

A

CTUALITÉS

HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Sherbrooke

DEUXIÈME TRIMESTRE TRÈS DYNAMIQUE SUR LES CHANTIERS DE CONSTRUCTION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Les mises en chantier ont fait un bond important au cours du deuxième trimestre dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Sherbrooke. Selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), 371 logements ont été commencés au cours des mois d'avril à juin de l'an dernier contre 644, durant la même période en 2006. Cette remontée de l'activité de 74 %, enregistrée au printemps, survient après plusieurs trimestres de ralentissement de la construction résidentielle.

Le revirement de la tendance est attribuable à un projet d'envergure, un immeuble de 279 appartements destinés aux retraités ou aux préretraités, dont les fondations ont été coulées au cours des trois derniers mois. Sherbrooke n'échappe donc pas

à la tendance qui veut que de grands complexes pour aînés soient construits par suite du vieillissement de la population et du manque de logements inoccupés sur le marché des résidences pour aînés. En plus de cet ensemble d'habitation, 135 appartements ont été mis en chantier.

La construction de maisons a également fait preuve de dynamisme au deuxième trimestre. Dix maisons de plus que l'an dernier ont été mises en chantier entre avril et juin de cette année, ce qui porte la production totale à 230 propriétés et représente une croissance de l'ordre de 5 %. La hausse des taux hypothécaires, la disponibilité accrue de maisons existantes à vendre et une certaine morosité sur le plan de la création d'emplois laissent entrevoir une con-

Date de diffusion: troisième trimestre de 2006

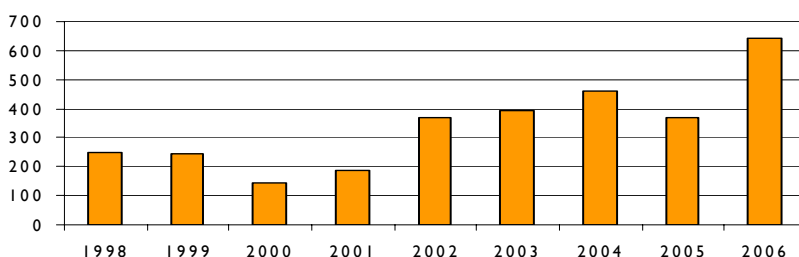
SOMMAIRE

- 1 Deuxième trimestre très dynamique sur les chantiers de construction
- 2 Tendance: plusieurs marchés encore en croissance
- 2 Diminution des mises en chantier dans deux arrondissements
- 2 Léger recul des ventes de maisons existantes au deuxième trimestre

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
- 5 Sommaire des indicateurs économiques
- 6 Définitions et concepts
- 6 Zones de la région métropolitaine de Sherbrooke

Les mises en chantier font un bond au deuxième trimestre

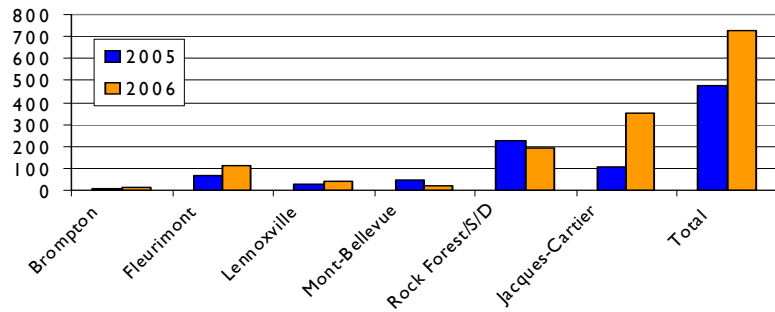


traction de la production de maisons au troisième trimestre, tout comme ce fut le cas en début d'année.

