

A

CTUALITÉS

HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION Sherbrooke

Recul des mises en chantier à Sherbrooke, en 2005

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

VOLUME 8, NUMÉRO 4,
QUATRIÈME TRIMESTRE 2005

Entre les mois d'octobre et de décembre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a noté une autre baisse des mises en chantier, la troisième à survenir en 2005 dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Sherbrooke. Selon la SCHL, 296 logements ont levé de terre au quatrième trimestre de 2005 contre 424, au cours de la même période en 2004. Le recul se chiffre donc à 30 %. Il faut cependant préciser que le quatrième trimestre de 2004 avait été le plus occupé des 25 dernières années, dans la région, entre autres en raison de la construction d'une résidence pour aînés de plus de 100 logements.

Par ailleurs, on constate que la demande de maisons neuves (individuelles, jumelées et en rangée) a progressé au cours des douze derniers mois. Le sommet serait cependant près d'être atteint au chapitre des mises en chantier de maisons puisque le rythme de progression s'est essoufflé au cours de l'année. En effet, 143 maisons individuelles ont été construites durant le dernier trimestre, soit seulement 3 de moins qu'en 2004. En ce qui a trait à la production d'appartements, le ralentissement entamé au début de 2005 se poursuit. Au total, 153 appartements ont été mis en chantier au cours du quatrième trimestre, ce qui représente un recul de 45 %.

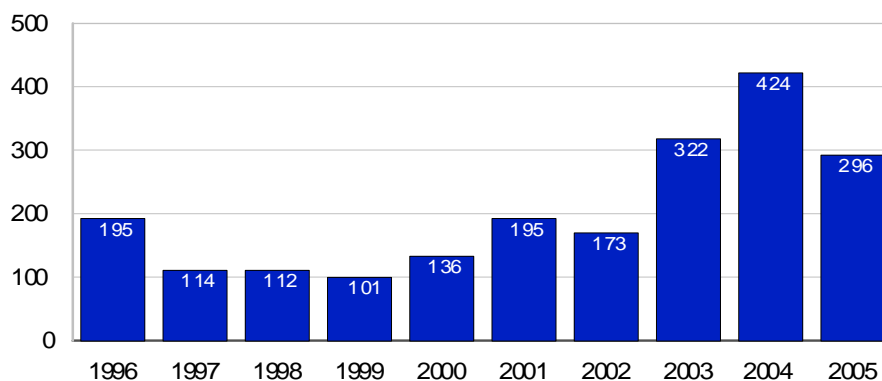
suite à la page suivante

SOMMAIRE

- 1 Recul des mises en chantier à Sherbrooke, en 2005
 - 2 Solide performance du marché de la revente enregistrée de nouveau en 2005
- #### 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

