



ÉTUDE COMPARATIVE SUR LE COÛT DE LA VIE

PRÉSENTÉE PAR



REGROUPEMENT
ACTION JEUNESSE 02

RAPPORT FINAL

SEPTEMBRE 2004

CENTRE DE RECHERCHE SUR LE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL
UNIVERSITÉ DU QUÉBEC À CHICOUTIMI

Avec la collaboration
financière du

Secrétariat
à la jeunesse
Québec 



SOUS LA DIRECTION DE MARC-URBAIN PROULX

CHERCHEURS PROFESSIONNELS

ISABEL BROCHU

ÉRIC GAUTHIER

AGENTS DE RECHERCHE

MARC-ANTOINE VACHON

CHRISTIAN BÉLANGER

JASMIN TREMBLAY



Sommaire exécutif

Le coût moyen d'une maison est supérieur à Montréal. En fait, une maison unifamiliale dans le secteur Rivière-des-Prairies/Pointe-aux-Trembles/Montréal Est coûte 63 142\$ de plus qu'à Ville Saguenay.

Un emprunt hypothécaire aux mêmes conditions (taux d'intérêt, paiement comptant et durée de remboursement) coûte 49 900\$ de plus en intérêt sur 20 ans pour un acheteur de Rivière-des-Prairies/Pointe-aux-Trembles/Montréal Est comparativement à celui de Ville Saguenay.

Le coût des logements est supérieur à Montréal quelque soit le nombre de chambres. Le coût moyen d'un appartement d'une chambre est 1,41 fois plus cher à Montréal qu'à Ville Saguenay, et celui ayant 3 chambres est 1,43 fois plus cher qu'à Ville Saguenay.

Malgré l'éloignement, qui entraîne notamment des coûts de transport plus élevés, le coût du panier d'épicerie à Ville Saguenay est similaire à celui de Montréal. En fait, le panier contenant les mêmes produits coûte 7,74\$ de moins à Ville Saguenay.

Les coûts de location et d'achat pour un véhicule privé sont similaires entre les quatre villes de l'étude. Cependant, les coûts moyens des primes d'assurance automobile sont plus élevés à Montréal qu'à Ville Saguenay.

Le nombre et la diversité des équipements de loisirs et de culture apparaissent comme un avantage comparatif qualitatif à la région du Saguenay–Lac-Saint-Jean.



Table des matières

Sommaire exécutif	3
Introduction	4
Méthodologie	7
Le choix des villes	9
Méthodologie pour la catégorie logement.....	10
Méthodologie pour la catégorie alimentation	10
Méthodologie pour la catégorie transport	12
Les coûts d'utilisation d'une voiture.....	13
Présentation des résultats	14
Résultats pour la catégorie logement.....	14
Les propriétaires du logement	14
Le coût des logements pour les locataires	19
Résultats pour la catégorie alimentation	23
Résultats pour la catégorie transport.....	26
La location de voitures	27
Achat d'une automobile	29
Coût des assurances pour les automobiles	30
Coût de l'essence	33
Les données sur le navettage	33
Analyse des résultats	37
Alimentation et transport.....	37
Le logement	37
Le revenu des ménages.....	42
Loisirs et culture	43
Chalets et résidences de villégiature.....	51
Conclusion.....	53
Bibliographie	55

Introduction



La région du Saguenay–Lac-Saint-Jean, à l’instar de d’autres régions éloignées des grands centres, accuse des pertes démographiques depuis plusieurs années. L’image de l’autobus scolaire rempli de jeunes qui quittent la région à chaque semaine est désormais bien connue de la population. Selon Statistiques Canada, la population du Saguenay–Lac-Saint-Jean a diminué de 0,93% de 2001 à 2002 (2 649 personnes) et de 0,91% de 2002 à 2003 (2 551 personnes) alors que celle de la province du Québec augmentait respectivement de 0,63% et 0,59% 12 000 personnes. Cette perte démographique au Saguenay–Lac-Saint-Jean est attribuable en grande partie aux groupes d’âge de 15-24 ans et 35-44 ans qui ont subi des baisses respectives de 4% et 6% en 2003. Au Québec, le groupe de 15-24 ans a augmenté de 1,1% alors que le groupe des 35-44 ans a baissé de 2,16% pour la même période.

L’Institut de la statistique du Québec fournit des données qui précisent la destination des sortants de chaque région administrative pour 2002-2003.¹ On constate que les personnes qui quittent la région du Saguenay–Lac-Saint-Jean se dirigent principalement dans trois autres régions : la Capitale Nationale (28,8%), Montréal (19,9%) et la Montérégie (13%). Il est intéressant de souligner que le Saguenay–Lac-Saint-Jean ne figure pas comme une des trois premières régions de destination et ce pour aucune des seize autres régions québécoises.

Divers groupes de recherche étudient le phénomène de l’exode vers les grands centres et s’attardent à l’analyse des divers facteurs explicatifs. Le regroupement action-jeunesse-02, un groupe d’action qui vise notamment à freiner cette tendance lourde par la mise en place de divers programmes et mesures, veut démontrer que la région du Saguenay–Lac-Saint-Jean possède des atouts importants pour attirer et garder les jeunes. L’étude du dollar saguenéen se situe dans cette perspective et vise à approfondir la question du coût de la vie comme facteur comparatif entre le Saguenay–Lac-Saint-Jean et d’autres régions du Québec, notamment la région métropolitaine de Montréal.

Au départ, l’objectif général de la recherche est de calculer la valeur du dollar saguenéen par rapport à d’autres villes du Québec. Autrement dit, il s’agit de vérifier si un citoyen ou une famille peut se procurer plus de biens et services pour le même dollar à Ville Saguenay que dans d’autres villes du Québec. Il s’agit essentiellement d’une étude quantitative. Il faut distinguer la différence entre le

¹ Ces données sont compilées à partir du fichier d’inscription des personnes assurées (FIPA) de la Régie de l’assurance maladie du Québec (RAMQ).



calcul de l'indice des prix à la consommation (IPC), qui vise à mesurer l'évolution du pouvoir d'achat des Canadiens dans le temps, et la présente étude qui s'avère une mesure ponctuelle du coût de la vie entre différents territoires. Nous avons utilisé des données compilées par Statistique Canada et divers organismes sectoriels. Cependant, la collecte de données a été nécessaire notamment dans le calcul du panier d'épicerie.

Les limites méthodologiques étaient importantes, notamment en ce qui concerne les données disponibles et leur comparaison dans une même année de référence. Cependant, le lecteur pourra constater que s'il est impossible de donner une valeur réelle au dollar saguenéen, la comparaison de certaines catégories dépenses démontre que le revenu disponible est plus élevé dans certaines villes du Québec.



Méthodologie

L'indicateur du coût de la vie est une mesure qui implique beaucoup de biens et services comme le démontre la liste du panier d'épicerie élaborée par Statistique Canada pour son calcul de l'indice des prix à la consommation (IPC). Cependant, on constate aussi que certaines catégories de biens et services accaparent une grande partie du budget de dépenses alors que d'autres ne représentent qu'une proportion marginale. Par exemple, dans les dépenses des ménages de 2002, le logement, l'alimentation et le transport représentent 43,53% des dépenses totales familiales. Si on ajoute les impôts à ces trois catégories, cela représente de 65% des dépenses totales (tableau 1). D'autres catégories, comme les vêtements (4,37%), soins personnels (1,60%) ou ameublement (2,81%) sont moins importantes. Ces pourcentages varient selon les territoires, le revenu des ménages et les habitudes de consommation. Par exemple, Statistique Canada affirme *que l'alimentation et le logement ont représenté la moitié du budget des ménages faisant partie du quintile inférieur de revenu et les impôts 3%*.²

Autrement dit, le logement occupe une part plus importante du budget pour les familles ayant un revenu plus faible. Selon une étude effectuée par le CLD Fjord du Saguenay en 2002, le pourcentage de dépenses accordé à l'alimentation et le logement à Ville Saguenay sont respectivement 20,34% et 19,78%. Cependant, malgré les variations dans l'espace et en fonction de divers facteurs socio-économiques, un fait demeure : le logement, l'alimentation et le transport sont les catégories de dépenses les plus importantes pour l'ensemble des ménages. Ainsi, pour l'étude comparative du coût de la vie, nous avons retenu ces trois catégories de dépenses.

² Statistique Canada. Bulletin Le Quotidien du 12 décembre 2000.



Tableau 1. Dépenses moyennes des ménages et part du budget (2002) pour la province du Québec³

Catégories de dépenses	Part du budget
Dépenses totales	100%
Impôts personnels	20,65%
Logement	17,22%
Transport	13,40%
Alimentation	12,91%
Loisirs	5,54%
Paielements assurance et cotisations de retraite	6,02%
Entretien ménager	4,26%
Habillement	4,37%
Articles et accessoires d'ameublement	2,81%
Dons en argent et contributions	1,46%
Soins santé	3,26%
Produits du tabac et boissons alcoolisées	3,02%
Dépenses diverses	1,44%
Éducation	1,03%
Soins personnels	1,60%
Matériel de lecture et autres imprimés	0,48%
Jeux de hasard	0,52%

Source : Statistique Canada.

L'indice des prix à la consommation IPC est *une mesure du taux de variation du prix des biens et services achetés par les consommateurs canadiens*.⁴ Il s'agit donc d'un indicateur qui *compare à travers le temps le prix*

³ Il faut être prudent avec les données sur les dépenses des ménages. Les pourcentages sont présentés parfois par rapport aux dépenses de consommation courantes et parfois par rapport aux dépenses totales (consommation courante + impôts + assurance retraite + don).

⁴ Statistique Canada, *Votre guide d'utilisation de l'indice des prix à la consommation*. 1996.



d'un panier fixe de produits. La présente étude vise plutôt à comparer, pendant une période déterminée, le coût de la vie entre Ville Saguenay et d'autres villes du Québec. Cependant, la liste des biens et services élaborée par Statistique Canada dans son calcul de l'IPC nous a fourni des informations pertinentes dans l'élaboration de notre liste d'épicerie (catégorie alimentation).

