

A

CTUALITÉS

HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION Sherbrooke

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

VOLUME 8, NUMÉRO 1,
PREMIER TRIMESTRE 2005

Ralentissement de la construction résidentielle en début d'année

Au cours du premier trimestre, une baisse des mises en chantier a été observée dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Sherbrooke. Entre les mois de janvier et de mars 2004, 237 logements ont levé de terre, contre 151 au cours de la même période cette année. Le ralentissement est donc relativement important : 36 % ou 86 logements.

C'est au niveau de la production d'appartements que l'activité a décliné en début d'année. À la fin de mars, les mises en chantier d'appartements accusaient un retard de 123 unités,

comparativement à la même période l'an dernier. Ce sont principalement les appartements destinés au marché locatif qui ont vu leur nombre décroître, après avoir fait un bond spectaculaire l'an dernier. En fin d'année 2004, les logements inoccupés ont commencé à s'accumuler dans les immeubles locatifs récents, ce qui a envoyé le signal qu'il était temps de ralentir la cadence de production. La production d'appartements en copropriété connaît un ralentissement moins marqué pour l'instant : 20 unités cette année, contre 26 en 2004.

suite à la page suivante

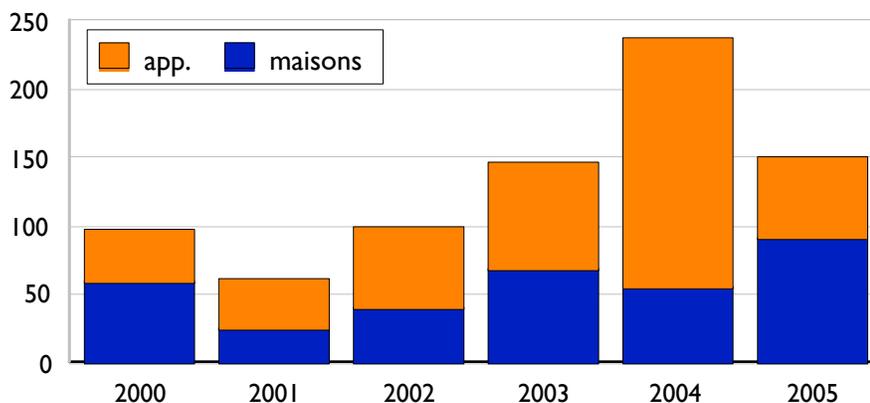
SOMMAIRE

- 1 Ralentissement de la construction résidentielle en début d'année
- 2 La construction résidentielle connaît un recul au Québec
- 2 Le marché de la revente ne semble pas prêt à ralentir

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

Mises en chantier au premier trimestre
RMR de Sherbrooke



Selon le bilan du premier trimestre, tout n'est pas sombre pour les constructeurs d'habitations. L'engouement pour la maison neuve demeure vigoureux : 92 maisons ont levé de terre entre janvier et mars cette année, contre 55 l'an dernier. Les maisons existantes à vendre sont relativement peu nombreuses, et leur prix a beaucoup augmenté. Ceci fait que la maison neuve constitue une option intéressante pour les consommateurs, d'autant plus que l'emploi a été dynamique l'an dernier et que les taux d'intérêt demeurent faibles.

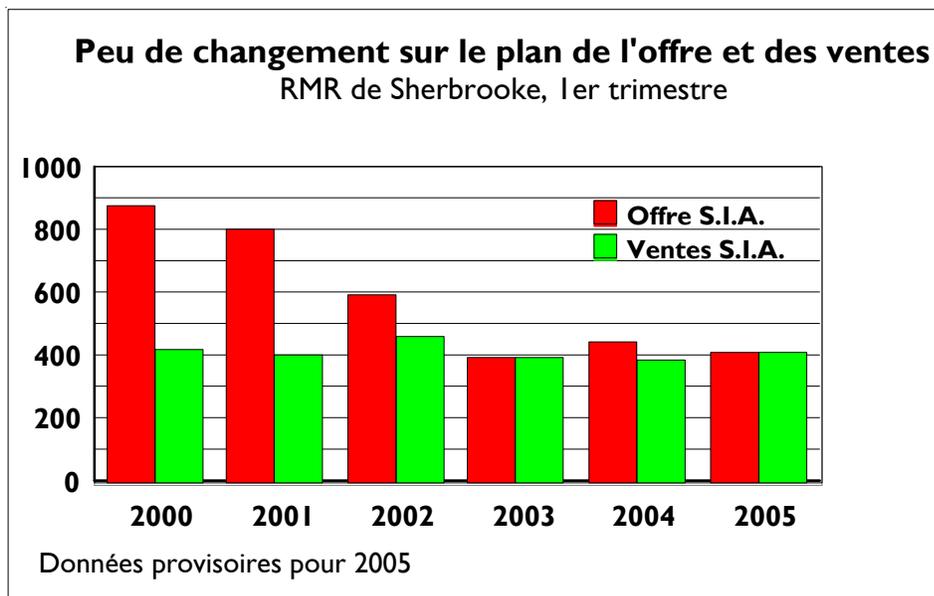
La construction résidentielle connaît un recul au Québec