Diminution des mises en chantier au quatrième trimestre

Mises en chantier au 4e trimestre, RMR de Sherbrooke



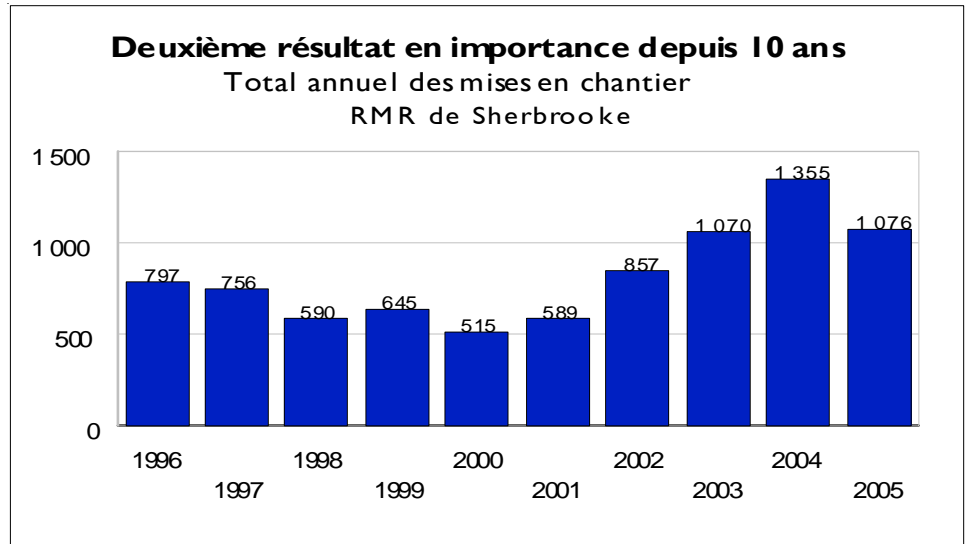
Source : SCHL

Canada

Sur une base cumulative, 1 076 mises en chantier ont été enregistrées en 2005, soit 279 de moins que l'année précédente. Le ralentissement de l'activité n'a touché que les appartements. Entre janvier et décembre 2005, 444 appartements ont levé de terre contre 801, un an auparavant. Pour sa part, la production de maisons a progressé de 14 %, et 632 maisons ont été mises en chantier en 2005 comparativement à 554, en 2004.

Dans une perspective historique, la performance de 2005 est quand même appréciable puisque le niveau annuel des mises en chantier n'a dépassé les 1 000 unités qu'à 14 reprises au cours des 32 dernières années.

Pour l'ensemble de l'année 2005, une baisse des mises en chantier a également été observée dans les RMR de Montréal



Source : SCHL

(- 12 %), de Québec (- 6 %) et de Gatineau (- 34 %) alors qu'une hausse a été enregistrée dans celles de Trois-Rivières (+ 5 %) et de Saguenay (+ 34 %). Au Québec, dans l'ensemble

des centres de 10 000 habitants et plus, le nombre de mises en chantier a également diminué. Il est passé de 46 721 à 41 252, ce qui représente un recul de 12 %.

Solide performance du marché de la revente enregistrée de nouveau en 2005

Sur le marché de la revente, 1 288 transactions ont été conclues en 2005, ce qui représente, à 3 unités près, le sommet atteint en 2003. Le marché de la revente demeure donc vigoureux, et l'accession à la propriété reste encore forte. Les taux hypothécaires abordables en vigueur au cours des dernières années, une performance de l'emploi acceptable et un marché locatif très serré sont des facteurs qui ont soutenu le marché de la revente. Toutefois, la progression

avait été retenue ces dernières années étant donné la rareté des maisons à vendre disponibles sur le marché. Le nombre de propriétés à vendre est passé d'un creux de 416, en 2003, à 485, en 2005.

Le prix de vente est en nette progression dans la région de Sherbrooke : près de 13 % en 2005. Au cours des dernières années, les facteurs favorisant l'accession à la propriété ont poussé plusieurs ménages à faire

le saut et à acquérir une maison, et l'augmentation marquée de la demande, combinée à une offre limitée, a eu un impact très grand sur le prix de vente. Les accédants à la propriété doivent maintenant déboursier en moyenne 151 241 \$ avant de conclure leur transaction. À titre de comparaison, en 2000, le prix de vente moyen s'établissait à 91 330 \$, en hausse de 65 % par rapport à ce qu'il était, cinq ans auparavant.

Après une période de stagnation, durant les années 90, un certain rattrapage était à faire du côté des prix. Cette correction est maintenant bien concrète et, au cours des prochaines années, la progression du prix des maisons devrait se rapprocher à moyen terme du taux d'inflation. Des hausses consécutives de plus de 10 % ne sont pas envisageables à court terme étant donné que l'augmentation de l'offre exercera éventuellement moins de pression sur le marché.

