

# A

# CTUALITÉS

## HABITATION

### VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION Sherbrooke

Société canadienne d'hypothèques et de logement

[www.schl.ca](http://www.schl.ca)

VOLUME 8, NUMÉRO 2,  
DEUXIÈME TRIMESTRE 2005

#### Le ralentissement de la construction résidentielle se poursuit à Sherbrooke

Au cours du deuxième trimestre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a constaté une nouvelle baisse des mises en chantier dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Sherbrooke. Selon la SCHL, 461 logements ont levé de terre entre les mois d'avril et de juin 2004 contre 371, au cours de la même période cette année. Le ralentissement est donc relativement important : 20 % ou 90 logements.

Comme au premier trimestre, c'est la production d'appartements qui a décliné au cours des derniers mois. Entre avril et juin, les mises en chantier d'appartements ont accusé un retard

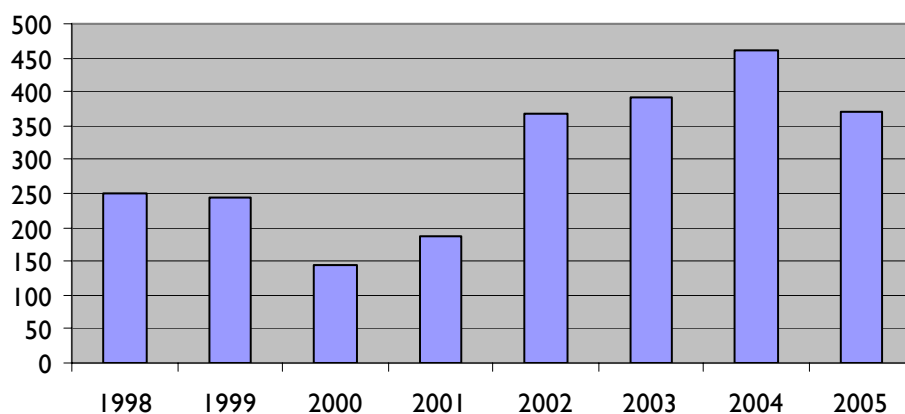
de 113 unités comparativement à la même période l'an dernier. Ce sont principalement les mises en chantier d'appartements destinés au marché locatif qui ont vu leur nombre décroître, après avoir fait un bond spectaculaire l'an dernier. La production d'appartements en copropriété a également connu un ralentissement marqué : 9 unités au deuxième trimestre de cette année contre 42, en 2004. Le stock d'appartements neufs inoccupés demeure faible (moins de 20 logements), ce qui facilitera l'écoulement des nouvelles unités, au fur et à mesure qu'elles arriveront sur le marché.

*suite à la page suivante*

#### SOMMAIRE

- 1 Le ralentissement de la construction résidentielle se poursuit à Sherbrooke
- 2 Le marché de la revente demeure très actif
- 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 2e trimestre



Selon le bilan du deuxième trimestre, un aspect demeure positif pour les constructeurs d'habitations. L'engouement pour la maison neuve conserve la vigueur observée en début d'année. En effet, 220 maisons\* ont levé de terre entre avril et juin de cette année contre 197, l'an dernier. Le nombre de maisons existantes à vendre augmente très lentement alors que les prix progressent rapidement. La maison neuve demeure donc 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.

Sur une base cumulative, le recul des mises en chantier s'établit à 176 unités ou 25 % depuis le début de l'année, dans la RMR de Sherbrooke. Un ralentissement a aussi été observé dans les RMR de Montréal (20 %), de Gatineau (34 %) et de

