



JLR

SOLUTIONS FONCIÈRES

PUBLICATION **JLR**

DÉCEMBRE 2018

Portrait immobilier du Saguenay

www.jlr.ca

DANS LE CADRE DU 375 ANNIVERSAIRE DE MONTRÉAL, JLR A DÉCIDÉ D'ÉTABLIR LE PORTRAIT IMMOBILIER DES ARRONDISSEMENTS DE L'AGGLOMÉRATION DE MONTRÉAL. MAINTENANT QUE LES CÉLÉBRATIONS SONT TERMINÉES, JLR CONTINUERA SA LANCÉE EN VOUS PRÉSENTANT LES PORTRAITS DES PLUS GRANDES VILLES DU QUÉBEC. VOICI DONC L'ANALYSE POUR SAGUENAY.

APERÇU:

Située au nord de la ville de Québec, dans la région administrative (RA) du Saguenay-Lac-Saint-Jean, la ville de Saguenay comptait **145 949 habitants au dernier recensement de 2016¹**.

Une grande partie de l'économie de la ville repose sur l'exploitation de ressources naturelles, servant à l'industrie de l'aluminium et l'industrie forestière. Au cours des prochaines années, la municipalité entend entamer un virage numérique pour devenir un pôle d'innovation dans ce domaine et dans la région. D'ailleurs, l'arrondissement de Chicoutimi accueille déjà depuis février 2018 l'entreprise de jeux vidéo Ubisoft et la région du Saguenay-Lac-Saint-Jean s'est dotée d'un hub régional, le Hub Saguenay-Lac-Saint-Jean, au printemps 2018 qui servira, entre autres, de lieu d'échange et de collaboration pour les acteurs du domaine de la technologie numérique.

Près de 38 % des ménages privés dans la ville de Saguenay sont locataires. En comparaison, la proportion de ménages locataires dans l'ensemble de la RA du Saguenay-Lac-Saint-Jean est de 32 %. De 2010 à 2013, une forte augmentation du nombre de mises en chantier pour des logements locatifs a été enregistrée à Saguenay. Cette hausse importante du bassin d'appartements locatifs était probablement une réponse aux taux d'inoccupation très faibles (moins de 2 %) qui sévissaient sur le territoire depuis quelques années (et traduisant une pénurie de logements dans la ville). Néanmoins, la situation s'est inversée les années suivantes, alors que le taux d'inoccupation a commencé à grimper, jusqu'à atteindre 7 % en 2016. S'en est suivi, en parallèle, une diminution des mises en chantier pour des logements locatifs. D'après l'enquête sur les logements locatifs de la Société canadienne d'hypothèque et de logements (SCHL), le taux d'inoccupation était de 4,9 % en 2018, une baisse de 1,9 % par rapport à 2017.

La ville de Saguenay compte trois arrondissements principaux (Chicoutimi, Jonquière et La Baie), accompagnés de leurs secteurs périphériques (Shipshaw, Lac-Kénogami et une partie de Canton-Tremblay). Le parc immobilier résidentiel de la ville se compose à environ 75 % de maisons unifamiliales, le reste se déclinant en copropriétés (≈5 %) et en plex (≈20 %).

UNIFAMILIALES

Depuis le début de l'année 2018 (janvier-octobre), il y a eu 191 mises en chantier pour des maisons unifamiliales (maisons individuelles, jumelées ou en rangée), soit 51 de plus qu'à période comparable l'an passé.

Selon les données colligées par JLR à partir du Registre foncier du Québec, de janvier à octobre 2018, 1064 maisons familiales ont changé de mains dans la ville de Saguenay, une hausse de 4 % relativement aux mêmes mois en 2017. Dans l'ensemble, c'est la deuxième fois seulement depuis 2013 qu'une augmentation du nombre de transactions est enregistrée lors des 10 premiers mois de l'année.

De janvier à octobre 2018, le prix de vente médian des maisons unifamiliales s'élevait à 185 500 \$, égal au prix médian à pareille période l'année précédente et aussi semblable à celui enregistré il y a cinq ans au cours des mêmes mois.