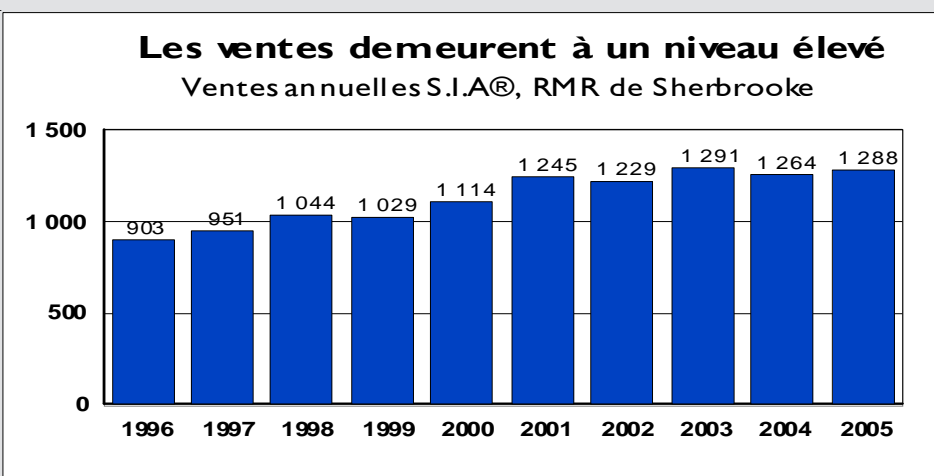


Tableau I
Sommaire des activités par marché visé
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Sherbrooke

<i>Activité/période</i>	<i>Propriétaire</i>		<i>Logement locatif</i>	<i>Total</i>
	<i>Propr. absolue*</i>	<i>Copropriété</i>		
Mises en chantier				
Quatrième trimestre 2005	151	8	137	296
Quatrième trimestre 2004	149	61	214	424
Cumul 2005 (janv.-déc.)	663	68	345	1 076
Cumul 2004 (janv.-déc.)	571	129	655	1 355
Logements en construction				
Décembre 2005	111	16	118	245
Décembre 2004	92	55	188	335
Logements achevés				
Quatrième trimestre 2005	174	34	81	289
Quatrième trimestre 2004	155	10	159	324
Cumul 2005	647	115	407	1 169
Cumul 2004	584	80	602	1 266
Logements inoccupés				
Décembre 2005	0	38	65	103
Décembre 2004	1	4	39	44
Logements écoulés				
Quatrième trimestre 2005	176	20	81	277
Quatrième trimestre 2004	157	16	120	293
Cumul 2005	648	81	381	1 110
Cumul 2004	582	86	525	1 193
Durée du stock (en mois)				
Décembre 2005	0,0	5,6	2,1	1,1
Décembre 2004	0,0	0,6	0,9	0,4

(*) 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							
Quatrième trimestre 2005	26	4	0	0	8	73	111
Quatrième trimestre 2004	14	0	0	2	58	174	248
Cumul 2005	80	14	0	2	62	196	354
Cumul 2004	48	2	0	2	124	402	578
Zone 2 : Fleurimont							
Quatrième trimestre 2005	13	0	3	0	0	11	27
Quatrième trimestre 2004	16	0	0	2	0	0	18
Cumul 2005	60	2	3	8	0	30	103
Cumul 2004	76	8	0	6	0	33	123
Zone 3 : Rock Forest							
Quatrième trimestre 2005	35	2	0	4	0	27	68
Quatrième trimestre 2004	46	2	0	2	0	22	72
Cumul 2005	149	18	0	16	0	63	246
Cumul 2004	143	12	0	6	2	162	325
Zone 4 : Saint-Élie-d'Orford							
Quatrième trimestre 2005	14	2	3	0	0	10	29
Quatrième trimestre 2004	14	2	0	0	3	6	25
Cumul 2005	97	14	19	4	6	10	150
Cumul 2004	83	6	0	0	3	16	108
Centre (zones 1 à 4)							
Quatrième trimestre 2005	88	8	6	4	8	121	235
Quatrième trimestre 2004	90	4	0	6	61	202	363
Cumul 2005	386	48	22	30	68	299	853
Cumul 2004	350	28	0	14	129	613	1 134
Zone 5 : Périphérie							
Quatrième trimestre 2005	41	0	0	4	0	16	61
Quatrième trimestre 2004	49	0	0	0	0	12	61
Cumul 2005	171	2	0	4	0	46	223
Cumul 2004	171	2	0	6	0	42	221
TOTAL - RMR DE SHERBROOKE							
Quatrième trimestre 2005	129	8	6	8	8	137	296
Quatrième trimestre 2004	139	4	0	6	61	214	424
Cumul 2005	557	50	22	34	68	345	1 076
Cumul 2004	521	30	0	20	129	655	1 355