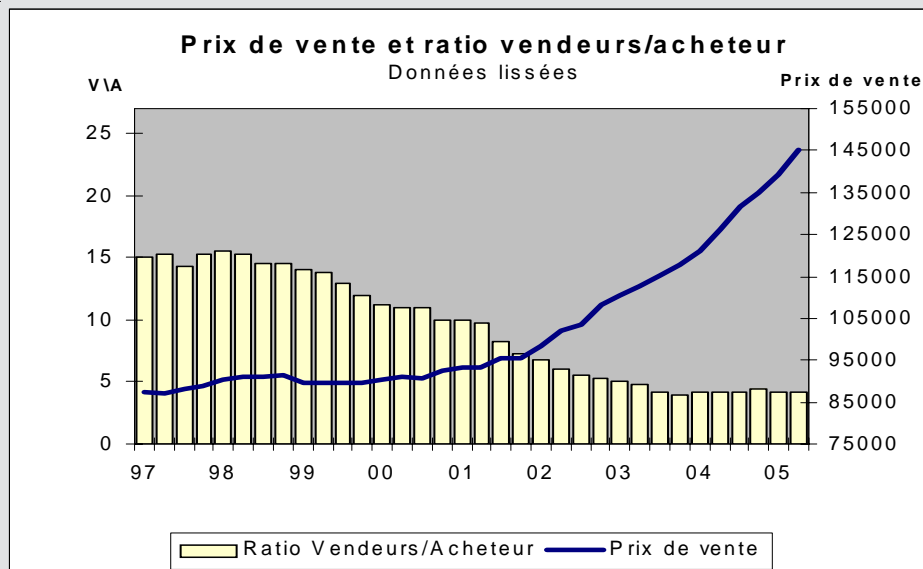
Trois-Rivières (8 %). La construction résidentielle est demeurée relativement stable au cours des six premiers mois de l'année dans la RMR de Québec, où elle a progressé de 1 %. La RMR de Saguenay fait bande à part avec une croissance de ses mises en chantier de l'ordre de 53 %. La production y est cependant plus faible qu'à Sherbrooke, puisqu'on y dénombrait seulement 200 mises en chantier en 2005.

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

## Le marché de la revente demeure très actif

Selon les données du Service inter-agences (S.I.A.®), le nombre de ventes de propriétés existantes s'est légèrement accru au deuxième trimestre dans la RMR de Sherbrooke. Il s'est vendu 346 propriétés au cours des mois d'avril à juin, soit 10 de plus que durant la même période l'an dernier. Cette situation est similaire à celle observée au premier trimestre de 2005. Malgré que le contexte économique demeure très favorable à l'achat d'une propriété, la hausse des ventes est limitée par la faible progression du nombre de propriétés à vendre. Au début du mois de juillet, on dénombrait 66 maisons de plus à vendre qu'à la même date l'an dernier, pour un total de 469 propriétés. À la fin des années 1990, on comptait environ 1 000 propriétés à vendre, soit plus du double de ce qui est offert présentement.

La demande étant vigoureuse et l'offre n'augmentant que lentement, le ratio vendeurs/acheteur est demeuré stable (à 4/1) par rapport à l'an dernier. Des conditions de marché aussi serrées favorisent l'augmentation rapide du prix des propriétés. Entre le deuxième trimestre de 2004 et celui de 2005, le prix moyen des habitations est passé de 136 000 \$ à 158 700 \$, en hausse de 17 %. Au deuxième trimestre de l'an dernier, la progression des prix atteignait 18 %. Pour l'instant, on ne constate donc pas de ralentissement de la croissance des prix.



C'est dans le quartier Est de l'ancienne ville de Sherbrooke qu'on trouve les maisons les plus abordables, puisque le prix moyen des propriétés y était de 118 500 \$ au deuxième trimestre. Le quartier Ouest suit de près, avec un prix moyen de 127 800 \$. C'est dans le quartier Nord qu'on trouvait les maisons les plus dispendieuses, car le prix moyen s'établissait à 185 200 \$. Dans les autres secteurs de la RMR, le prix moyen variait de 155 000 \$ à 166 000 \$.

