

A

CTUALITÉS

Sherbrooke

HABITATION

www.schl.ca

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

VOLUME 7, ÉDITION 3,
TROISIÈME TRIMESTRE 2004

LA CROISSANCE DES MISES EN CHANTIER RALENTIT, MAIS DEMEURE POSITIVE

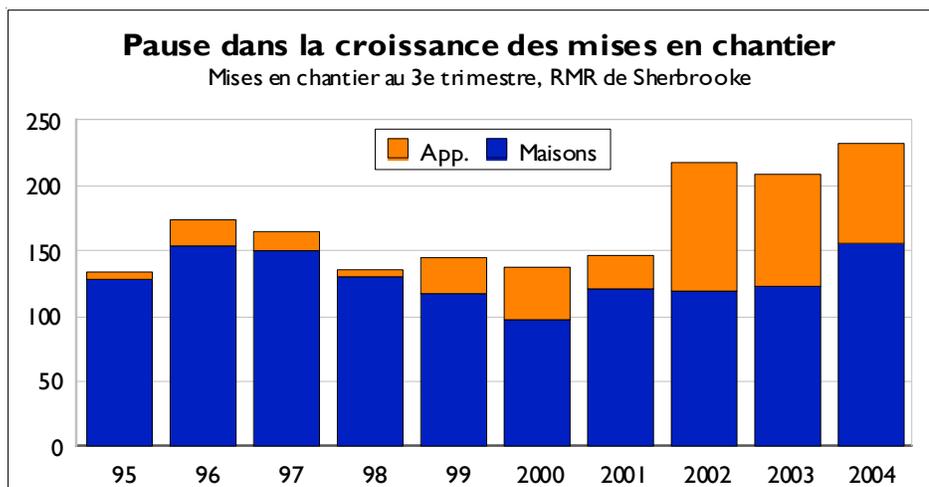
Une hausse des mises en chantier de 11 % a été observée au cours du troisième trimestre dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Sherbrooke. Entre les mois de juillet et septembre 2003, 209 logements ont levé de terre, contre 233 au cours de la même période cette année. La croissance des mises en chantier était beaucoup plus significative au second trimestre avec 17 % et encore davantage au premier avec 62 %.

Au cours du troisième trimestre, c'est la diminution des mises en chantier d'appartements (86 l'an dernier contre 77 au cours de la même période cette année)

qui a ralenti la progression de la construction résidentielle. La baisse observée, à moins de 10 unités, demeure minime et ne doit pas faire perdre de vue que la production d'appartements est très vigoureuse cette année. Après neuf mois seulement, la production de cette année surpasse celle de l'ensemble de 2003, qui a été une période très fructueuse sur le plan de l'expansion du parc d'appartements.

Du côté des maisons, on note un faible regain d'activité (23 unités), ce qui a permis de combler le léger retard enregistré en début d'année.

suite à la page suivante



SOMMAIRE

- 1 La croissance des mises en chantier ralentit, mais demeure positive
- 2 Un troisième trimestre très robuste à Drummondville
- 2 Le Régime d'accèsion à la propriété au Canada et au Québec en 2002

TABLEAUX STATISTIQUES RMR de Sherbrooke

- 3 Sommaire des activités par marché visé
- 4 Mises en chantier par zone et par marché visé
- 5 Maisons neuves individuelles et jumelées écoulées 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



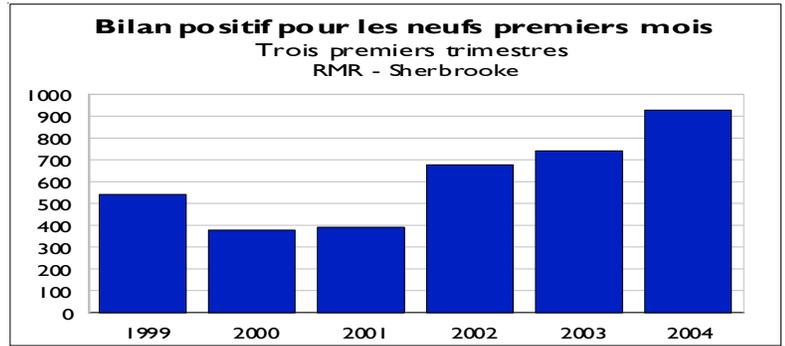
AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Depuis le début de l'année, il s'est construit 408 maisons et 523 appartements dans la RMR de Sherbrooke. Par rapport à l'an dernier, ce niveau de production représente une hausse de 183 logements ou de 24 %. Les mises en chantier ont également progressé dans toutes les RMR du Québec : Montréal (23 %), Gatineau (18 %), Trois-Rivières (34 %) et Québec (2 %). Seule Saguenay échappe à cette tendance puisque les mises en chantier y ont reculé du tiers.

