

A

CTUALITÉS

Sherbrooke

HABITATION

www.schl.ca

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

La construction résidentielle fait un bond appréciable en ce début d'année

VOLUME 7, ÉDITION 1,
PREMIER TRIMESTRE 2004

Une hausse appréciable des mises en chantier a été observée dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Sherbrooke au cours du premier trimestre de l'année. Entre les mois de janvier et de mars 2003, 146 logements avaient levé de terre, contre 237 au cours de la même période cette année. La progression des mises en chantier est donc majeure : 62 %. Il faut remonter à la fin des années 1980 pour trouver un début d'année aussi fébrile sur les chantiers de construction résidentielle.

C'est la construction d'appartements qui constitue le fer de lance de l'industrie en ce début d'année, puisque 77 % des mises en chantier, ou 182 logements, ont pris la forme d'un appartement. La rareté des appartements locatifs s'est amplifiée

l'an dernier. Le marché continue donc de s'ajuster en proposant de plus en plus d'ensembles d'habitation destinés à la location. On remarque également une demande soutenue de copropriétés de type appartement. Depuis le début de l'année, 26 copropriétés de ce type ont levé de terre. Ces logements sont situés dans des immeubles de petite taille (moins de dix unités).

Pour sa part, la production de maisons unifamiliales connaît un début d'année moins vigoureux que l'an dernier. Alors que 69 fondations de maisons avaient été coulées à la fin de mars 2003, on en dénombrait seulement 55 au cours du premier trimestre de cette année. L'environnement économique demeure pourtant favorable à l'achat d'une maison

suite à la page suivante

SOMMAIRE

Analyse

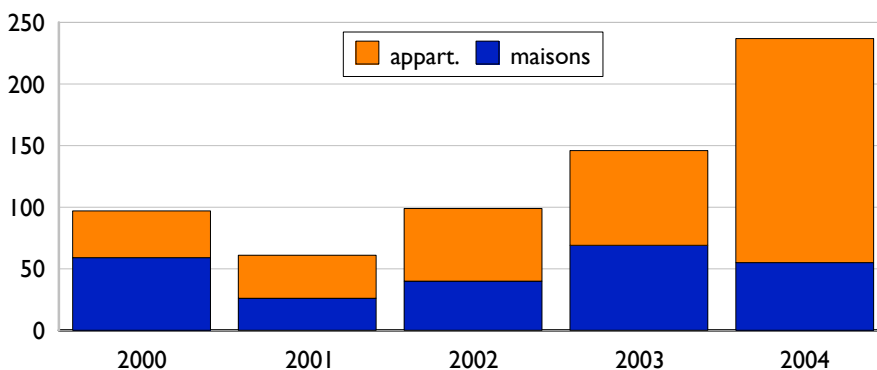
- 1 La construction résidentielle fait un bond appréciable en ce début d'année
- 2 La construction va bon train au Québec
- 2 L'écart de prix entre le neuf et l'existant se redresse légèrement
- 2 Défis et possibilités pour l'industrie de la construction résidentielle au 21^e siècle

Tableaux

- 3 Sommaire des activités par marché visé
- 4 Mises en chantier par zone et par marché visé
- 5 Maisons neuves individuelles et jumelées écoulees par gamme de prix
- 5 Offre de logements
- 6 Sommaire des indicateurs économiques
- 7 Définitions et concepts
- 8 Zones de la région métropolitaine de Sherbrooke

Mises en chantier au premier trimestre

RMR de Sherbrooke



AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

neuve, que l'on pense à l'emploi, aux taux hypothécaires ou au prix sans cesse croissant des maisons existantes. Le prochain trimestre nous permettra de voir si le devancement des achats observé en 2003 commence à rattraper le marché sherbrookoïse, ou s'il s'agit d'un faux signal envoyé par le marché.

La construction va bon train au Québec

Durant le premier trimestre de 2004, les mises en chantier ont poursuivi leur mouvement à la hausse dans plusieurs autres régions métropolitaines de recensement du Québec, soit à Montréal (33 %), Gatineau (90 %) et Trois-Rivières (48 %). Dans la RMR de Saguenay, la construction résidentielle a ralenti de 15 % au cours de la même période. À Québec, la baisse d'activité se limite à 3 %. Dans l'ensemble de la province, il y a eu 8 412 mises en chantier entre janvier et mars de cette année, une hausse de 33 % par rapport à la même période l'an dernier.

L'écart de prix entre le neuf et l'existant se redresse légèrement

La progression marquée du prix moyen des transactions de maisons existantes en 2002 (13%) avait réduit l'écart entre le prix des maisons neuves et existantes à 16 700 \$. En 2003, la différence entre les deux est remontée à 19 400 \$, niveau qu'elle avoisinait en 2000 et 2001.