Le choix des villes

L'étude vise à comparer le coût de la vie entre Ville Saguenay et différentes villes québécoises. Nous avons utilisé certains critères pour guider notre choix. Dès le départ, Montréal faisait partie de la liste des villes puisque l'étude se situe dans le contexte plus large de l'exode massif des jeunes vers les grands centres. Pour ne pas créer une distorsion majeure, nous avons ciblé un secteur de Montréal ayant des similitudes socio-démographiques avec Ville Saguenay pour éviter des écarts liés à des conditions trop différentes comme Westmount, Outremont ou le centre-ville par exemple. Le choix s'est porté sur le secteur Rivière-des-Praries/Pointe-aux-Trembles-Montréal Est (RDP/PAT\ME). Nous avons utilisé les statistiques et les données disponibles pour ce secteur géographique lorsqu'elles étaient disponibles. Dans le cas contraire, ce sont les données de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal qui ont été retenues pour l'étude. La seconde ville a un nombre d'habitants similaire à Ville Saguenay et joue un rôle de pôle central dans sa région. Avec près de 143 000 habitants, Sherbrooke nous semble présenter un niveau de comparaison intéressant avec Ville Saguenay (148 339 hab.). Finalement, nous tenions aussi à intégrer un facteur de comparaison relatif à l'éloignement des grands centres. Nous avons opté pour Rouyn-Noranda dans la région de l'Abitibi-Témiscamingue (tableau 2).



Tableau 2. Tableau comparatif des villes

Villes	Saguenay	Rouyn-Noranda	Sherbrooke	RDP/PAT/ME
Population	148 339 hab.	39 844 hab.	142 958 hab.	106 004 hab.
Superficie	1 165,997 km ²	6 435,643 km ²	366,002 km ²	54,77 km ²
Noyau urbain (selon Stat. Can.)	123 588 hab.	23 635 hab.	127 354 hab.	NA

Ville Saguenay, Sherbrooke et Montréal sont toutes les trois des régions métropolitaines de recensement (RMR) au sens de Statistique Canada. Cela facilite l'accès aux données. Rouyn-Noranda étant un arrondissement de recensement (AR), certaines données ne sont pas disponibles.

Méthodologie pour la catégorie logement

Dans les données de Statistique Canada pour les dépenses moyennes des ménages en 2002, province du Québec, le logement compte en moyenne pour 23,96% des dépenses. Ce pourcentage comprend le coût du logement, les coûts d'assurance pour les locataires et taxes foncières pour les propriétaires, l'eau, le combustible et l'électricité.

Les données sur les coûts relatifs au logement proviennent de la Société Canadienne d'Habitation et du Logement (SCHL) qui compile la majorité des informations pour le coût des maisons et des logements en fonction des villes québécoises. Les données sur le coût des assurances habitation ne sont pas disponibles. Pour les taxes foncières, qui comprennent l'eau, la collecte des déchets et autres frais, les données ont été fournies par chacune des villes.

Méthodologie pour la catégorie alimentation



Les données de cette catégorie ont été recueillies dans chacune des villes concernées par l'étude à partir d'une liste de 132 produits d'épicerie que nous avons élaborée en nous guidant sur la liste de l'IPC. Au départ, nous avons ciblé trois types d'épicerie pour chaque ville : grande chaîne, taille intermédiaire et indépendant.

Pour le premier type (grande chaîne), bien qu'il ne s'agisse pas toujours de la même chaîne dans l'ensemble des régions, il s'agit de bannière ayant une taille physique similaire et un effort marketing qui est relié au prix (Maxi, Loblaws ou Super C). Le second type est formé d'une bannière de taille intermédiaire où le service est davantage mis de l'avant dans la commercialisation (Provigo, IGA ou Metro). Dans ce cas-ci, il fut possible de rencontrer toujours la même chaîne. Finalement, le troisième type est moins imposant. Composé d'indépendants ou de bannières de petites tailles (Axep, Bonichoix ou Ami), il fut plus difficile d'établir une liste de produits similaires étant donné le caractère hétéroclite de l'offre de ces magasins. Bien entendu, ce sont des bannières différentes qui furent sondées. Il n'a pas été possible de trouver une épicerie qui remplissait les critères à Rivière-des-Prairies. L'analyse des données a donc été réalisée en conséquence.

Le choix des établissements s'est réalisé de manière aléatoire après avoir répertorié les magasins à l'aide d'Internet et des annuaires téléphoniques. Le souci d'uniformité a été omniprésent tout au long de l'enquête. Les prix relevés correspondent aux mêmes produits (même marque, quantité, etc.). Le prix retenu est toujours celui du prix régulier même si un produit était en solde. De plus, les prix excluent toujours les taxes applicables.

Comme cette étude est à caractère quantitatif, seul cet aspect sera traité. Évidemment, plusieurs variables qualitatives peuvent influencer les prix comme la taille du magasin, son aspect physique, les services offerts (emballeurs, poissonnerie, boucherie), le salaire des employés ou encore la qualité de la marchandise.



Méthodologie pour la catégorie transport

Les dépenses de transport représentent en moyenne 13,4 % des dépenses totales des ménages québécois en 2002. Cette catégorie comprend le transport privé (achat et location de voiture, essence, réparations, etc.) et celui du public (frais de transport local et banlieue, taxi, transport interurbain et autres). L'indice de l'IPC nous indique que la part du transport privé est beaucoup plus importante que celle du public. De plus, le tableau 3 indique que le transport en commun est utilisé de façon plus importante dans les villes à caractère urbain. Une plus grande efficacité du transport en commun explique en partie cette donnée. Cependant, plusieurs citoyens de la région de Montréal par exemple utilisent quand même le mode de transport privé et il est probable que certains utilisent le transport public tout en possédant une automobile privée. L'enquête origine-destination (1998) de la région métropolitaine de Montréal nous indique que près de 68% des déplacements à la pointe du matin qui origine du secteur de RDP/PAT/M. Est se font en auto et que le taux de motorisation des ménages de ce secteur est de 1,06 autos/ménage.⁵

Tableau 3. Mode de transport pour se rendre au travail (2001)

	Automobile (conducteur et passager)	Transport en commun	Autres
Saguenay	90,01%	2,45%	7,54%
Montréal	70,40%	21,73%	7,87%
Sherbrooke	85,73%	5,58%	8,69%
Rouyn-Noranda	ND	ND	ND

Source : SCHL-Centre d'analyse des marchés, Télécopie Rapide.

⁵ Agence métropolitaine de Transport (AMT), Portrait des transports collectifs dans la région métropolitaine de Montréal, édition 2003.



Ces données nous incitent à croire que certains ménages, de façon plus marquée dans la région de Montréal, ont une double dépense (transport privé et public). Cependant, il est impossible d'intégrer cette donnée à l'étude comparative. Ainsi, notre comparatif du coût de la vie tient compte uniquement du transport privé.

Les coûts d'utilisation d'une voiture

Les coûts d'utilisation d'une voiture comprennent les éléments suivants : les versements pour l'achat ou la location, le carburant, l'entretien, l'achat de pneus, les assurances, le permis, les coûts liés au financement et la dépréciation du véhicule (déterminée par le kilométrage). Les différents groupes et associations consultés⁶ n'ont pas de données régionalisées sur les coûts des voitures. Donc, nous avons effectué une enquête téléphonique pour la location et l'achat de certaines voitures neuves. Pour ne pas biaiser l'étude, nous avons choisi des modèles populaires parmi les quatre concessionnaires ayant vendu le plus de voitures au Québec en 2003 soit GM, Daimler-Chrysler, Toyota et Honda. Les détails de cette enquête sont fournis dans l'annexe 1. Les données régionalisées sur les assurances automobiles sont fournies par le Bureau d'assurance du Canada (BAC). Les autres frais sont exclus de l'étude en raison de l'inaccessibilité des données.

⁶ Club automobile (CAA), Association des industries de l'automobile du Canada (AIAC), Association de protection des automobilistes (APA), Association des concessionnaires automobiles (ACA), Groupe de consultants Desrosiers.



Présentation des résultats

Résultats pour la catégorie logement

Le concept de logement comprend à la fois la location d'un appartement et l'achat d'une maison. Les deux types sont analysés séparément. Les coûts et les frais divers sont différents et ces deux types de dépenses sont généralement exclusifs. En effet, il est rare que les ménages possèdent plus d'un logement.

Les propriétaires du logement

Le coût des maisons varie en fonction de plusieurs facteurs dont la superficie, le quartier, le style, l'année de construction, etc. Il serait hasardeux de tenter de comparer les coûts en tenant compte de toutes ces caractéristiques. Nous utiliserons donc le coût moyen d'une maison unifamiliale pour comparer les quatre villes. Le tableau 4 indique le coût moyen d'une maison de type unifamiliale et l'écart avec Ville Saguenay. Le coût d'achat d'une maison est moins élevé à Ville Saguenay qu'à Montréal et Sherbrooke avec des écarts respectifs de 63 142\$ (67,32% de plus) et 23 208\$ (24,75% de plus). Les coûts sont moins élevés à Rouyn-Noranda avec un écart de 15 126\$ c'est-à-dire 16,13% de moins qu'à Ville Saguenay.

Tableau 4. Coût moyen des maisons unifamiliales 2003 (troisième trimestre)

Villes	Coût moyen	Écart/Saguenay
Saguenay	93 792\$	0\$
Montréal (RDP-Est)	156 934 \$	63 142\$
Sherbrooke	117 000 \$	23 208\$
Rouyn-Noranda	78 666\$	(15 126\$)

Source : SCHL- Analyses des marchés.



Il est impossible d'obtenir des données sur les coûts des assurances pour les maisons. Cependant, il est évident que les frais d'assurances seront plus élevés dans les villes où le coût d'achat est supérieur puisque le coût de reconstruction le sera aussi. Il en est de même pour les intérêts que l'acheteur paiera sur l'emprunt hypothécaire. Le tableau 5 présente les résultats d'une simulation d'emprunt dont les versements mensuels sont échelonnés sur 20 ans avec un taux d'intérêt de 7% pendant 5 ans avec une mise de fonds de 10%.

