plus que le seuil d'abordabilité pour se loger a reculé. C'est ce que nous apprennent les données sur les coûts d'habitation et les revenus des ménages recueillies par Statistique Canada lors de ces deux derniers recensements. Alors qu'en 1996, 36 % des ménages-locataires québécois allouaient 30 % et plus de leur revenu aux coûts d'habitation, ils n'étaient plus que 31 % en 2001. À l'échelle du Canada, la situation s'est aussi améliorée, mais dans une moindre mesure puisque cette proportion est passée de 37 % à 35 % au cours de cette même période. En 2001, parmi les dix provinces canadiennes, c'est au Québec que le pourcentage des ménages-locataires consacrant 30 % et plus de leur revenu au logement était le moins élevé. Ces résultats ne surprennent pas vraiment puisque c'est au Québec que les loyers moyens sont les plus faibles.

Le tableau ci-dessous met en relation l'évolution de l'abordabilité avec l'augmentation du loyer moyen des logements de deux chambres à coucher entre 1996 et 2001 dans les six régions métropolitaines de recensement (RMR) du Québec. On constate que malgré une augmentation plus soutenue des loyers moyens dans les RMR de Montréal (7,5 %), Gatineau (6,7 %) et Québec (5,3 %), c'est dans ces régions qu'on enregistre une plus grande amélioration sur le plan de l'abordabilité. C'est également dans ces régions que les proportions de ménages-locataires dépassant le seuil d'abordabilité étaient les plus faibles en 2001. À l'inverse, pour les RMR où l'augmentation du loyer moyen a été moins importante, soit à Sherbrooke (4,7 %), Saguenay (3,8 %) et Trois-Rivières (3,5 %), l'amélioration de l'abordabilité y a été moins remarquable. De plus, les pourcentages des ménages-locataires qui dépensaient plus que le seuil d'abordabilité y étaient plus élevés que la moyenne québécoise. On peut donc penser que les revenus des locataires montréalais, gatinois et québécois ont progressé plus rapidement que ceux qui habitent les RMR de Sherbrooke, de Saguenay et de Trois-Rivières et qu'ils sont financièrement plus à l'aise.

	Pourcentage des ménages-locataires consacrant 30 % et plus de leur revenu au logement		Augmentation du loyer moyen des logements de deux chambres à coucher de 1996 à 2001
	1996	2001	
Québec	35,8 %	31,0 %	
Canada	36,9 %	34,6 %	
RMR			
Gatineau	35,0 %	29,5 %	6,7 %
Québec	35,8 %	30,8 %	5,3 %
Montréal	37,4 %	31,6 %	7,5 %
Saguenay	33,5 %	32,0 %	3,8 %
Sherbrooke	37,9 %	33,0 %	4,7 %
Trois-Rivières	37,7 %	34,1 %	3,5 %

Sources : Statistique Canada et SCHL

¹ Cet article a été rédigé à partir des informations contenues dans le rapport de recherche « Série sur le logement selon les données du recensement 2001 : issue 1 amélioration sur le plan de l'abordabilité du logement », Le point en recherche, série socio-économique 03-017, Société canadienne d'hypothèques et de logement, Septembre 2003.

MÉTHODOLOGIE

En octobre de chaque année, la Société canadienne d'hypothèques et de logement réalise son Enquête sur les logements locatifs pour déterminer le nombre de logements inoccupés et les loyers demandés dans les immeubles locatifs. L'enquête est effectuée dans toutes les régions urbaines de 10 000 habitants et plus. L'étude vise seulement les logements offerts sur le marché depuis au moins trois mois. Bien que la publication porte principalement sur les immeubles d'initiative privée de trois logements et plus, l'enquête de la SCHL examine aussi les maisons en rangée, les logements locatifs d'initiative publique et les logements coopératifs.

L'enquête est effectuée par téléphone ou sur place, et les renseignements sur les loyers sont obtenus des propriétaires, des gestionnaires ou des concierges. L'étude est réalisée durant les deux premières semaines d'octobre, et les résultats reflètent la situation du marché à cette période.

Définitions

Logement inoccupé : Un logement est considéré comme inoccupé s'il est, au moment de l'enquête, inhabité et immédiatement disponible pour la location.