En 2003, le prix moyen d'une maison individuelle neuve dans la RMR de Sherbrooke s'établissait à 136 400 \$, contre 117 000 \$ pour une maison existante (données du Système Inter-Agence).

Écart entre le prix du neuf et de l'existant RMR de Sherbrooke



Neuf : prix des maisons individuelles. Existant : prix des maisons unifamiliales
Source : SCHL et Chambre immobilière de l'Estrie

Défis et possibilités pour l'industrie de la construction résidentielle au 21^e siècle

Au cours du prochain siècle, de nouvelles tendances émergeront, obligeant l'industrie de la construction au Canada à s'adapter. Les conclusions d'un rapport de recherche¹, publié par la SCHL, permettent d'identifier les défis et les possibilités que ces tendances présentent pour l'industrie de la construction résidentielle.

Champs examinés :

Facteurs démographiques : Une population vieillissante qui tend de plus en plus à demeurer propriétaire; les générations plus jeunes ont moins de sécurité d'emploi et cherchent de la flexibilité et diverses options de logement, de mode d'occupation et de financement; et une tendance accrue aux ménages multigénérationnels et aux besoins de logement connexes mettra l'industrie au défi de répondre avec de la diversité, de la flexibilité et de l'abordabilité dans les options de conception, de construction, de rénovation, de financement et de mode d'occupation.

Facteurs de réglementation : Les constructeurs et les autres intervenants de l'industrie de la construction résidentielle s'inquiètent de plus en plus de la nature et de la portée de leurs responsabilités après avoir construit ou rénové des maisons. Le cadre de réglementation de l'industrie canadienne de la construction résidentielle évolue rapidement. Certains aspects plaisent à l'industrie et d'autres l'inquiètent.

Crédits hypothécaires : Les ententes de financement de maison deviennent plus variées, flexibles et innovatrices. Les prêteurs présentent des produits qui répondent à une variété de besoins et qui sont bons pour le prêteur et pour le client.

Commerce et mobilité de la main-d'œuvre : Les pénuries de main-d'œuvre pourraient diminuer la capacité des entreprises de répondre à la demande et affecter le coût du logement. L'industrie a le défi d'attirer plus de jeunes dans la profession pendant que la population active issue du baby boom vieillit. Dans le contexte de pénuries de plus en plus sévères de main-d'œuvre, l'augmentation de la normalisation et le soutien de la main-d'œuvre prennent de plus en plus d'importance. Et il y a le défi de la mobilité des travailleurs qualifiés entre le Canada et les États-Unis.

Droits d'aménagement : Avec de plus en plus d'impôts, de droits d'usager et de taxes qui augmentent les coûts de la construction des maisons neuves, il existe une pression d'examiner d'autres mécanismes générateurs de recettes pour financer les grands travaux d'immobilisations.

Technologie : Les pratiques innovatrices semblent prêtes à éclore. Mais un certain nombre d'obstacles à l'innovation continuent toutefois d'exister dans l'industrie et à l'extérieur de celle-ci.

¹Extrait de : *L'industrie de la construction résidentielle : les défis et les possibilités du 21^e siècle*, Le point en recherche, SCHL, Série socio-économique, Numéro 03-004, Juin 2003.

Pour de plus amples informations sur ce rapport : www.schl.ca ou 1-800-668-2642

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

Activité/période	Propriétaire		Logement locatif	Total
	Propr. absolue*	Copropriété		
Mises en chantier				
Premier trimestre 2004	59	26	152	237
Premier trimestre 2003	69	12	65	146
Cumul 2004 (janv.-mar.)	59	26	152	237
Cumul 2003 (janv.-mar.)	69	12	65	146
Logements en construction				
Mars 2004	83	26	202	311
Mars 2003	73	12	82	167
Logements achevés				
Premier trimestre 2004	75	8	89	172
Premier trimestre 2003	56	0	28	84
Cumul 2004	75	8	89	172
Cumul 2003	56	0	28	84
Logements inoccupés				
Mars 2004	0	10	0	10
Mars 2003	3	15	15	33
Logements écoulés				
Premier trimestre 2004	75	8	89	172
Premier trimestre 2003	57	0	41	98
Cumul 2004	75	8	89	172
Cumul 2003	57	0	41	98
Durée du stock (en mois)				
Mars 2004	0,0	15,0	0,0	0,7
Mars 2003	0,6	ND	4,4	4,0

(*) Fait référence aux maisons unifamiliales (individuelles, jumelées et en rangée) possédées en propriété absolue et aux duplex occupés par le(s) propriétaire(s).