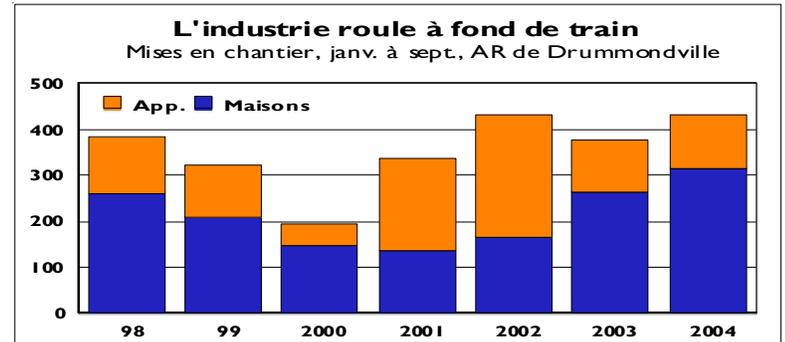
Un troisième trimestre très robuste à Drummondville

Dans l'agglomération de recensement (AR) de Drummondville, les mises en chantier ont fait un bond de 55 % au troisième trimestre après avoir fait du surplace durant les six premiers mois de l'année. De juillet à septembre 2004, 174 logements ont levé de terre contre 112 un an auparavant.

Depuis 2001, l'industrie de la construction roule à fond de train, et cette tendance se poursuit en 2004. La production d'appartements est redescendue à un niveau plus normal alors que celle de maisons atteindra fort probablement un niveau record en 2004.



Source : SCHL



Source : SCHL

Le Régime d'accèsion à la propriété au Canada et au Québec en 2002¹

Selon les plus récentes données disponibles, le Régime d'accèsion à la propriété (RAP) du gouvernement fédéral a aidé, en 2002, plus de 123 000 Canadiens à réaliser leur rêve de devenir propriétaires. Par l'entremise de ce programme, les participants ont retiré plus de 1,3 milliard de dollars de leur REER pour acheter une habitation. Depuis que le régime a été créé en 1992, environ 1,3 million de personnes y ont eu recours et ont ainsi injecté dans le marché de l'habitation des fonds REER d'une valeur totale de 13,2 milliards de dollars.

Mis en perspective, les 123 000 participants au régime représentent environ 30 % des ventes de logements existants conclues cette année. En fait, le rapport entre le nombre de participants au RAP et le volume des ventes S.I.A./MLS® variait de 17 %, en Colombie-Britannique, à 58 %, au Québec. Dans la belle province, c'est la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec qui affiche la plus forte proportion de participants, soit 65 %. À l'opposé, dans la RMR de Trois-Rivières, cette proportion s'établit à 37 %, ce qui demeure bien au dessus de la moyenne canadienne.

En 2002, les retraits effectués dans le

cadre du RAP s'élevaient en moyenne à 10 568 \$ pour l'ensemble du Canada, ce qui représentait 6 % du prix d'un logement type vendu par l'entremise du réseau S.I.A./MLS®. Le pourcentage variait sur la scène canadienne entre 4,5 %, en Colombie-Britannique, et 9 % au Québec. Plus près de chez nous, la RMR de Trois-Rivières arrive en tête (15 %) au Québec, loin devant Montréal (8 %) qui ferme la marche, mais qui surpasse amplement la moyenne nationale.

Un autre point qui dénote bien la diversité des marchés de l'habitation, des préférences des acheteurs et des habitudes financières d'une province à l'autre est le retrait moyen effectué dans le cadre du RAP. À ce chapitre, le

Québec arrive encore en tête de liste en 2002, avec un retrait moyen de 11 433 \$, alors qu'avec 7 309 \$, Saskatchewan occupe la dernière position. En ce qui concerne les RMR québécoises, Montréal trône au sommet avec des retraits moyens de 12 073 \$, ce qui lui confère également la première place canadienne, tout juste devant Toronto et Vancouver.

Le RAP offre aux accédants à la propriété une option intéressante

Une enquête récente révèle que depuis 2000, 48 % des accédants à la propriété ont eu recours au RAP pour acheter une habitation² au Canada. Pour environ 35 % de ceux-ci, le RAP a constitué l'essentiel de leur mise de fonds.

Régime d'accèsion à la propriété, 2002				
	Nombre de participants	Retrait moyen (\$)	Rapport participants/ventes SIA (%)	Rapport retrait moyen/prix de vente moyen (%)
Gatineau	1 770	10 651	39,2	9,4
Montréal	20 900	12 073	44,5	8,4
Québec	5 670	11 133	64,6	10,8
Saguenay	860	9 762	59,9	11,6
Sherbrooke	1 000	10 734	45,9	10,1
Trois-Rivières	560	11 196	36,6	14,9
Québec	38 840	11 433	57,8	8,7
Canada	123 110	10 568	29,4	5,6

Sources : SCHL, ARC et S.I.A.

¹ Cet encadré est inspiré de : Tendances SCHL du marché hypothécaire, troisième trimestre de 2004.