Tableau 5. Simulation des versements annuels pour l'achat d'une maison unifamiliale

Villes	Coût moyen	Versement annuel	Écart/Saguenay
Saguenay	93 792\$	8 085\$	0\$
Montréal (RDP-Est)	156 934 \$	13 527\$	5 442\$
Sherbrooke	117 000 \$	9 964\$	1 879\$
Rouyn-Noranda	78 666\$	6 781\$	(1 304\$)

Note : Simulation de l'auteur à partir du site Internet de la Banque Nationale pour un emprunt sur 20 ans à 7% d'intérêt (pendant 5 ans) avec un paiement comptant de 10%.

Un coût d'achat plus élevé, au même conditions de paiements, entraîne évidemment des versements annuels plus élevés. À Montréal, il en coûte près de 5 500\$ de plus par année pour acheter une maison qu'à Ville Saguenay. Le tableau 6 démontre les impacts à long terme sur le paiement des intérêts. Sur 20 ans, le citoyen de Montréal va payer en moyenne 49 000\$ de plus que celui du Saguenay pour les intérêts sur l'emprunt hypothécaire. C'est à Rouyn-Noranda que le coût est le plus faible.

Tableau 6. Versements d'intérêts sur les emprunts hypothécaires (simulation)



Villes	Coût moyen	Versement total des intérêts	Écart/Saguenay
Saguenay	93 792\$	74 121\$	0\$
Montréal (RDP-Est)	156 934 \$	124 021\$	49 900\$
Sherbrooke	117 000 \$	91 349\$	17 228\$
Rouyn-Noranda	78 666\$	62 169\$	(11 992\$)

Note : Simulation d'un emprunt remboursable sur 20 ans à 7% d'intérêt avec un paiement comptant de 10%.

Le montant des taxes foncières fait partie des frais liés à l'achat d'une maison. Le tableau 7 présente les résultats pour les quatre villes.

Tableau 7. Taxes foncières pour les quatre villes

Villes	Coût moyen	Taux par 100\$ d'évaluation	Autres montants	Taxes annuelles totales
Saguenay (Jonquière) ^{Note 1}	93 792\$	1,5038	271\$	1 681\$
Montréal (RDP-Est)	156 934 \$	1,8132	0\$	2 845\$
Sherbrooke ^{Note 2}	117 000 \$	1,2116	344\$	1 761\$
Rouyn-Noranda	78 666\$	1,8580	0\$	1 461\$

Source : Données fournies directement par un responsable du département des taxes pour les quatre villes.

Note 1. Les taxes foncières sont différentes entre les arrondissements de Ville Saguenay. Nous avons choisi l'arrondissement ayant le taux médian soit Jonquière.

Note 2. Sherbrooke bénéficie d'une répartition des bénéfices du réseau électrique de 0,4748\$/100\$.

Si on tient compte du coût moyen de la maison, c'est à Rouyn-Noranda et Saguenay que les taxes foncières sont les plus basses. L'écart entre Montréal et Saguenay est de 1 164\$/année pour le versement des taxes.

Les taxes foncières comprennent les coûts de l'eau, des égouts et des déchets domestiques. Il n'existe pas de données, ou du moins elles ne sont pas disponibles, pour les coûts associés au



chauffage. Selon la Régie de l'énergie, 70,41% des ménages utilisent l'électricité pour le chauffage. Les tarifs d'électricité étant les mêmes sur tout le territoire de la province du Québec, la variation dépend de la superficie de la maison, de l'utilisation des ménages, du climat, etc. La seconde forme d'énergie la plus utilisée est le pétrole avec 17,29% des ménages. Le tableau 8 montre le prix moyen du mazout pour l'année 2003 pour chacune des régions administratives. On remarque que le coût est un peu plus élevé à Montréal et en Abitibi-Témiscamingue par rapport au Saguenay-Lac-Saint-Jean. C'est en Estrie que le coût est le moins élevé.

Tableau 8. Coût moyen du mazout selon les régions administratives 2003

Régions	Coût moyen du mazout	Écart avec Saguenay
Saguenay-Lac-Saint-Jean	48,95	0
Montréal	49,25	0,30
Estrie	47,77	(1,18)
Abitibi-Témiscamingue	51,28	2,33

Source : Régie de l'énergie du Québec.

Il est intéressant de constater que l'impact sur le coût moyen des cinq saisons les plus froides ne représentent pas cet écart des prix. Comme le montre le tableau 9, c'est au Saguenay-Lac-Saint-Jean que le coût est plus élevé alors que le coût moyen au litre y est le plus bas.

Tableau 9. Coût moyen pour les utilisateurs de mazout (2003)

Régions	Coût moyen pour cinq dernières saisons froides	Écart avec Saguenay
---------	--	---------------------



Saguenay-Lac-Saint-Jean	840\$	0
Montréal	798\$	(42\$)
Estrie	784\$	(56\$)
Abitibi-Témiscamingue	806\$	(34\$)

Source : Site Internet de l'AQUIP (Association québécoise des indépendants du pétrole).

Il semble donc qu'un propriétaire de maison unifamiliale va payer moins cher pour se loger à Rouyn-Noranda et au Saguenay-Lac-Saint-Jean. C'est à Montréal que le coût des maisons est le plus élevé.



Le coût des logements pour les locataires

À l'instar des maisons unifamiliales, le coût des logements varie en fonction de plusieurs facteurs notamment le nombre de chambres. La Société Canadienne d'Habitation et de Logement (SCHL) fournit les données pour ces différents types de logement. La variation du coût des logements est relativement importante entre certaines villes, comme le démontrent les quatre tableaux suivants.

Tableau 10. Comparatif des coûts moyens pour un studio en 2003

	Studios	Versement annuel	Variation en %/ Saguenay
Saguenay	309 \$	3 708\$	0%
Montréal	441\$	5 292\$	+42,7%
Sherbrooke	319\$	3 828	+3,2%
Rouyn-Noranda	295\$	3 540\$	-4,5%

Source : SCHL-Centre d'analyse des marchés, Télécopie Rapide.

On constate que l'écart est majeur entre Ville Saguenay et Montréal et ce pour tous les types de logement. Il semble toutefois que les coûts sont plus importants particulièrement pour les appartements d'une chambre où les prix sont 67,9% plus élevés qu'à Ville Saguenay (tableau 11). Cela représente près de 1 900\$ par année dans le budget d'un ménage.

Tableau 11. Comparatif des coûts moyens pour appartement (1 chambre) en 2003



	1 c.c.	Versement annuel	Variation en %/ Saguenay
Saguenay	374 \$	4 488\$	0%
Montréal	528\$	6 336\$	+67,9%
Sherbrooke	385\$	4 620\$	+2,9%
Rouyn-Noranda	354\$	4 248\$	-5,3%

Source : SCHL-Centre d'analyse des marchés, Télécopie Rapide.

Les appartements de 2 et 3 chambres ont des écarts respectifs de 25,8% et 43,7% entre Montréal et Saguenay. Sauf pour les appartements de 3 chambres, c'est Rouyn-Noranda qui présente les coûts les plus faibles.

Tableau 12. Comparatif des coûts moyens pour un appartement (2 chambres) en 2003

Villes	2 c.c.	Versement annuel	Variation en %/ Saguenay
Saguenay	457\$	5 484\$	
Montréal	575\$	6 900\$	+25,8%
Sherbrooke	471\$	5 652\$	+3,1%
Rouyn-Noranda	444\$	5 328\$	-2,8%

Source : SCHL-Centre d'analyse des marchés, Télécopie Rapide.

Les logements de 2 et 3 chambres sont plus grands et conviennent davantage aux familles qui ont des enfants. Cependant, dans le budget d'un ménage, le coût respectif de ces logements représente 1 416\$ et 2 592\$ de plus par année. Cela nous semble relativement important.

Tableau 13 . Comparatif des coûts moyens pour un appartement (3 chambres) en 2003



Villes	3 c.c.	Versement annuel	Variation en %/ Saguenay
Saguenay	494 \$	5 928\$	
Montréal	710\$	8 520\$	+43,7%
Sherbrooke	572\$	6 864\$	+15,8%
Rouyn-Noranda	523\$	6 276\$	+21,7%

Source : SCHL-Centre d'analyse des marchés, Télécopie Rapide.

Il est possible de comparer certaines dimensions qualitatives des logements à partir de deux indicateurs. Le premier nous donne le taux d'inoccupation des appartements et le second les réparations mineures et majeures. Le taux d'inoccupation est une mesure de la disponibilité des appartements. Le tableau 14 démontre clairement que les appartements sont peu accessibles à Montréal et, dans une moindre mesure à Sherbrooke. C'est à Rouyn-Noranda que les appartements sont les plus accessibles.

Tableau 14. Taux d'inoccupation des appartements 2003

	Studios	1 c.c.	2 c.c.	3 c.c.	Total
Saguenay	6,8	8,9	3,2	5,1	5,2
Montréal	1,7	1,3	0,8	0,8	1
Sherbrooke	1,7	0,8	0,4	0,8	0,7
Rouyn-Noramda	16	9,3	6,3	4,3	7,9

Source : SCHL-Centre d'analyse des marchés, Télécopie Rapide.

Le deuxième indicateur nous donne un aperçu de la qualité des logements à partir du pourcentage de réparations. L'entretien régulier correspond à des travaux de peinture et de nettoyage alors que les réparations mineures sont, par exemple, des travaux de remplacement de carreaux de plancher, de rampes et revêtement, etc. Les travaux majeurs touchent des travaux de plomberie, installation électrique, charpente, etc. Le tableau 15 montre que les taux de réparations mineures et majeures sont plus élevés à Montréal qu'au Saguenay et Sherbrooke.



Tableau 15. Réparations mineures et majeures dans les logements privés (2000)

	Entretien régulier	Réparations mineures	Réparations majeures
Saguenay	69,74%	23,45%	6,81%
Montréal	65,79%	26,74%	7,48%
Sherbrooke	70,99%	23,04%	5,97%
Rouyn-Noranda	ND	ND	ND

Source : Statistique Canada.