Dans l'ensemble des centres urbains du Québec comptant 10 000 habitants et plus, 7 121 mises en chantier ont été dénombrées au premier trimestre de 2005, ce qui représente une diminution de 15 % par rapport à l'année précédente. Les RMR de Gatineau (- 52 %), de Montréal (- 20 %) et de Sherbrooke (- 36 %) contribuent à cette performance baissière. À l'opposé, les RMR de Saguenay (65 %), de Québec (28 %) et de Trois-Rivières (13 %) ont toutes amélioré leur performance au cours du premier trimestre de 2005.

Le marché de la revente ne semble pas prêt à ralentir

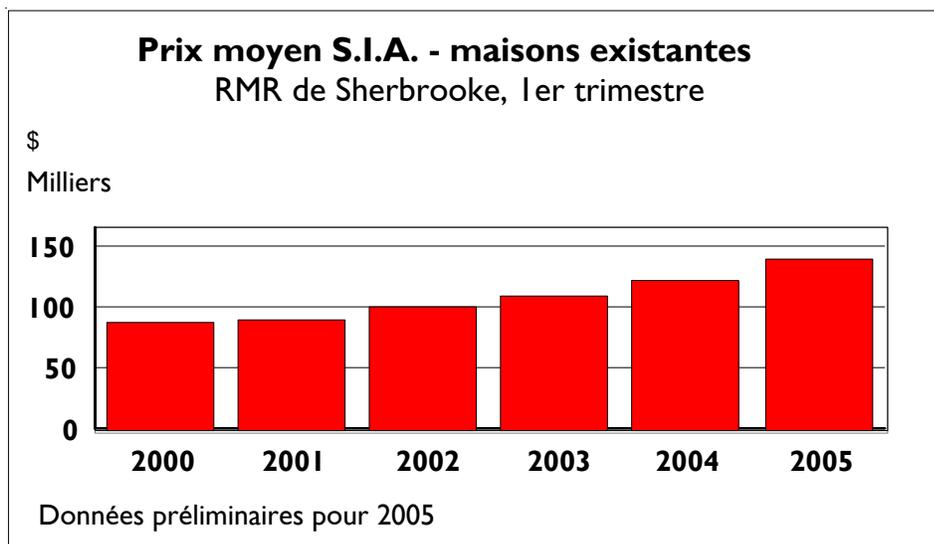
Selon les données provisoires du S.I.A.[®], aucun ralentissement ne semble poindre sur le marché de la revente en ce début de 2005. Au contraire, l'offre de maisons à vendre a fléchi de nouveau au premier trimestre (447 contre 414), tandis que les ventes ont augmenté légèrement (389 contre 410). Bien

que ces changements soient marginaux, ils confirment que le marché demeure serré et que le renversement de la vapeur se fera attendre encore quelque temps.



Source : SCHL

Le nombre de vendeurs par acheteur se situe à 3 pour 1, signe que la situation de surchauffe persiste. Conséquemment, les prix poursuivent leur progression soutenue: une hausse du prix moyen de 12 % ou de 15 500 \$ a été enregistrée au cours des trois premiers mois de l'année, ce qui porte celui-ci à 140 800 \$ selon les données provisoires. Dans les RMR de Montréal et de Québec, le marché de la revente montre des signes de ralentissement : accroissement du nombre de maisons à vendre ou affaiblissement de la progression du prix moyen. Sur le marché de la revente, la période d'expansion du présent cycle s'annonce donc plus longue dans la région sherbrookoise que dans les grandes RMR. En contrepartie, la probabilité d'une baisse future du prix des maisons existantes y augmente.