Loyer : Les données sur les loyers correspondent au montant réel que paient les locataires pour leur logement. Les commodités et les services tels que le chauffage, l'électricité, le stationnement, l'eau chaude et les installations de buanderie peuvent être inclus ou non dans le loyer mensuel indiqué pour chaque logement. Les loyers moyens mentionnés dans la publication correspondent à la moyenne des loyers des différents logements dans le secteur de marché visé. Ces loyers peuvent comprendre une partie ou la totalité des services.

Immeuble locatif : Tout immeuble de trois logements locatifs et plus.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pu être effectuée sans la collaboration des propriétaires-bailleurs et des gestionnaires immobiliers de l'ensemble du pays. Nous les remercions grandement de leurs efforts et de nous avoir aidés à obtenir rapidement des renseignements précis. Nous espérons sincèrement que les résultats de cette étude seront utiles pour ces clients et pour l'ensemble du secteur de l'habitation.

Zones

Voici les diverses zones de marché :

Zone 1 : Chicoutimi-Nord, Saint-Honoré, Shipshaw, Canton Tremblay

Zone 2 : Chicoutimi-Sud

Zone 3 : Jonquière, Larouche, Laterrière

Zone 4 : La Baie

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 et celles de 2003 seront disponibles au printemps 2004.

Service à la clientèle
au | 866 855-5711
ou par courriel : cam_qc@schl.ca

1. Taux d'inoccupation des appartements (%)
Selon les zones de marché et le nombre de chambres à coucher
Région métropolitaine de recensement (RMR) Saguenay

	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +		Total	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Chicoutimi-Nord	***	***	***	10,8	6,1	4,3	3,6	***	7,3	4,8
Chicoutimi-Sud	***	6,9	5,5	10,6	4,1	2,8	1,9	1,5	4,4	5,1
Chicoutimi	6,8	6,7	6,8	10,6	4,5	3,1	2,3	1,6	4,9	5,1
Jonquière	***	***	7,6	6,8	3,1	2,5	3,8	6,7	4,4	4,5
La Baie	***	***	9,3	5,6	6,9	6,4	5,5	12,7	6,8	8,3
RMR Saguenay	5,7	6,8	7,2	8,9	4,2	3,2	3,3	5,1	4,9	5,2

2. Loyers mensuels moyens des appartements (\$)
Selon les zones de marché et le nombre de chambres à coucher
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Saguenay

Zone de marché	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Chicoutimi-Nord	***	***	***	***	409	408	480	***
Chicoutimi-Sud	***	***	379	386	450	485	511	525
Chicoutimi	***	***	375	381	443	472	505	514
Jonquière	***	***	359	375	439	451	468	501
La Baie	***	***	380	320	431	367	406	406
RMR Saguenay	302	309	370	374	440	457	477	494

3. Nombre d'appartements inoccupés et univers (unités)
Selon les zones de marché et le nombre de chambres à coucher
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Saguenay

	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +		Total	
	Inocc.	Univers	Inocc.	Univers	Inocc.	Univers	Inocc.	Univers	Inocc.	Univers
Chicoutimi-Nord	***	***	14	126	20	469	***	***	37	776
Chicoutimi-Sud	24	351	118	1 120	52	1 858	9	642	204	3 972
Chicoutimi	24	363	132	1 246	72	2 327	13	812	241	4 748
Jonquière	***	***	49	719	42	1 654	35	517	134	3 000
La Baie	***	***	9	153	26	397	34	269	68	828
RMR Saguenay	33	482	189	2 118	140	4 378	81	1 598	443	8 576

4. Loyers mensuels moyens des appartements (\$) avec et sans services *
Selon les zones de marché et le nombre de chambres à coucher
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Saguenay

	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +	
	Avec services	Sans services	Avec services	Sans services	Avec services	Sans services	Avec services	Sans services
Chicoutimi-Nord	***	***	***	***	***	407	***	***
Chicoutimi-Sud	307	***	402	357	492	483	546	516
Chicoutimi	307	273	401	349	487	472	547	507
Jonquière	316	***	384	329	437	449	***	506
La Baie	***	***	341	313	***	368	***	412
RMR Saguenay	309	291	391	337	460	456	522	486

* Il faut noter que les loyers moyens ne peuvent donner une mesure précise des variations de prix des appartements entre deux années, les résultats étant basés sur un échantillonnage d'immeubles qui peut différer d'une année à l'autre. Les loyers moyens publiés dans ce rapport donnent plutôt une indication des montants payés selon la grandeur des logements, leur secteur géographique et les services inclus (chauffage, électricité et eau chaude).