Nous tenons à souligner que le FRAPRU (Front d'action populaire en réaménagement urbain) a fait une mise en garde importante relativement à ces données. L'organisme précise que la cueillette des données (2000) a été effectuée avant la forte crise de pénurie des logements qui a entraîné une détérioration importante de la qualité et de l'accessibilité des logements.⁷

⁷ FRAPRU. Communiqué de presse, 21 mai 2004.



Résultats pour la catégorie alimentation

Les données du panier d'épicerie proviennent d'une enquête réalisée entre le 30 mars et le 5 avril 2004 dans les épiceries des quatre villes. Il faut préciser que le panier d'épicerie ne doit pas être entendu comme celui que consommera un ménage à chaque semaine par exemple. Cela varie en fonction des habitudes de consommation. De plus, certains produits ne seront pas consommés chaque semaine. Cependant, il donne un aperçu valable de l'écart des prix des produits de base pour les quatre villes de l'étude puisqu'on y retrouve des fruits, légumes, diverses sortes de viandes, poissons, etc.

Le premier tableau présente le panier d'épicerie uniformisé. On constate que Ville Saguenay se situe au premier rang avec Rouyn-Noranda qui suit de près avec un écart de 4,70\$. Sherbrooke, avec ses 18,55\$ d'écart, est bien au-delà de la moyenne québécoise. On peut constater également dans toutes les villes que la logique des prix est respectée selon la taille de l'établissement. Cependant, à Rouyn-Noranda, l'écart entre la grande chaîne et la bannière intermédiaire est très faible. Somme toute, Ville Saguenay se situe sous la moyenne québécoise avec ses 7,75\$. L'ensemble des données sont présentées dans l'annexe 2.

Tableau 16. Tableau comparatif du panier d'épicerie uniformisé⁸

	Ville Saguenay	Moyenne de l'étude	Écart
Total de la grande chaîne	340,96 \$	347,35 \$	6,39 \$
Total de la bannière intermédiaire	370,44 \$	371,99 \$	1,55 \$
Total indépendant ou franchisé	261,41 \$	267,43 \$	6,02 \$
Total panier uniformisé	559,69 \$	567,43 \$	7,74 \$

Source : Enquête et compilation des auteurs (2004).

On peut affirmer que les prix du domaine de l'alimentation à Ville Saguenay sont inférieurs à la moyenne québécoise. Cette affirmation est vraie pour tous les types d'établissements enquêtés. Pour ce qui est des grandes chaînes, on y trouve les meilleurs prix de la province. De plus, les indépendants et petits franchisés saguenéens offrent les prix les plus bas dans leur secteur commercial.

Même si Ville Saguenay offre un panier d'épicerie un peu moins cher, l'écart demeure relativement faible et porte à croire que les coûts liés à l'alimentation sont relativement similaires dans les quatre villes de l'étude. L'éloignement de Ville Saguenay ne semble pas avoir une incidence majeure sur le

⁸ Le panier uniformisé consiste à réunir tous les produits ne faisant pas l'objet de solde ni d'offre irrégulière, tous les types confondus.



coût des produits de l'alimentation. Il en est de même pour la diversité des produits car l'enquête a permis de constater que le consommateur de Ville Saguenay a un accès aux mêmes produits que celui de Montréal. Donc, les épiceries de Ville Saguenay offrent la même diversité de produits du panier d'épicerie à un coût similaire que ceux de Montréal.



Résultats pour la catégorie transport

Les données pour la catégorie de transport concernent le transport privé, soit l'achat et la location de voitures. Pour établir une base solide de comparaison, nous avons retenu l'acquisition de véhicules neufs seulement. Les modèles sont uniformes dans toute la province et l'approvisionnement s'effectue au même endroit pour tous, soit directement du constructeur. Comme l'achat et la location à long terme sont deux concepts différents mais populaires, ils feront tous les deux l'objet de la comparaison. Lors de l'enquête, il fut établi que la location s'exerçait généralement sur 48 mois. Pour ce qui est de l'achat, les données sont présentées avec des paiements sur 60 mois. Bref, cette enquête propose la comparaison des mensualités de location sur 48 mois, le prix de détail à l'achat ainsi que les mensualités à l'achat sur 60 mois.

Il est à noter que pour la mensualité à l'achat, le financement peut différer d'un cas à l'autre. Ainsi, le financement est assuré soit par le constructeur ou par une caisse ou une banque. Nous avons retenu la méthode la moins coûteuse. Finalement, les prix affichés ne comprennent pas les escomptes.



La location de voitures

Le tableau suivant présente la comparaison des mensualités de location sur 48 mois. Les mensualités comprennent les taxes applicables, la préparation et le transport.

Tableau 17. Les mensualités de location (2004) en \$

	Cavalier VLX	Caravan	Civic SE	Corolla CE
Saguenay	287,17	374,25	308,54	312,42
Abitibi	315,55	377,16	318,61	311,24
Montréal	300,99	376,78	291,76	311,00
Estrie	321,39	399,50	294,50	340,83

Source : Enquête et compilation des auteurs (mai 2004).

Nous tenons à mentionner qu'un représentant de Toyota a précisé que la compagnie a mis en place une politique d'uniformisation des prix à la grandeur de la province. On constate en effet que les différences sont pratiquement nulles et qu'il est possible de conclure rapidement que peu importe la situation géographique, il en coûte le même prix pour se procurer un véhicule de marque Toyota.

Avec la Cavalier, on peut noter une différence très importante entre le Saguenay et les deux régions de l'Estrie et de l'Abitibi. Montréal est la plus près avec 13\$ d'écart. La Caravan se loue à peu près le même prix excepté en Estrie où elle est plus dispendieuse. La Civic préfère les grands centres puisqu'elle est moins chère au sud de la province. Nous sommes tout de même loin de la différence de 34\$ entre la Cavalier du Saguenay et celle de l'Estrie. On parle ici d'une différence de 16\$ et 12\$ respectivement avec Montréal et l'Estrie pour la Civic.

En faisant la moyenne des quatre véhicules soumis au test, il est possible de générer le tableau suivant mettant en relief les bas prix du Saguenay qui se situe au deuxième rang, très près la région de Montréal.



Tableau 18. Taux moyen de location d'une voiture (2004) en dollar

	Moyenne de location/mois	Variation annuelle/Saguenay
Saguenay	320,60	0\$
Abitibi	330,64	120,48\$
Montréal	320,13	(5,64\$)
Estrie	331,56	131,52\$

Source : Enquête et compilation des auteurs (mai 2004).

Il semble donc que le versement annuel moyen des mensualités de location pour les quatre modèles de l'étude est plus élevé en Estrie et en Abitibi. La différence entre Montréal et Saguenay est somme toute négligeable. D'ailleurs, on remarque que les écarts ne sont pas très importants entre les quatre villes de l'étude. Il semble que la location d'une voiture coûte sensiblement la même chose dans les quatre villes du Québec.

Achat d'une automobile

Le tableau 19 présente les résultats pour l'achat des véhicules neufs (sans rabais). Il s'agit du coût moyen établi à partir des quatre véhicules (Cavalier VLX, Caravan, Civic SE et Corolla CE). Il est d'ailleurs peu probable qu'une voiture se vende réellement au prix indiqué, considérant les différentes promotions et les divers programmes disponibles à l'achat.

Tableau 19. Mensualité moyenne d'achat pour une voiture neuve (véhicules de promenade)

	Mensualité d'achat
Saguenay	404,02
Abitibi	414,22
Montréal	404,46
Estrie	400,74

Source : Enquête et compilation des auteurs (mai 2004).

Selon nos données, il semble que le coût d'acquisition d'un véhicule automobile neuf au Saguenay est identique à celui de la région de Montréal. Que ce soit à la location ou à l'achat, l'écart est négligeable. En Estrie, la location est plus onéreuse qu'au Saguenay tandis que l'achat est plus avantageux. En Abitibi-Témiscamingue, les véhicules sont les plus dispendieux de la province, peu importe le mode d'acquisition.

On peut constater qu'il y a une différence selon les modèles, mais règle générale, le montant payé au Saguenay pour l'acquisition d'un véhicule neuf n'est pas supérieur à celui payé dans la métropole. Ceci dit, d'autres facteurs que le prix peuvent influencer comme la disponibilité des modèles, les options offertes ou encore le pouvoir de négociation face au volume des ventes. Cela relève des goûts et habitudes des consommateurs.



Coût des assurances pour les automobiles

Il y a plusieurs catégories d'assurances pour les automobiles et celles-ci varient notamment en fonction de la marque de l'automobile mais aussi du choix des responsabilités. Si nous ne pouvons pas considérer l'impact des modèles de voitures, nous pouvons toutefois comparer le coût moyen des assurances en fonction des responsabilités et ce pour chacune des régions.

Le tableau 20 montre les coûts moyens de l'assurance responsabilité. Celle-ci est obligatoire pour tous les propriétaires de véhicules. On constate que le coût moyen le plus élevé se situe à Montréal Est et le plus bas est en Abitibi-Témiscamingue. Le coût moyen à Montréal est plus élevé de 58% par rapport à la région du Saguenay-Lac-Saint-Jean.

Tableau 20. Primes moyennes pour la responsabilité civile- Chapitre A en 2003

Régions	Prime annuelle souscrite	Écart Saguenay en %
Montréal Est	301,47\$	+58%
Estrie	170,97\$	-10,40%
Saguenay-Lac-Saint-Jean	190,76\$	0\$
Abitibi-Témiscamingue	155,97\$	-18,20%

Source : Données fournies par le Bureau d'assurance du Canada (BAC)

On retrouve ensuite diverses protections optionnelles dont la protection collision ou versement (B2) et sans collision ni versement (B3) qui sont présentées respectivement dans les tableau 21 et 22. Il faut souligner que le nombre de véhicules couvert par ces deux garanties optionnelles est variable selon les territoires. Par exemple, le plus grand nombre de conducteurs qui opte pour la prime B2 et B3 se trouve en Estrie avec des taux respectifs de 70% et 82%.



Tableau 21. Primes moyennes pour collision ou versement- Chapitre B2 en 2003

Régions	Prime annuelle souscrite	Écart Saguenay en %
Montréal Est	341,37\$	+26,3%
Estrie	267,08\$	-1,2%
Saguenay–Lac-Saint-Jean	270,29\$	0
Abitibi-Témiscamingue	292,73\$	+8,3%

Source : Données fournies par le Bureau d'assurance du Canada.