Source : SCHL

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				
Premier trimestre 2005	96	20	35	151
Premier trimestre 2004	59	26	152	237
Cumul 2005 (janv.-mars)	96	20	35	151
Cumul 2004 (janv.-mars)	59	26	152	237
Logements en construction				
Mars 2005	105	72	187	364
Mars 2004	83	26	202	311
Logements achevés				
Premier trimestre 2005	85	3	36	124
Premier trimestre 2004	75	8	89	172
Cumul 2005	85	3	36	124
Cumul 2004	75	8	89	172
Logements inoccupés				
Mars 2005	0	4	39	43
Mars 2004	0	10	0	10
Logements écoulés				
Premier trimestre 2005	86	3	36	125
Premier trimestre 2004	75	8	89	172
Cumul 2005	86	3	36	125
Cumul 2004	75	8	89	172
Durée du stock (en mois)				
Mars 2005	0,0	0,6	1,0	0,5
Mars 2004	0,0	1,8	0,0	0,1

(*) 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 2005	11	2	0	0	20	23	56
Premier trimestre 2004	5	0	0	0	24	62	91
Cumul 2005	11	2	0	0	20	23	56
Cumul 2004	5	0	0	0	24	62	91
Zone 2 : Fleurimont							
Premier trimestre 2005	8	0	0	0	0	0	8
Premier trimestre 2004	6	4	0	0	0	20	30
Cumul 2005	8	0	0	0	0	0	8
Cumul 2004	6	4	0	0	0	20	30
Zone 3 : Rock Forest							
Premier trimestre 2005	24	2	0	2	0	0	28
Premier trimestre 2004	13	2	0	4	2	54	75
Cumul 2005	24	2	0	2	0	0	28
Cumul 2004	13	2	0	4	2	54	75
Zone 4 : Saint-Élie-d'Orford							
Premier trimestre 2005	17	6	0	2	0	0	25
Premier trimestre 2004	11	0	0	0	0	6	17
Cumul 2005	17	6	0	2	0	0	25
Cumul 2004	11	0	0	0	0	6	17
Centre (zones 1 à 4)							
Premier trimestre 2005	60	10	0	4	20	23	117
Premier trimestre 2004	35	6	0	4	26	142	213
Cumul 2005	60	10	0	4	20	23	117
Cumul 2004	35	6	0	4	26	142	213
Zone 5 : Périphérie							
Premier trimestre 2005	22	0	0	0	0	12	34
Premier trimestre 2004	14	0	0	0	0	10	24
Cumul 2005	22	0	0	0	0	12	34
Cumul 2004	14	0	0	0	0	10	24
TOTAL - RMR DE SHERBROOKE							
Premier trimestre 2005	82	10	0	4	20	35	151
Premier trimestre 2004	49	6	0	4	26	152	237
Cumul 2005	82	10	0	4	20	35	151
Cumul 2004	49	6	0	4	26	152	237

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
	Premier trimestre	13	25	19	21	21	13	12	5	21	9	86
Cumul janv.-mars	13	25	19	21	21	13	12	5	21	9	86	73

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 2005			
Maison indiv. ou jumelée	101	0	101
Collectif d'habitation*	263	43	306
Total	364	43	407
Mars 2004			
Maison indiv. ou jumelée	81	0	81
Collectif d'habitation*	230	10	240
Total	311	10	321

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 2005	133,9	87,5	80,5	8,0%	4,9	6,1
Premier trimestre 2004	131,3	84,4	77,8	7,8%	4,3	5,9
Moyenne janv.-mars 2005	133,9	87,5	80,5	8,0%	4,9	6,1
Moyenne janv.-mars 2004	131,3	84,4	77,8	7,8%	4,3	5,9

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"> • 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 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	<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

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 2004 seront disponibles au début du mois de mai 2005.

Commandez sans plus tarder pour obtenir votre copie, en appelant notre

Service à la clientèle

I 866 855-5711

Courriel : cam_qc@schl.ca

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.

© 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.