Même si les ventes ont légèrement crû au cours des derniers mois, le marché de l'unifamiliale est somme toute peu vigoureux à Saguenay, ce qui contribue à limiter la progression du prix de vente des maisons. D'ailleurs, de janvier à octobre 2018, le prix de vente des unifamiliales était, en moyenne, 4 % inférieur à la valeur établie au rôle foncier (2016-2018) selon les conditions du marché immobilier au 1er juillet 2014. Bien que le nouveau rôle d'évaluation 2019-2021 ne sorte qu'au début de l'année 2019, la ville de Saguenay a déjà rendu publique la variation entre de la valeur totale au rôle de 2019 et celle de 2018. D'ailleurs, pour la catégorie d'immeubles 1 à 5 logements, la variation est de -2,2 %. De plus, toujours selon les calculs de la ville, la valeur moyenne des maisons a chuté de 1,3 % de 2016 à 2018. Les propriétaires de maisons unifamiliales peuvent donc possiblement s'attendre à ce que la valeur de leur propriété ait quelque peu diminué dans le rôle 2019-2021 qui paraîtra sous peu.

COPROPRIÉTÉS

Durant la période couvrant les mois de janvier à octobre 2018, 134 copropriétés ont changé de mains au Saguenay, comparativement à 129 à la même période en 2017.

Le prix médian d'une copropriété s'élevait à 163 500 \$ à Saguenay au cours des dix premiers mois de l'année. Par rapport à l'an passé, cela représente une baisse de 1 %.

Enfin, toujours pour la même période, le rapport moyen entre le prix de vente et l'évaluation municipale des copropriétés affiche un score de 97. Cela signifie que les copropriétés se vendent, en moyenne, à un prix 3 % inférieur à la valeur de référence de juillet 2014 pour le rôle foncier de 2016-2018.

PERSPECTIVE

La ville de Saguenay, tout comme l'ensemble de la RA du Saguenay-Lac-Saint-Jean, fera face à des défis de renouvellement de la main-d'œuvre dans les années à venir. D'une part, la population se fait de plus en plus vieillissante et, selon les projections de l'Institut de la statistique du Québec publiée en 2014, la population dans la ville devrait croître de 0,6 % de 2016 à 2021, ce qui pourra difficilement combler la diminution du bassin de travailleurs. Cela dit, un vent d'optimisme souffle depuis un peu plus d'un an sur la ville puisqu'une panoplie d'annonces pour des investissements majeurs dans la ville de Saguenay ont été lancées par des entreprises œuvrant dans divers secteurs d'activités.

À trois reprises depuis le début de l'année 2018, l'entreprise Rio Tinto Alcan a annoncé qu'elle procéderait à des investissements totalisant près de 450 M\$ au sein de certaines de ses usines situées à Saguenay. En plus de sécuriser des milliers d'emplois, les fonds investis rendraient possible la création de quelque 200 emplois². Enfin, un des projets que souhaite mettre de l'avant la multinationale pourrait permettre à presque toutes les usines du Saguenay-Lac-Saint-Jean de s'approvisionner localement d'un composite servant à la production de l'aluminium (alumine) au lieu de l'acheter à l'étranger³. Ces nouvelles sont particulièrement encourageantes pour les travailleurs et acteurs de l'industrie de l'aluminium, qui avaient pu faire face à quelques incertitudes à la suite des tarifs imposés par les États-Unis sur les exportations d'aluminium canadien en juin dernier (+10 %).

Le projet, Énergie Saguenay, développé par l'entreprise GNL Québec, est aussi actuellement sur la table à Saguenay. Celui-ci permettra la construction d'un complexe industriel de liquéfaction de gaz naturel sur le site de Port Saguenay, dans l'arrondissement de La Baie. S'il va de l'avant, ce gros projet devrait créer environ 4000 emplois dès la phase de construction et d'environ 300 emplois supplémentaires lors de la phase d'exploitation⁴.