Les écarts sont relativement importants entre les différentes régions. Dans tous les cas, les primes moyennes sont plus élevées à Montréal. On remarque le pourcentage important pour le chapitre B3, où la prime est supérieure de 134% par rapport à la région saguenéenne.

Tableau 22. Primes moyennes sans collision ni versement- Chapitre B3 en 2003

Régions	Prime annuelle souscrite	Écart Saguenay en %
Montréal Est	302,97\$	+134,4%
Estrie	166,97\$	+29,2%
Saguenay–Lac-Saint-Jean	129,28\$	0
Abitibi-Témiscamingue	138,72\$	+7,3%

Source : Données fournies par le Bureau d'assurance du Canada.

Le coût total moyen des assurances pour les trois villes est présenté au tableau 23.



Tableau 23. Prime automobile moyenne totale annuelle pour 2003

Régions	Prime souscrite moyenne	Écarts avec Saguenay en %
Montréal Est	945,81\$	60,2%
Estrie	605,02\$	2,5%
Saguenay–Lac-Saint-Jean	590,33\$	0\$
Abitibi-Témiscamingue	587,42\$	0,5%

Source : Données fournies par le Bureau d'Assurance du Canada (BAC).

On constate que le coût des assurances automobile est plus élevé à Montréal. L'écart est relativement important avec la région du Saguenay–Lac-Saint-Jean soit 355,48\$, ce qui représente un pourcentage de 60,2%.

Coût de l'essence

Les coûts d'essence font partie des frais reliés à l'utilisation d'un véhicule privé. On ne peut pas faire un coût moyen annuel pour cette catégorie de dépenses. Cependant, le tableau 24, qui présente le prix moyen de l'essence pour l'année 2003, permet de constater que le prix est légèrement plus élevé à Montréal.

Tableau 24. Moyennes mensuelles pour 2003 par type d'essence

	Super	Ordinaire	Diesel
Saguenay–Lac-Saint-Jean	82,1	79,1	72,5
Estrie	84,5	82,4	73
Montréal	82,4	81,2	73,5
Abitibi-Témiscamingue	82,9	80,5	73,6

Source : Régie de l'énergie du Québec.

Les données sur le navettage

Le navettage est un indicateur qui illustre la distance, en ligne droite, entre le secteur résidentiel et l'emplacement du lieu de travail. Cette donnée est utilisée comme indicateur de la qualité de vie si l'on considère que le temps utilisé pour se rendre au travail gruge le temps disponible pour s'occuper à autres choses comme le sport, les loisirs ou le temps en famille. Au niveau des coûts, on peut supposer que plus la distance est élevée, plus le kilométrage sur la voiture le sera aussi et aura ainsi une incidence sur la détérioration du véhicule. Cependant, les données ne permettent pas d'être aussi précis dans l'analyse.

Le tableau 25 présente la distance médiane de navettage c'est-à-dire celle qui divise la distribution en deux moitiés. Ainsi, les distances de la première moitié de la distribution sont inférieures à la médiane, alors que celles de la seconde moitié sont supérieures à la médiane.



Tableau 25. Distance de navettage en 2001

	Saguenay	Rouyn-Noranda	Sherbrooke	Montréal
Distance médiane de navettage (total des âges)	4,7 km	3,5 km	5,1 km	7,9 km
Groupe d'âge 15-24	4,5	3,0	4,8	5,5
Groupe d'âge 25-34	6,1	3,7	5,9	8,3
Groupe d'âge 35-44	4,9	4,4	5,3	9,2
Groupe d'âge 45-54	4,5	3,4	4,7	8,3
Groupe d'âge 55-64	3,9	2,9	4,3	7,2
Groupe d'âge 65 et plus	1,9	1,3	3,2	5,4

Source : Statistique Canada, recensement 2001.

Dans ce tableau, Montréal représente la Région métropolitaine de recensement et dépasse ainsi largement RDP/PAT/M. Est. Des données plus précises pour Montréal indiquent que 86% des déplacements (heure de pointe du matin) ont pour destination les régions du Centre et Centre-ville de Montréal. De plus, trois déplacements sur cinq attirés le matin ne proviennent pas de l'Île mais d'ailleurs dans la région. Cela explique en partie que la distance de navettage est plus grande pour la RMR de Montréal.

Il semble donc que les habitants de Montréal se déplacent sur une plus grande distance que ceux des autres villes. Cependant, ces données ne concernent que les déplacements pour le travail et ne donnent pas d'indications sur les déplacements pour les loisirs ou voyages par exemple. Donc, il est difficile d'aller plus loin sur ce point.

Outre la distance, on parle souvent de la durée des déplacements en automobile pour la région de Montréal. Sur ce point, nous ne possédons pas de données pour les trois autres villes. Cependant, le tableau 26 permet de constater que les déplacements vers Montréal sont plus longs que dans les autres secteurs de la région.





Tableau .26. Durée moyenne (en minutes) du déplacement en auto à la période de pointe du matin
(sans incident)

DESTINATION							
ORIGINE	Montréal	Longueil	Laval	Couronne n.	Couronne s.	Extérieur	Moyenne
Montréal	17	30	22	30	33	49	19
Longueil	44	10	55	56	22	41	23
Laval	35	55	9	20	57	51	24
Couronne n.	51	68	31	10	72	35	27
Couronne s.	46	26	55	67	9	33	23
Extérieur	63	43	52	30	26	18	45
Moyenne	26	19	19	14	14	39	23

Source : Ministère des transports, Direction de Montréal. Demande prévisionnelle 2001 basée sur l'enquête O-D régionale de 1998.

On constate que les déplacements des banlieues vers Montréal sont plus longs. Il faut compter en moyenne 44 minutes à partir de Longueil, 35 minutes de Laval et 51 minutes si les habitants sont de la couronne nord.



Analyse des résultats

Le coût de la vie est un indicateur économique important parce qu'il illustre entre autres le pouvoir d'achat du consommateur. Lorsque les impôts sont payés et que le consommateur s'est procuré les biens essentiels (logement et alimentation), combien lui reste-t-il comme revenu disponible ? Combien d'autres biens et services peut-il acheter avec ce revenu ? Évidemment, plus les biens et services essentiels accaparent le budget du ménage, moins il en reste pour les autres catégories.

Alimentation et transport

Contrairement à ce que l'on pourrait croire, le coût de transport des marchandises dans une région éloignée comme le Saguenay–Lac-Saint-Jean ne semble pas influencer le prix des biens et services dans le secteur de l'alimentation. En effet, le panier d'épicerie est moins élevé de quelques dollars au Saguenay–Lac-Saint-Jean. Bref, il ne coûte pas plus cher de se nourrir au Saguenay–Lac-Saint-Jean que dans un grand centre comme Montréal.

La situation est similaire pour l'achat ou la location d'une voiture. Malgré la légère variation entre les quatre villes pour la location, le coût d'acquisition pour une voiture neuve semble uniforme sur le territoire québécois. De plus, les citoyens du Saguenay–Lac-Saint-Jean bénéficient de certaines subventions qui régularisent le coût de transport pour l'essence. Ainsi, c'est au Saguenay–Lac-Saint-Jean que le coût est le plus faible pour les trois types d'essence. Dans la catégorie transport, les écarts sont importants pour les primes d'assurances automobile puisque les données montrent clairement qu'il est beaucoup plus coûteux de souscrire à une prime dans la région de Montréal. En fait, le coût moyen y est supérieur de 360\$/année.

Le logement



Dans les trois catégories de dépenses retenues pour cette étude, le logement est celui qui présente les écarts les plus importants. Il est intéressant de comparer l'impact de ces coûts sur le revenu disponible des habitants. Les données sur le coût du logement étant compilées en 2003, il faut utiliser les données de revenus pour la même année de référence. Comme elles ne sont pas disponibles, nous prendrons le revenu disponible prévisionnel 2003 fourni par l'Institut de la Statistique du Québec (ISQ). Comme il s'agit d'une extrapolation, celles-ci doivent être utilisées avec une certaine prudence. Le revenu du ménage étant moins précis, il s'agit en effet du revenu total de tous les membres de 15 ans et plus et comprend autant le ménage avec une, deux ou trois personnes, nous avons retenu le revenu personnel disponible des habitants.⁹

Le tableau 27 présente une simulation pour une famille ayant un seul revenu et qui loue un appartement avec 1 chambre. Il s'agit d'un effet pondéré puisque nous avons le revenu prévisionnel et le coût moyen pour chacune des villes.

Tableau 27. Simulation pour une famille avec un seul revenu et un appartement de 1 chambre

	Revenu personnel disponible/habitant en 2003	Coût moyen annuel du logement (1 chambre)	Pourcentage de dépenses selon le revenu
Saguenay–Lac-Saint-Jean	17 547\$	4 488\$	25,6%
Estrie	19 741\$	4 620\$	23,4%
Montréal	21 997\$	6 336\$	28,8%
Abitibi-Témiscamingue	18 097\$	4 248\$	23,5%
Province Québec	21 065\$		

Source : Institut de la statistique du Québec.

On constate que le coût du logement accapare une partie importante du revenu disponible pour Montréal avec près de 28,8% des dépenses. C'est en Estrie que le rapport entre le revenu disponible et le logement est le plus avantageux pour cette simulation.

⁹ Le revenu disponible est le revenu personnel moins les impôts, les transferts courants aux administrations publiques et les cotisations aux régimes d'assurance.



La seconde simulation présente l'effet pondéré pour une famille ayant deux revenus et un logement de trois chambres (tableau 28).

Tableau 28. Simulation pour une famille avec deux revenus et un appartement de 3 chambres-2003

	Famille (Deux fois le revenu personnel disponible/habitant)	Coût moyen annuel du logement (3 chambres)	Pourcentage de dépenses selon le revenu
Saguenay–Lac-Saint-Jean	35 094\$	5 928\$	16,9%
Estrie	39 482\$	6 864\$	17,4%
Montréal	43 994\$	8 520\$	19,4%
Abitibi-Témiscamingue	36 194\$	6 276\$	16%
Province Québec	21 065\$		

Source : Institut de la statistique du Québec.