5. Historique du taux d'inoccupation des appartements (%)

Selon les zones de marché

Région métropolitaine de recensement (RMR) de Saguenay

Zone de marché	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Chicoutimi-Nord	5,9	6,9	2,4	4,2	6,0	4,7	5,1	7,3	4,8
Chicoutimi-Sud	5,8	5,2	3,6	5,9	4,8	4,4	3,5	4,4	5,1
Chicoutimi	5,8	5,5	3,4	5,6	5,0	4,5	3,8	4,9	5,1
Jonquière	5,0	4,9	3,4	3,1	3,2	3,7	4,5	4,4	4,5
La Baie	10,8	6,4	9,9	6,1	10,3	5,9	7,4	6,8	8,3
RMR Saguenay	6,0	5,4	4,1	4,8	4,9	4,4	4,4	4,9	5,2

6. Taux d'inoccupation des appartements (%)

Selon les zones de marché et la taille des immeubles

Région métropolitaine de recensement (RMR) de Saguenay

	3 à 5 unités		6 à 19 unités		20 à 49 unités		50 à 99 unités		100 unités et +	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Chicoutimi-Nord	***	***	***	4,0	***	***	***	***	***	***
Chicoutimi-Sud	3,6	***	5,1	4,3	5,0	4,7	***	***	0,3	***
Chicoutimi	4,2	3,3	5,7	4,3	4,9	4,7	***	***	0,3	13,9
Jonquière	2,8	2,5	4,9	3,6	11,9	15,1	***	***	0,0	***
La Baie	3,5	3,2	9,9	13,8	***	***	***	***	***	***
RMR Saguenay	3,5	3,0	5,8	4,9	7,7	8,8	***	***	0,2	1,8

7. Taux d'inoccupation (%) et loyers moyens (\$) des appartements

Selon l'année de construction des immeubles et le nombre de chambres à coucher

Région métropolitaine de recensement (RMR) de Saguenay

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +		Total
	Taux inocc.	Loyer \$	Taux inocc.	Loyer \$	Taux inocc.	Loyer \$	Taux inocc.	Loyer \$	Taux inocc.
En 1990 ou après	4,1	337	17	461	0,3	538	4,8	577	5,8
1980 à 1989	***	***	5,5	390	1,7	461	2,1	513	2,1
1970 à 1979	12,4	306	5,2	393	6,5	457	9,8	503	6,9
Avant 1970	9	306	9	347	3,7	408	3,9	453	5,3

8. Taux d'inoccupation (%) et loyers mensuels moyens (\$) - Lac-Saint-Jean

Selon l'agglomération et le nombre de chambres à coucher

		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +		Total	
		2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Alma	Inocc.	6,9	17,9	4,0	10,2	5,8	6,7	3,5	4,2	5,0	7,0
	Loyer	290	291	334	345	396	404	429	435	n.d.	n.d.
Dolbeau-Mistassini	Inocc.	14,3	0,0	6,8	5,6	3,9	4,1	2,4	8,3	4,7	4,9
	Loyer	260	277	318	327	387	392	413	469	n.d.	n.d.
Roberval	Inocc.	11,1	0,0	4,1	5,8	3,9	4,3	1,3	0,0	3,7	4,0
	Loyer	263	284	328	336	403	406	447	453	n.d.	n.d.
Saint-Félicien	Inocc.	8,2	0,0	4,4	2,7	2,6	6,4	2,8	5,2	3,4	5,0
	Loyer	303	293	340	340	394	391	451	482	n.d.	n.d.

*** Non disponible ou échantillon trop petit pour divulguer les résultats

* Services inclus: chauffage, électricité et eau chaude

© 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.