² Enquête réalisée par le Financial Industry Research Monitor (FIRM), en mars 2004

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

<i>Activité/période</i>	<i>Propriétaire</i>		<i>Logement locatif</i>	<i>Total</i>
	<i>Propr. absolue*</i>	<i>Copropriété</i>		
Mises en chantier				
Troisième trimestre 2004	160	0	73	233
Troisième trimestre 2003	115	4	90	209
Cumul 2004 (janv.-sept.)	422	68	441	931
Cumul 2003 (janv.-sept.)	398	24	326	748
Logements en construction				
Septembre 2004	98	4	133	235
Septembre 2003	79	0	73	152
Logements achevés				
Troisième trimestre 2004	194	34	126	354
Troisième trimestre 2003	159	35	150	344
Cumul 2004	429	70	443	942
Cumul 2003	379	49	273	701
Logements inoccupés				
Septembre 2004	3	10	0	13
Septembre 2003	0	18	0	18
Logements écoulés				
Troisième trimestre 2004	192	35	122	349
Troisième trimestre 2003	159	29	127	315
Cumul 2004	425	70	405	900
Cumul 2003	383	46	270	699
Durée du stock (en mois)				
Septembre 2004	0,1	1,5	0,0	0,1
Septembre 2003	0,0	2,8	0,0	0,2

(*) 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							
Troisième trimestre 2004	13	2	0	0	0	10	25
Troisième trimestre 2003	9	2	0	0	0	60	71
Cumul 2004	34	2	0	0	66	228	330
Cumul 2003	34	6	0	0	18	146	204
Zone 2 : Fleurimont							
Troisième trimestre 2004	18	0	0	2	0	5	25
Troisième trimestre 2003	13	0	0	0	0	4	17
Cumul 2004	60	8	0	4	0	33	105
Cumul 2003	47	0	0	0	0	52	99
Zone 3 : Rock Forest							
Troisième trimestre 2004	43	4	0	0	0	46	93
Troisième trimestre 2003	23	2	0	0	4	12	41
Cumul 2004	97	10	0	4	2	140	253
Cumul 2003	89	22	0	0	4	77	192
Zone 4 : Saint-Élie-d'Orford							
Troisième trimestre 2004	30	2	0	0	0	0	32
Troisième trimestre 2003	15	2	0	0	0	0	17
Cumul 2004	69	4	0	0	0	10	83
Cumul 2003	70	12	0	0	0	17	99
Centre (zones 1 à 4)							
Troisième trimestre 2004	104	8	0	2	0	61	175
Troisième trimestre 2003	60	6	0	0	4	76	146
Cumul 2004	260	24	0	8	68	411	771
Cumul 2003	240	40	0	0	22	292	594
Zone 5 : Périphérie							
Troisième trimestre 2004	44	0	0	2	0	12	58
Troisième trimestre 2003	47	2	0	0	0	14	63
Cumul 2004	122	2	0	6	0	30	160
Cumul 2003	114	4	0	0	2	34	154
TOTAL - RMR DE SHERBROOKE							
Troisième trimestre 2004	148	8	0	4	0	73	233
Troisième trimestre 2003	107	8	0	0	4	90	209
Cumul 2004	382	26	0	14	68	441	931
Cumul 2003	354	44	0	0	24	326	748

Source : SCHL

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
Troisième trimestre	2	9	3	22	38	44	40	32	98	56	181	163
Cumul janv.-sept.	10	20	21	54	87	104	84	86	205	123	407	387

Source : SCHL

Tableau 4
Offre de logements
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Sherbrooke

Type	Logements en construction	Logements inoccupés	Offre à court terme
	Septembre 2004		
Maison indiv. ou jumelée	96	3	99
Collectif d'habitation*	139	10	149
Total	235	13	248
	Septembre 2003		
Maison indiv. ou jumelée	79	0	79
Collectif d'habitation*	73	18	91
Total	152	18	170

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				
Troisième trimestre 2004	130,3	89,2	83,5	6,4%	4,6	6,4
Troisième trimestre 2003	128,5	88,1	81,2	7,8%	4,6	6,3
Moyenne janv.-sept. 2004	129,9	86,1	80,4	6,6%	4,5	6,2
Moyenne janv.-sept. 2003	128,1	85,3	79,1	7,3%	4,9	6,4

Source : Statistique Canada

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

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

Définitions et concepts

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) effectue mensuellement, pour toutes les régions urbaines du Canada de 10000 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 • Rapport sur le marché locatif - Faits saillants 	<ul style="list-style-type: none"> • Actualités habitation (1) • Perspectives du marché du logement (Montréal seulement) • Rapport sur le marché locatif (1) • Analyse du marché de la revente (2) • Marché des résidences pour personnes âgées (1) <p>(1) Disponibles pour les six régions métropolitaines : Saguenay, Gatineau, Montréal, Québec, Sherbrooke et Trois-Rivières. (2) Disponibles pour Montréal, Québec et Saguenay seulement.</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

Intéressé par les taux d'occupation et les loyers moyens des logements locatifs, suite à l'enquête d'octobre 2004 ?

Vous trouverez tout cela et bien plus dans la publication suivante :

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

dans lequel on retrouve une étude approfondie des données recueillies

(sera disponible à la fin de l'année 2004)

Actualités habitation est publié 4 fois par année pour le marché de Sherbrooke. L'abonnement annuel pour Actualités habitation de Sherbrooke est de 55,00 \$ plus taxes. Pour plus d'informations, ou pour vous abonner, veuillez contacter notre service à la clientèle au 1-866-855-5711.

© 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.