Évidemment, le pourcentage du revenu de la famille qui est accordé au logement est plus faible. Cependant, il gruge 2,5% de plus sur le revenu dans la région de Montréal. Dans ce cas-ci, c'est à Rouyn-Noranda et au Saguenay–Lac-Saint-Jean que le ratio est le plus avantageux.

Voyons maintenant l'effet pondéré pour l'achat d'une maison. Nous présenterons deux simulations. La première (tableau 29) présente une famille avec un seul revenu et la seconde avec deux revenus.

Tableau 29. Simulation pour une famille avec un revenu pour l'achat d'une maison (2003)



	Revenu disponible d'une famille avec un revenu	Coût moyen annuel d'une maison ^{Note 1}	Pourcentage de dépenses selon le revenu
Saguenay–Lac-Saint-Jean	17 547\$	10 704\$	61%
Montréal	19 741\$	16 372\$	82,9%
Estrie	21 997\$	11 725\$	53,3%
Abitibi-Témiscamingue	18 097\$	8 242\$	45,5%

Source : Institut de la statistique du Québec

Note 1 : Comprend le versement de l'emprunt et les taxes foncières

Il est peu probable qu'une famille avec un seul revenu puisse acheter une maison puisque nous avons des pourcentages qui excèdent 45%. Cependant, cela soulève la question de l'accès à la propriété pour des régions comme Montréal où l'on constate que le pourcentage dépasse largement celui des autres villes avec 82,9%. Le tableau 30 présente la simulation avec deux revenus. On constate que les pourcentages sont plus bas mais tout de même assez élevés pour Montréal.

Tableau 30. Simulation pour une famille avec deux revenus pour l'achat d'une maison-2003

	Revenu disponible d'une famille avec deux salaires	Coût moyen annuel d'une maison ^{Note 1}	Pourcentage de dépenses selon le revenu
--	---	---	--



Saguenay–Lac-Saint-Jean	35 094\$	10 704\$	30,5%
Montréal	43 994\$	16 372\$	37,2%
Estrie	42 130\$	11 725\$	27,8%
Abitibi-Témiscamingue	36 194\$	8 242\$	22,8%

Source : Institut de la statistique du Québec

Note 1 : Comprend le versement de l'emprunt et les taxes foncières

La Société Canadienne d'Habitation et de logement (SCHL) considère que les frais mensuels de logement ne doivent pas dépasser 32% du revenu familial brut. Les frais de logement comprennent les mensualités hypothécaires, les impôts fonciers et les coûts de chauffage. Dans le tableau 31, il ne manque que les frais de chauffage. Il semble donc difficile d'acheter une maison dans la région de Montréal. Les données du tableau 31 semblent confirmer cette situation. Même si les données remontent à 2001, on constate que le taux des ménages propriétaires est plus faible à Montréal qu'à Ville Saguenay et Sherbrooke. Ainsi, 62,3% des ménages au Saguenay est propriétaire de son logement alors que ce taux est de 48,3% à Montréal.



Tableau 31. Pourcentage des ménages propriétaires et locataires en 2001

	Ménages propriétaires (%)	Ménages locataires (%)
Ville Saguenay	62,3%	37,7%
Sherbrooke	51,9%	48,1%
Montréal	48,3%	55,04%
Abitibi-Témiscamingue	ND	ND
Taux pour le Canada	64,6%	35,4%

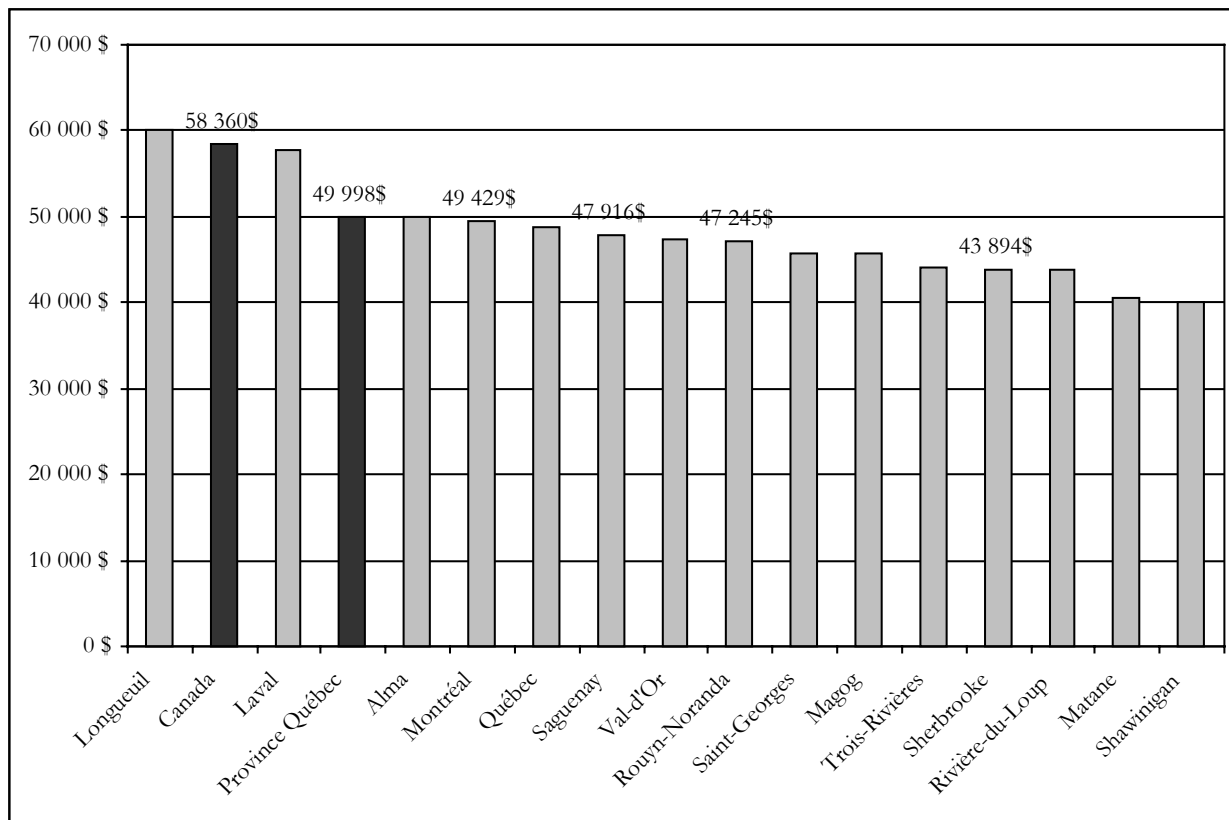
Source : Statistique Canada.

Il semble donc qu'il en coûte plus cher de se loger à Montréal, que les logements locatifs sont beaucoup moins accessibles et que, finalement, l'accès à la propriété est faible.

Le revenu des ménages

Parmi une quinzaine de villes québécoises, Ville Saguenay se classe relativement bien pour le revenu moyen des ménages (2000). Elle se situe derrière deux grandes villes de la Communauté métropolitaine de Montréal (Longueuil et Laval) et son revenu moyen est légèrement plus bas que celui de la province du Québec avec un écart de 2 082\$. Notons que la ville d'Alma se classe devant Montréal avec un revenu moyen de 49 874\$. Le graphique 1 illustre le revenu moyen des ménages pour quelques villes ainsi que les moyennes de la province du Québec et du Canada. On remarque que Ville Saguenay arrive au second rang des quatre villes de l'étude. Les revenus de Rouyn-Noranda et Sherbrooke sont plus bas que ceux de Saguenay pour des montants respectifs de 671\$ et 4 022\$.

Graphique 1. Le revenu moyen des ménages en 2000.



Source : Statistique Canada, recensement de la population 2001.

Loisirs et culture

Comme nous l'avons souligné dans la partie méthodologique, le logement, le transport et l'alimentation sont les catégories de dépenses les plus importantes pour les ménages québécois après les impôts. Dans les autres dépenses, les loisirs occupent une place relativement importante puisqu'elle précède l'habillement, l'ameublement, les soins de santé et soins personnels avec 5,54% de la part du budget (tableau 1). De plus, 97,7% des ménages québécois déclarent des dépenses dans cette catégorie qui comprend le matériel et les services de sports et loisirs, de divertissement au foyer, achat et utilisation de véhicules de loisirs, spectacles et diverses activités culturelles. On peut donc



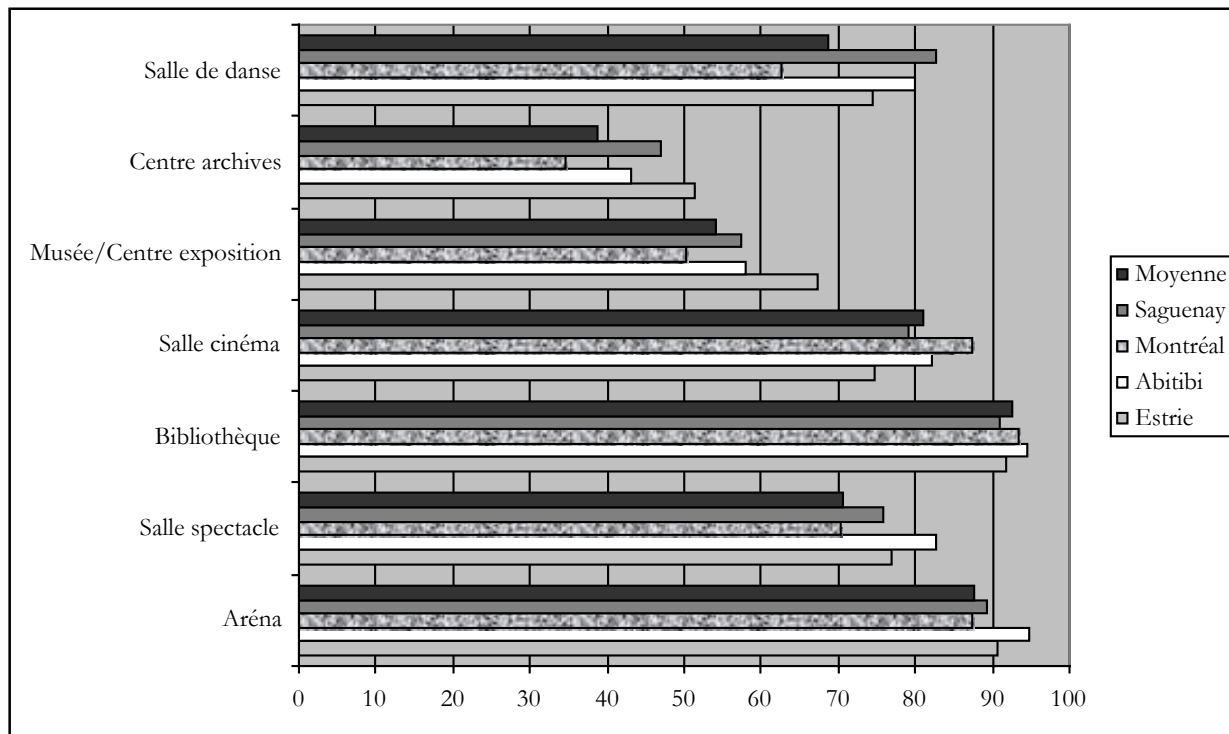
supposer que la qualité et l'accès à des équipements et services de loisirs et de culture sont importants pour les ménages québécois et peuvent ainsi influencer le choix de leur milieu de vie.