Source : SCHL

Tableau 3

**Maisons neuves individuelles et jumelées écoulées par gamme de prix
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Sherbrooke**

Type	Moins de 110 000 \$		110 000 \$ à 139 999 \$		140 000 \$ à 169 999 \$		170 000 \$ à 199 999 \$		200 000 \$ et plus		Total	
	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004
	Quatrième trimestre	8	14	38	32	35	39	22	19	56	45	159
Cumul janv.-déc.	75	132	131	140	147	133	82	47	164	104	599	556

Source : SCHL

Tableau 4

**Offre de logements
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Sherbrooke**

Type	Logements en construction	Logements inoccupés	Offre à court terme
	Décembre 2005		
Maison indiv. ou jumelée	104	0	104
Collectif d'habitation*	141	103	244
Total	245	103	348
	Décembre 2004		
Maison indiv. ou jumelée	92	1	93
Collectif d'habitation*	243	43	286
Total	335	44	379

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				
Quatrième trimestre 2005	135,9	87,5	81,5	6,7%	5,6	6,2
Quatrième trimestre 2004	133,3	88,0	81,9	6,8%	4,9	6,3
Moyenne janv.-déc. 2005	134,8	88,2	81,8	7,2%	5,1	6,0
Moyenne janv.-déc. 2004	132,3	87,8	81,8	6,8%	4,6	6,2

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

**Intéressé par les taux d'inoccupation et les loyers moyens des logements locatifs,
suite à l'enquête d'octobre 2005 ?**

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

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.

Types de logements - Les logements sont répartis en quatre catégories : maisons individuelles, maisons jumelées, maisons en rangée, appartements et autres.

Marchés visés - Le marché des propriétaires-occupants fait référence aux maisons unifamiliales (individuelles, jumelées et en rangée) possédées en propriété absolue; celui des copropriétés (condominiums) 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 - Logements mis en chantier, mais non 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.

Logements achevés - Logements habitables, où les travaux qui avaient été prévus sont terminés. Dans certains cas, on peut considérer qu'un logement est achevé s'il ne reste que 10 % des travaux à exécuter.

Logements inoccupés - Logements neufs achevés, mais qui sont demeurés inoccupés.

Offre totale à court terme - Réserve totale de logements neufs qui comprend les logements en construction et ceux qui sont achevés, mais inoccupés.

Offre totale à moyen terme - Réserve totale de logements neufs qui comprend les logements en construction, ceux qui sont achevés, mais inoccupés, ainsi que ceux pour lesquels un permis a été délivré, mais qui n'ont pas encore été mis en chantier.

Logements écoulés - Logements récemment achevés et qui ont été vendus ou loués. Le dénombrement des 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 des logements écoulés durant le trimestre courant correspond au nombre des logements achevés et inoccupés à la fin du trimestre précédent, plus les achèvements du mois courant, moins les logements achevés et inoccupés durant le mois en cours.

Durée du stock - Période nécessaire pour écouler les logements inoccupés, c'est-à-dire le rapport entre les logements inoccupés et les logements écoulés. Cette donnée est exprimée en 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"> • Actualités habitation • Perspectives nationales du marché de l'habitation • Statistiques mensuelles sur l'habitation • Bulletin mensuel d'information sur le logement • 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 (1) • 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, Saguenay et Gatineau.</p>

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	<i>Municipalités / Secteurs</i>	<i>Grande zone</i>
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

Renseignements et abonnement

Pour obtenir plus de renseignements sur la présente publication ou sur tout aspect du marché de l'habitation de Sherbrooke, veuillez communiquer avec notre **service à la clientèle** au | 866 855-5711 ou 514-283-8396 ou à l'adresse électronique suivante : cam_qc@cmhc-schl.gc.ca

Pour en savoir davantage sur les produits et services du Centre d'analyse de marché ou pour vous abonner à une de nos publications, visitez le site www.schl.ca/infomarche/magasin/

Pour obtenir des renseignements sur d'autres produits et services offerts par la SCHL, visitez le site www.schl.ca

This publication is also available in English under the title Housing Now.

64221_2005_004.pdf

© 2005 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 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.