**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>		
<b>Mises en chantier</b>				
Deuxième trimestre 2005	226	9	136	371
Deuxième trimestre 2004	203	42	216	461
Cumul 2005 (janv.-juin)	322	29	171	522
Cumul 2004 (janv.-juin)	262	68	368	698
<b>Logements en construction</b>				
Juin 2005	214	74	233	521
Juin 2004	126	40	190	356
<b>Logements achevés</b>				
Deuxième trimestre 2005	117	7	90	214
Deuxième trimestre 2004	160	28	228	416
Cumul 2005	202	10	126	338
Cumul 2004	235	36	317	588
<b>Logements inoccupés</b>				
Juin 2005	0	3	10	13
Juin 2004	2	11	0	13
<b>Logements écoulés</b>				
Deuxième trimestre 2005	117	8	119	244
Deuxième trimestre 2004	158	27	194	379
Cumul 2005	203	11	155	369
Cumul 2004	233	35	283	551
<b>Durée du stock (en mois)</b>				
Juin 2005	0,0	0,6	0,3	0,2
Juin 2004	0,0	1,7	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.			
<b>Zone 1 : Sherbrooke</b>							
Deuxième trimestre 2005	18	6	0	0	6	80	110
Deuxième trimestre 2004	16	0	0	0	42	156	214
Cumul 2005	29	8	0	0	26	103	166
Cumul 2004	21	0	0	0	66	218	305
<b>Zone 2 : Fleurimont</b>							
Deuxième trimestre 2005	25	0	0	0	0	10	35
Deuxième trimestre 2004	36	4	0	2	0	8	50
Cumul 2005	33	0	0	0	0	10	43
Cumul 2004	42	8	0	2	0	28	80
<b>Zone 3 : Rock Forest</b>							
Deuxième trimestre 2005	57	6	0	6	0	28	97
Deuxième trimestre 2004	41	4	0	0	0	40	85
Cumul 2005	81	8	0	8	0	28	125
Cumul 2004	54	6	0	4	2	94	160
<b>Zone 4 : Saint-Élie-d'Orford</b>							
Deuxième trimestre 2005	36	4	12	0	3	0	55
Deuxième trimestre 2004	28	2	0	0	0	4	34
Cumul 2005	53	10	12	2	3	0	80
Cumul 2004	39	2	0	0	0	10	51
<b>Centre (zones 1 à 4)</b>							
Deuxième trimestre 2005	136	16	12	6	9	118	297
Deuxième trimestre 2004	121	10	0	2	42	208	383
Cumul 2005	196	26	12	10	29	141	414
Cumul 2004	156	16	0	6	68	350	596
<b>Zone 5 : Périphérie</b>							
Deuxième trimestre 2005	56	0	0	0	0	18	74
Deuxième trimestre 2004	64	2	0	4	0	8	78
Cumul 2005	78	0	0	0	0	30	108
Cumul 2004	78	2	0	4	0	18	102
<b>TOTAL - RMR DE SHERBROOKE</b>							
Deuxième trimestre 2005	192	16	12	6	9	136	371
Deuxième trimestre 2004	185	12	0	6	42	216	461
Cumul 2005	274	26	12	10	29	171	522
Cumul 2004	234	18	0	10	68	368	698

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
	Deuxième trimestre	19	50	23	40	26	36	17	8	26	19	111
Cumul janv.-juin	32	75	42	61	47	49	29	13	47	28	197	226

Source : SCHL

**Tableau 4**

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

Type	Logements en construction	Logements inoccupés	Offre à court terme
	Juin 2005		
<b>Maison indiv. ou jumelée</b>	198	0	198
<b>Collectif d'habitation*</b>	323	13	336
<b>Total</b>	521	13	534
	Juin 2004		
<b>Maison indiv. ou jumelée</b>	122	3	125
<b>Collectif d'habitation*</b>	234	10	244
<b>Total</b>	356	13	369

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				
Deuxième trimestre 2005	134,3	89,7	83,1	7,4%	4,8	5,9
Deuxième trimestre 2004	131,9	88,2	82,9	6,0%	4,6	6,5
Moyenne janv.-juin 2005	134,1	88,6	81,8	7,7%	4,9	6,0
Moyenne janv.-juin 2004	131,6	86,3	80,4	6,9%	4,4	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**

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><b>Échelle nationale</b></i>	<i><b>Province de Québec</b></i>	<i><b>Régions métropolitaines - Province de Québec</b></i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Actualités habitation</li> <li>• Perspectives nationales du marché de l'habitation</li> <li>• Statistiques mensuelles sur l'habitation</li> <li>• Bulletin mensuel d'information sur le logement</li> <li>• Et plusieurs autres</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Actualités habitation</li> <li>• Rapport sur le marché locatif - Faits saillants</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Actualités habitation (1)</li> <li>• Perspectives du marché du logement (1)</li> <li>• Rapport sur le marché locatif (1)</li> <li>• Analyse du marché de la revente (2)</li> <li>• Marché des résidences pour personnes âgées (1)</li> </ul> <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.

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

**Service à la clientèle**

**I 866 855-5711**

**Courriel : [cam\\_qc@schl.ca](mailto: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.