L'étude ne permet pas de comparer tous les coûts de cette catégorie entre les quatre villes. Cependant, la consultation de deux études nous permet de dire que la région du Saguenay–Lac-Saint-Jean offre un accès et une diversité intéressants pour le secteur loisir et culture.

En 1999, le Ministère de la Culture et des Communications a fait une vaste enquête sur le territoire québécois. L'objectif de l'étude était de déterminer dans quelle mesure la population perçoit l'accès à différents équipements. Dans cette enquête, on demandait aux personnes interviewées si elle avaient facilement accès, à partir du domicile, à un aréna, une salle de cinéma, un musée, etc. Le graphique 2 montre les résultats pour les quatre régions concernées par l'étude. Mis à part l'accès à une salle de cinéma, on constate que les moyennes pour la région du Saguenay–Lac-Saint-Jean sont supérieures à celles du Québec et de la région de Montréal. Les données de cette enquête sont analysées dans une récente publication qui présente l'évolution des pratiques de 1979 à 1999 : *Déchiffrer la culture au Québec (2004)*. On y souligne notamment que les régions, *avec la construction de nouvelles salles, la rénovation et la mise aux normes d'auditoriums, puis les programmes d'aide à la diffusion, ont assuré un accès à une gamme variée de produits. Cette meilleure offre en région est responsable partiellement de l'élargissement du public observé au cours de la période 1979-1999*¹⁰.

¹⁰ *Déchiffrer la culture au Québec. 20 ans de pratiques culturelles*. Les Publications du Québec. 2004.

Graphique 2. Facilité d'accès aux équipements de loisirs et de culture-1999



Source : Garon, Rosaire, Ministère de la Culture et des Communications, Les pratiques culturelles des Québécois, 1999.



En 2002, la Chaire de Tourisme de l'UQAM a réalisé un inventaire des équipements de plein-air et de tourisme d'aventure.¹¹ Il faut souligner que la pratique d'activités de plein-air et d'aventure douce est en pleine croissance non seulement au Québec mais aussi dans le monde. Dans le cadre d'une enquête sur la demande d'utilisation récréative du territoire public du Saguenay–Lac-Saint-Jean¹², on affirme que la propension à pratiquer des activités récréatives en milieu naturel est de 79% pour la population saguenéenne et de 60% pour les RMR de Québec, de Trois-Rivières et de Montréal. Encore une fois, la région du Saguenay–Lac-Saint-Jean présente toutes les facilités à ce niveau puisqu'on y retrouve :

- un parc marin;
- trois parcs nationaux;
- deux réserves fauniques;
- plusieurs parcs municipaux;
- quatre rivières à rafting;
- cinq sites de pratique de vélo de montagne;
- 335 kilomètres de piste cyclable dont la Véloroute;
- 63 terrains de camping;
- treize centres de ski de fond;
- neuf stations de ski alpin;
- douze marinas;
- trois sites de pratique de vol libre;
- des sentiers de quad ouverts toute l'année.

On peut donc affirmer que la pratique d'activités sportives et de loisirs est facile au Saguenay–Lac-Saint-Jean. On retrouve aussi une bonne diversité d'activités culturelles. Près d'une centaine d'organismes gravitent dans tous les secteurs des arts (scène, visuels, métiers d'art, patrimoine et muséologie). Il faut souligner qu'au chapitre de la diffusion des arts de la scène, le Théâtre du Palais municipal a investi près de 3 millions dans la nouvelle salle pour être conforme aux normes

¹¹ Chaire de tourisme, *Inventaire et présentation des données québécoises et canadiennes en matière de plein air et de tourisme d'aventure*, octobre 2002.

¹² Zins Beuchesne et associés, *Enquête sur la demande d'utilisation récréative du territoire public du Saguenay–Lac-Saint-Jean*, mai 2003.



professionnelles des salles de spectacle. On y présente des spectacles d'artistes de renommée internationale (Ex. : Aznavour et Chris de Burg) et des spectacles à grands déploiements qui sont présentés sur les scènes de Montréal (Ex. : Notre-Dame-de-Paris et Roméo et Juliette).

Il semble donc évident que Ville Saguenay et sa région offre une diversité culturelle et de loisirs. Cependant, il est intéressant de comparer le prix de certains de ces biens et services pour vérifier l'écart entre une grande ville et Ville Saguenay. Le nombre limité de biens et services qui sont comparés ne permet pas d'affirmer que le coût de cette grande catégorie est plus élevé dans une des villes de l'étude. Cependant, nous constatons que les frais sont plus élevés à Montréal pour certains sports comme la pratique du hockey mineur et du golf (tableaux 32 et 33).

Tableau 32. Coûts moyens pour la pratique du golf en 2004

	18 trous Droit de jeu	18 trous Carte de membre	9 trous Droit de jeu	9 trous Carte de membre
Montréal Est	44,50\$	2 500\$ (adulte) 810\$ (junior)	28\$	675\$ (adulte) 350\$ (junior)
Saguenay	30\$	897\$ (adulte) 189\$ (junior)	24\$	240\$ (adulte) 150\$ (junior)
Variation en %	48%	179% (adulte) 329% (junior)	17%	181% (adulte) 133% (junior)

Source : Compilation de l'auteur (2004)

L'écart du coût moyen pour la pratique du golf est très important. En effet, la carte de membre adulte à Montréal pour un terrain de 18 trous est 179% plus cher qu'à Ville Saguenay et 329% plus cher pour une carte junior.

Tableau 33. Coûts moyens pour le hockey mineur en 2004



	Atome	Bantam
Montréal Est	190\$	205\$
Saguenay	137\$	140\$
Variation en %	39%	46%

Source : Compilation de l'auteur (2004)

Pour la pratique du hockey mineur, il en coûte aussi plus cher à Montréal avec un écart respectif de 39% et 46% pour les catégories Atome et Bantam (tableau 33).

Pour les activités culturelles, nous avons examiné le cinéma et le prix de divers spectacles. Les sorties au cinéma sont plus coûteuses à Montréal. Le tableau 34 montre que le coût y est plus élevé de 25% pour les adultes et 31% pour les enfants.

Tableau 34. Coûts moyens pour une sortie au cinéma en 2004

	Adulte régulier	Étudiant régulier
Montréal Est	9,35\$	6,22\$
Saguenay	7,50\$	4,75\$
Variation en %	25%	31%

Source : Compilation de l'auteur (2004)

On pourrait croire qu'il est plus dispendieux d'assister à un spectacle en région éloignée que dans un grand centre. Nous avons vérifié cette croyance en comparant plus de 21 spectacles (chanson, humour, théâtre et danse). Cela posait quelques difficultés techniques (dates en 2004, similitudes des salles, prix disponibles, etc.) que nous avons atténuées en comparant les prix entre Ville Saguenay et deux grandes villes : Montréal et Québec. Malgré cela, certains éléments pouvant influencer le prix demeurent inconnus (par exemple, le spectacle présenté est-il identique au niveau technique ? Est-ce que c'est le même nombre de musiciens ? etc.). La liste de départ a été établie avec la programmation



2004 du Théâtre du Saguenay, du Théâtre du Palais municipal et du Café-Théâtre le Côté- Cour. Le tableau 35 présente les résultats obtenus.

Si on examine les prix d'une façon individuelle, on constate que les écarts sont très variables entre les villes et les spectacles (0% à 51,6%). Plusieurs facteurs peuvent expliquer ces différences : salle, offre et demande selon les régions, l'équipe en déplacement, etc. Il est donc pertinent, comme dans le cas des autres catégories, de faire un panier culturel pour illustrer la variation de la dépense totale. Pour ce panier, nous conservons les spectacles dont les données sont disponibles pour les trois villes (en gris dans le tableau 35). Les résultats nous indiquent que l'écart est très faible avec Montréal (0,06%) et Québec (3,2%) (tableau 36). Il semble donc que non seulement Ville Saguenay présente une diversité d'évènements culturels, mais la différence de coût est minime si l'on compare aux deux grandes villes.