À ces deux investissements majeurs, s'ajoute le projet de réaménagement des locaux de l'entreprise française Ubisoft nouvellement installée au centre-ville de Chicoutimi et qui coûtera 6,6 M\$. La compagnie de jeux vidéo prévoit créer 125 postes lors des cinq prochaines années, suivant un investissement total de 135 M\$ d'ici 2027⁵. Enfin, le gouvernement provincial a aussi promis d'investir dans le port de Saguenay, qui accueille chaque année d'immenses bateaux de croisières internationaux.

Le marché immobilier étant sensible à l'état de la conjoncture économique, les investissements annoncés contribueront probablement à l'augmentation de la demande en habitations dans la ville et, par le fait même, à stimuler le marché immobilier saguenéen qui tourne plutôt au ralenti depuis quelque temps. Toutefois, pour que cela se concrétise la municipalité devra être en mesure d'attirer de nouveaux habitants.

BIBLIOGRAPHIE

- [1] [Données du recensement 2016. Statistique Canada](#)
- [2] [Le Devoir](#). Consulté le 05/12/2018.
- [3] [TVA nouvelles](#). Consulté le 05/12/2018.
- [4] [Énergir Saguenay](#). Consulté le 06/12/2018
- [5] [Radio-Canada](#). Consulté le 06/12/2018.

NOTE MÉTHODOLOGIQUE

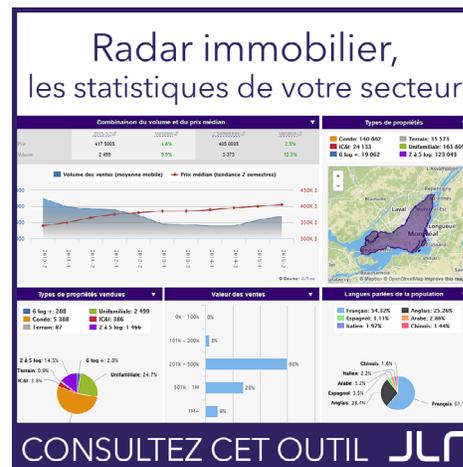
JLR élimine certaines ventes afin d'obtenir des statistiques représentatives, soit les ventes dont le montant de la transaction est inférieur à 5 000 \$, les ventes liées, les ventes de reprise hypothécaire, les ventes indivises et les ventes multiples.

POUR PLUS DE DÉTAILS

Vous souhaitez obtenir des données spécifiques à votre secteur? [Contactez-nous](#) pour obtenir pour obtenir une étude personnalisée!

Consultez le [Radar immobilier](#) pour obtenir plus d'information sur les ventes, les mauvaises créances et le profil sociodémographique de votre secteur.

Consultez l'étendue des publications JLR à cette adresse : <https://solutions.jlr.ca/publications/grands-dossiers>





SOLUTIONS FONCIÈRES

À PROPOS DE JLR

JLR a pour mission de fournir aux institutions financières, aux organismes gouvernementaux, aux entreprises privées et aux professionnels de l'immobilier toute l'information portant sur une propriété ou un secteur. JLR vous permet ainsi d'analyser le marché, d'évaluer une propriété, de gérer votre portefeuille immobilier, de prévenir le risque et de rejoindre votre clientèle cible.

AVIS LÉGAL

Bien que tous les efforts soient faits pour s'assurer que l'information fournie est exacte, actuelle et complète, JLR n'offre aucune garantie et ne s'engage aucunement à cet effet. JLR ne saurait être tenue responsable d'une perte ou d'une revendication quelconque pouvant éventuellement découler de la fiabilité accordée à cette information. Le contenu de ce document est présenté à titre informatif seulement.

RÈGLES D'UTILISATION

JLR autorise toute utilisation raisonnable du contenu du présent document. JLR conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation. Aucun usage du nom, du logo ou d'autres marques officielles de JLR n'est autorisé à moins d'avoir obtenu au préalable le consentement écrit de JLR. Chaque fois que le contenu d'un document de JLR est utilisé, reproduit ou transmis, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit : « Source : JLR.ca » ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de JLR.ca ».

© 2018, JLR. Tous droits réservés.



www.jlr.ca