Source : SCHL

Tableau 2
Mises en chantier par zone et par marché visé
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Sherbrooke

Zone/période	Propriétaire					Logement locatif	Total
	Propriété absolue				Co- propriété		
	Individuelle	Jumelée	Rangée	App.			
Zone 1 : Sherbrooke							
Premier trimestre 2004	5	0	0	0	24	62	91
Premier trimestre 2003	9	0	0	0	12	29	50
Cumul 2004	5	0	0	0	24	62	91
Cumul 2003	9	0	0	0	12	29	50
Zone 2 : Fleurimont							
Premier trimestre 2004	6	4	0	0	0	20	30
Premier trimestre 2003	5	0	0	0	0	14	19
Cumul 2004	6	4	0	0	0	20	30
Cumul 2003	5	0	0	0	0	14	19
Zone 3 : Rock Forest							
Premier trimestre 2004	13	2	0	4	2	54	75
Premier trimestre 2003	27	6	0	0	0	16	49
Cumul 2004	13	2	0	4	2	54	75
Cumul 2003	27	6	0	0	0	16	49
Zone 4 : Saint-Élie-d'Orford							
Premier trimestre 2004	11	0	0	0	0	6	17
Premier trimestre 2003	4	2	0	0	0	6	12
Cumul 2004	11	0	0	0	0	6	17
Cumul 2003	4	2	0	0	0	6	12
Centre (zones 1 à 4)							
Premier trimestre 2004	35	6	0	4	26	142	213
Premier trimestre 2003	45	8	0	0	12	65	130
Cumul 2004	35	6	0	4	26	142	213
Cumul 2003	45	8	0	0	12	65	130
Zone 5 : Périphérie							
Premier trimestre 2004	14	0	0	0	0	10	24
Premier trimestre 2003	16	0	0	0	0	0	16
Cumul 2004	14	0	0	0	0	10	24
Cumul 2003	16	0	0	0	0	0	16
TOTAL - RMR DE SHERBROOKE							
Premier trimestre 2004	49	6	0	4	26	152	237
Premier trimestre 2003	61	8	0	0	12	65	146
Cumul 2004	49	6	0	4	26	152	237
Cumul 2003	61	8	0	0	12	65	146

Source : SCHL

* Duplex avec propriétaire-occupant

Tableau 3												
Maisons neuves individuelles et jumelées écoulées par gamme de prix												
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Sherbrooke												
Type	Moins de 70 000 \$		70 000 \$ à 89 999 \$		90 000 \$ à 109 999 \$		110 000 \$ à 129 999 \$		130 000 \$ et plus		Total	
	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003
Premier trimestre	3	2	7	10	15	12	14	16	34	17	73	57
Cumul (janv.-mar.)	3	2	7	10	15	12	14	16	34	17	73	57

Source : SCHL

Tableau 4			
Offre de logements			
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Sherbrooke			
Type	Logements en construction	Logements inoccupés	Offre à court terme
	Mars 2004		
Maison indiv. ou jumelée	81	0	81
Collectif d'habitation*	230	10	240
Total	311	10	321
	Mars 2003		
Maison indiv. ou jumelée	73	3	76
Collectif d'habitation*	94	30	124
Total	167	33	200

Source : SCHL

* Maisons en rangée et appartements.

Tableau 5
Sommaire des indicateurs économiques
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Sherbrooke

Période	En milliers			Taux de chômage	Taux hypothécaires (Canada) (%)	
	Population		Nombre d'emplois		1 an	5 ans
	15 ans et plus	Active				
Premier trimestre 2004	129,4	82,6	76,2	7,6%	4,3	5,9
Premier trimestre 2003	127,7	83,7	77,2	7,8%	5,1	6,6
Moyenne (janv.-mar.) 2004	129,4	82,6	76,2	7,6%	4,3	5,9
Moyenne (janv.-mar.) 2003	127,7	83,7	77,2	7,8%	5,1	6,6

Source : Statistique Canada

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

Service à la clientèle

au

1 866 855-5711

ou par courrier électronique :

cam_qc@schl.ca

**Obtenez à faible coût des données
sur le marché de Sherbrooke**

Chaque marché de l'habitation est particulier et il est impossible de répondre à tous les besoins dans une seule publication. Cependant, nous sommes en mesure de satisfaire vos demandes spécifiques pour vous aider à mieux comprendre votre marché.

En plus de vous fournir des statistiques couvrant une longue période, nous pouvons produire des compilations spéciales en fonction de vos critères.

Contactez-nous!

Tél. : 1 866 855-5711

Définitions et concepts

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) effectue mensuellement, pour toutes les régions urbaines du Canada de 10 000 habitants et plus, une enquête intitulée: " Enquête sur les mises en chantier, les parachèvements et l'écoulement". Ce rapport trimestriel sur le marché du logement fournit des données et des analyses sur les tendances par marchés visés pour la région métropolitaine de Sherbrooke.

Marchés visés - Il en existe trois : le marché propriétaire-occupant fait référence aux maisons unifamiliales (individuelles, jumelées et en rangée) possédées en tenure libre; celui de la copropriété (condominium) englobe les maisons et les appartements possédés en copropriété divise; le marché locatif regroupe les logements de type appartements.