Tableau 35. Coûts moyens d'un billet régulier en 2004

Spectacles	Montréal	Québec	Saguenay	Variation avec Montréal	Variation avec Québec
Chanson					
Marie-Élaine Thibert	ND	37\$	37,50\$	NA	+1%
Daniel Boucher	34\$	32\$	35\$	+3%	-9%
Isabelle Boulay	46\$	41\$	46\$	0%	+10%
Thomas Jensen	ND	20\$	22\$	NA	-9%
Pierre Lapointe	24\$	26\$	25\$	+4%	-4%
Cowboys Fringants	16\$	ND	20\$	+20%	NA
Mes Aïeux	ND	28\$	28\$	NA	0%
Gilles Vigneault	36\$	ND	35\$	-2,9%	NA
Florent Vollant	25\$	28\$	28\$	+10%	0%
Théâtre et danse					
Monologues du Vagin	ND	38\$	36\$	NA	-5,6%
Broue	41\$	39\$	48\$	+14,6%	+18,8%
La Fausse Suivante (TNM)	35\$	38\$	36\$	+2,8%	-5,6%
La Tempête (TNM)	35\$	38\$	37\$	+5,4%	-2,7%
Les Ballets Jazz de Montréal	33\$	ND	30\$	-10%	NA
Humour et autres					
Patrick Groulx	30\$	30\$	29\$	0%	-3,4%
Annie Brocoli	ND	16\$	15\$	NA	-6,7%
Louis-José Houde	45\$	35\$	33\$	-36,4%	-9,1%
Cirque Éloïze	47\$	ND	31\$	-51,6%	NA

Source : Compilation de l'auteur (2004).

Tableau 36. Coût du panier culturel pour les trois villes

Le dollar saguenéen/page 50

	Montréal	Québec	Saguenay	Variation avec Montréal	Variation avec Québec
Coût total du panier (neuf spectacles)	315\$	307\$	317\$	+0,06%	3,2%

Source : Compilation de l'auteur (2004)

Ce bref survol du milieu des loisirs et de la culture permet d'affirmer que Ville Saguenay et la région du Saguenay–Lac-Saint-Jean offrent toutes les facilités d'accès aux équipements de loisirs et de culture. Que ce soit à travers ses parcs nationaux, son réseau muséal et patrimonial, la table agroalimentaire, son réseau de bibliothèques publiques ou ses salles de spectacles, les citoyens ont accès à toutes les activités de loisirs et de culture. Pour les coûts, les activités y sont moins dispendieuses ou à peu près égales à celles de Montréal.

Chalets et résidences de villégiature

Il semble que la demande pour des résidences de villégiature est en croissance et qu'une partie des citoyens urbains cherche davantage un contact direct avec la nature. Une enquête de Zins Beaudesne et associés¹³ estime que *la demande globale pour l'utilisation récréative du territoire du Saguenay–Lac-Saint-Jean recèle un important potentiel d'accroissement futur si l'on considère l'intérêt exprimé par les clientèles du milieu primaire (...) un potentiel de croissance de 51% du volume de clientèle résidant au Saguenay–Lac-Saint-Jean et de 182% pour le reste du marché primaire.*¹⁴ Ville Saguenay offre un accès plus facile à ceux qui cherchent une résidence de villégiature (ou chalet). Le tableau 37 montre que les deux villes en région éloignée ont un taux élevé de chalets. On en dénombre 1 226 seulement sur le territoire de Ville Saguenay. La MRC le Fjord-du-Saguenay, qui comprend des municipalités et territoires à proximité de Ville Saguenay, compte 6 375 résidences secondaires.

Tableau 37. Nombre de chalets et résidences de villégiature

¹³ Op cit.

¹⁴ RMR de Montréal, Québec et Trois-Rivières.



Villes	Chalets et résidences de villégiature
Saguenay	1 226
Sherbrooke	233
Rouyn-Noranda	1 337

Source : Données fournies par le responsable du rôle d'évaluation de chaque ville.

Lors de notre enquête téléphonique, des responsables des villes ont souligné que la réalité des chalets, et résidences de villégiature, est complexe. De plus, elle a changé de façon importante au cours des 10 dernières années. La définition de *chalet, résidence de villégiature et secondaire* est déjà ambiguë puisqu'elle comprend des habitations ayant des valeurs immobilières différentes dans des secteurs où les proportions entre les résidences principales et celles de la villégiature se sont modifiées de façon importante dans le temps. Ainsi, certaines zones qui étaient classées comme territoire de villégiature ont évolué et il n'est pas rare d'y trouver en 2004 autant de résidences principales que secondaires. Les intervenants soulignent aussi qu'il est de plus en plus difficile de trouver une résidence de villégiature près de Montréal. On avance même que l'on doit faire plus de 2 heures de route pour y avoir accès. Comment se positionne la région du Saguenay–Lac-Saint-Jean dans ce contexte ? C'est une question qui soulève un intérêt évident mais à laquelle nous ne pouvons répondre avec précision dans le cadre de notre enquête. Cependant, les enquêtes et données consultées tendent à confirmer la position favorable de Ville Saguenay et de sa région comme un endroit où l'accès à la pratique d'activités en milieu naturel et à la villégiature est beaucoup plus facile.



Conclusion

Les analyses comparatives du coût de la vie des trois catégories de dépenses montrent que les écarts sont très faibles pour l'alimentation et le transport. En fait, malgré l'éloignement des grands centres, le panier d'épicerie à Ville Saguenay est aussi diversifié et ne coûte pas plus cher qu'ailleurs. Il en est de même pour l'achat ou la location d'une automobile. Si la similitude des coûts n'apparaît pas à prime abord comme un avantage comparatif, il est intéressant de constater que les consommateurs en région éloignée ne paient pas plus cher leurs produits en raison des coûts de transport plus élevés. La situation est différente pour le logement. Il est définitivement plus difficile et coûteux de se loger à Montréal qu'à Ville Saguenay. Nous croyons que le logement est un facteur de qualité de vie puisqu'il s'agit du milieu de vie le plus immédiat des ménages. Lorsque l'accès est limité et le coût du logement trop élevé, cela constitue un élément négatif. On peut donc affirmer que, de ce point de vue, Ville Saguenay offre un avantage comparatif. Non seulement les logements sont plus accessibles, ils sont moins coûteux et laissent ainsi un revenu disponible plus élevé aux ménages. De plus, il est évident que l'accès à la propriété est plus facile à Ville Saguenay, où le coût moyen des maisons est plus faible.

L'étude comparative du coût de la vie a examiné plus en profondeur les dimensions quantitatives. Cependant, plusieurs facteurs influencent le choix d'un milieu de vie. Les brèves incursions dans le secteur des loisirs et de la culture démontrent que la région du Saguenay–Lac-Saint-Jean offre des avantages comparatifs qualitatifs qui méritent un approfondissement. Le milieu culturel du Saguenay–Lac-Saint-Jean est riche. Le nombre d'organismes, la diversité des spectacles et la présence de réseaux patrimonial et muséal témoignent d'une diversité qui semble parfois occultée au profit des grands centres. De plus, l'écart de coûts pour assister à des spectacles est à peu près nul. Le nombre d'équipements et de sites qui offrent des activités de loisirs et de plein-air et le nombre de résidences secondaires nous apparaissent aussi comme étant des éléments d'étude en regard des avantages comparatifs du Saguenay–Lac-Saint-Jean.

L'étude comparative ne permet pas de calculer la valeur du dollar saguenéen par rapport à celui de Montréal par exemple. Cependant, la différence importante du budget accordé au logement nous permet de supposer que les familles de Ville Saguenay possèdent plus d'argent pour les autres



catégories de dépenses notamment celles qui sont liées à la qualité de vie (sports, loisirs, culture ou villégiature).



Bibliographie

Agence métropolitaine des transports, *Portrait des transports collectifs de Montréal*, édition 2003.

Bureau des assurances du Canada, Données sur le coûts des primes d'assurance automobile, document interne, 2004.

Chaire de tourisme, *Inventaire et présentation des données québécoises et canadiennes en matière de plein air et de tourisme d'aventure*, Présenté au Secrétariat au loisir et au sport, Octobre 2002.

CLD de Saguenay, *Profil détaillé des dépenses de consommation des ménages 2002*, 19 pages, mars 2003.

Front d'action populaire en réaménagement urbain, Communiqué de presse, 21 mai 2004.

Ministère des transports, direction de Montréal, Données sur les délais de déplacements dans la région métropolitaine de Montréal, document interne, 2004.

Ministère de la Culture et des communications du Québec, *Les pratiques culturelles des Québécois*, 1999.

Ministère de la Culture et des communications du Québec, *Déchiffrer la culture au Québec. 20 ans de pratiques culturelles*. Les Publications du Québec. 2004.

Royal LePage, *Étude sur le prix des maisons au Canada*, trimestre 2003.

Saison 2004-2005 des loisirs et de la culture pour l'arrondissement Pointe-aux-Trembles.

Société Canadienne d'habitation et de logement, *Rapport statistique à l'intention des agents immobiliers*, troisième trimestre 2003.

Société Canadienne d'habitation et de logement, *Télécopie rapide, Rapport sur les logements locatifs*, 2003.



Statistique Canada, *Document de référence de l'indice des prix à la consommation*, Catalogue 62-553, 1995.

Statistique Canada, *Votre guide d'utilisation de l'indice des prix à la consommation*, Catalogue 62-557-XPB, 1995.

Zins Beuchesne et associés, *Enquête sur la demande d'utilisation récréative du territoire public du Saguenay–Lac-Saint-Jean*, mai 2003.

Sites Internet consultés

Association de l'industrie de l'automobile du Canada. www.aiacanada.com

Association de protection des automobilistes du Québec. www.apa.ca

Association québécoise des indépendants du pétrole. www.aquip-petrole.com

Agence métropolitaine des transports. www.amt.qc.ca

Ballets Jazz de Montréal

Banque Nationale du Canada, www.bnc.ca

Bureau de l'assurance du Canada. www.bac-quebec.qc.ca

Café-Théâtre Côté-Cour

Club automobile du Québec. www.caaquebec.com

Corporation des concessionnaires automobiles du Québec. www.ccaq.com

Institut de la statistique du Québec. www.statgouv.qc.ca

La salle André-Mathieu

Le Corona

Ministère des transports du Québec. www.mtq.gouv.qc.ca

Place des Arts

Régie de l'énergie du Québec

Salle Albert-Rousseau

Société Canadienne d'habitation et de logement. www.cmhc-schl.gc.ca

Spectrum de Montréal

Statistique Canada. www.statcan.ca



Théâtre du Nouveau Monde

Théâtre Olympia

Théâtre Outremont

Théâtre du Palais municipal

Théâtre du Saguenay

Théâtre Petit Champlain