Mises en chantier - Ce terme désigne le début des travaux de construction, d'ordinaire après la mise en place de la semelle de béton, ou à un stade équivalent lorsque le bâtiment n'a pas de sous-sol.

Logements en construction - Il s'agit de logements mis en chantier mais qui ne sont pas terminés. Le nombre de logements en construction à la fin d'une période peut tenir compte de certains redressements qui ont lieu, pour diverses raisons, après que les mises en chantier ont été signalées.

Achèvements - Il s'agit de logements habitables où les travaux qui avaient été prévus sont terminés et, dans certains cas, on peut considérer un logement achevé s'il ne reste que dix pour cent des travaux à exécuter.

Logements inoccupés - Il s'agit de logements neufs achevés qui sont demeurés inoccupés.

Offre totale de court terme - Il s'agit de la réserve totale de logements neufs qui comprend les logements en construction et ceux qui sont achevés mais inoccupés.

Offre totale de moyen terme - Il s'agit de la réserve totale de logements neufs qui comprend les logements en construction, ceux qui sont achevés mais inoccupés et les permis émis mais non mis en chantier.

Écoulement - Il s'agit de logements qui ont récemment été achevés et qui ont été soit vendus ou loués. Le dénombrement de logements écoulés est fait lorsque l'habitation est achevée. Les logements vendus ou loués d'avance ne sont pas inclus avant que les travaux soient terminés. Le nombre de logements écoulés du trimestre courant correspond au nombre de logements achevés et inoccupés à la fin du trimestre précédent, plus les achèvements du mois courant, moins les logements achevés et inoccupés au cours du mois courant.

Durée de l'inventaire - Il s'agit de la période nécessaire pour écouler les logements inoccupés, c'est-à-dire le ratio entre les logements inoccupés et les logements écoulés (moyenne des douze derniers mois).

Publications du Centre d'analyse de marché de la SCHL

<i>Échelle nationale</i>	<i>Province de Québec</i>	<i>Régions métropolitaines - Province de Québec</i>
<ul style="list-style-type: none"> • Perspectives nationales du marché de l'habitation • Tendances du marché hypothécaire • Marchés de l'habitation canadiens • Marchés de la rénovation au Canada • Et plusieurs autres 	<ul style="list-style-type: none"> • Actualités habitation • Télécopie Rapide 	<ul style="list-style-type: none"> • Perspectives du marché du logement (Montréal seulement) • Rapport sur les logements locatifs (1) • Télécopie Rapide - Rapport sur les logements locatifs (3) • Analyse du marché de la revente (2) • Marché des résidences pour personnes âgées (1) <p>(1) Disponibles pour les six régions métropolitaines : Chicoutimi, Gatineau, Montréal, Québec, Sherbrooke et Trois-Rivières.</p> <p>(2) Disponibles pour Montréal et Québec seulement.</p> <p>(3) Disponibles pour les six régions métropolitaines, plus une Télécopie provinciale pour les centres urbains.</p>

Pour vous abonner, contacter notre service à la clientèle :

Pour les produits à l'échelle nationale : 1-800-668-2642
 Pour les produits locaux, contacter le Centre d'analyse de marché du Québec : 1-866-855-5711

Zones de la région métropolitaine de Sherbrooke

Zones	Municipalités / Secteurs	Grande zone
1	Sherbrooke	Centre
2	Fleurimont	Centre
3	Rock Forest	Centre
4	St-Élie-d'Orford	Centre
5	Ascot, Ascot Corner, Bromptonville, Deauville, Compton, Hatley CT, Lennoxville, North Hathley, St-Denis-de-Brompton, Stoke, Waterville	Périphérie

LES RÉSIDENCES POUR PERSONNES ÂGÉES

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL publie des études de marché sur les résidences pour personnes âgées pour six régions métropolitaines du Québec (Saguenay, Gatineau, Montréal, Québec, Sherbrooke et Trois-Rivières).

Sources incontournables pour tous les décideurs, promoteurs et investisseurs qui s'intéressent à ce secteur immobilier d'avenir, les analyses de l'enquête d'octobre 2003 seront disponibles à la fin du mois de mai 2004.

Commandez sans plus tarder votre copie, en appelant notre

Service à la clientèle au **1 866 855-5711**

ou par Courriel : cam_qc@schl.ca

Actualités habitation est publié quatre fois par année pour le marché de Sherbrooke. L'abonnement annuel pour *Actualités habitation* de Sherbrooke est de 55,00 \$ plus taxes. Pour d'autres informations ou pour un abonnement, veuillez communiquer avec notre Service à la clientèle au 1-866-855-5711.

© 2004 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie,

enregistrement ou autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite

de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.