Tendance: plusieurs marchés encore en croissance

Sherbrooke n'est pas la seule RMR du Québec où la construction résidentielle augmente par rapport à l'an dernier sur une base cumulative (47 %). Il en est de même dans les régions de Gatineau (21 %), de Trois-Rivières (20 %) et de Saguenay (3 %). Et à l'instar de Sherbrooke, c'est la production d'appartements qui affiche une progression importante, la construction de maisons ayant ralenti presque partout. Dans les régions de Montréal (-13 %) et de Québec (-13 %), les mises en chantier totales ont baissé durant les six premiers mois de l'année. Pour Montréal, le

Mises en chantier par arrondissement (janvier à juin)



ralentissement représente un manque à gagner de plus de 1 500 unités.

Diminution des mises en chantier dans deux arrondissements

Depuis le début de l'année, les mises en chantier ont baissé dans deux

arrondissements de la ville de Sherbrooke : Rock Forest/Saint-Élie/Deauville et Mont-Bellevue. Dans un cas comme dans l'autre, cependant, le déclin de l'activité ne représente qu'une vingtaine d'unités en moins.

Léger recul des ventes de maisons existantes au deuxième trimestre

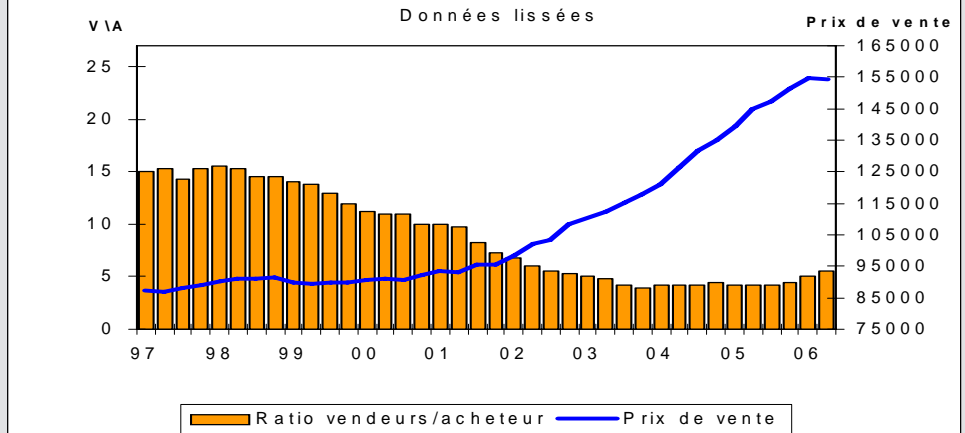
Une baisse marginale des ventes de maisons existantes a été enregistrée au cours du deuxième trimestre dans la ville de Sherbrooke¹. Entre avril et juin 2006, 338 maisons ont changé de propriétaire contre 349, au cours de la même période l'an dernier. Tous les arrondissements ont été touchés par le phénomène, à l'exception de Fleurimont et de Brompton.

L'accroissement du nombre de maisons à vendre au début de l'année a déjà eu un impact sur le prix moyen des transactions, qui est passé de 158 700 \$, au deuxième trimestre de 2005, à 157 700 \$, au deuxième trimestre de cette année. Dans l'arrondissement de Jacques-Cartier, où les maisons sont les plus chères, l'écart atteint 3 400 \$. On constate un écart similaire dans l'arrondissement de Rock Forest / Saint-Élie/Deauville, où l'on a enregistré 36 % des ventes de maisons existantes conclues dans la ville de Sherbrooke entre avril et juin 2006. Lennoxville est le seul autre arrondissement où le prix moyen s'est replié.

Dans un contexte où les ventes sont plus ou moins stables, le choix accru de maisons à vendre aura permis de réduire les pressions à la hausse sur les prix. Mais il aura également permis à certains acheteurs de se trouver une maison moins dispendieuse, ce qui a fait baisser le prix moyen des transactions.

Étant donné que le ratio vendeurs/acheteur est de 6/1, le marché est maintenant considéré comme un marché de vendeurs. Cependant, si l'évolution du prix moyen devait suivre la tendance observée au deuxième trimestre, le marché pourrait rapidement devenir équilibré.

Prix de vente et ratio vendeurs/acheteur



¹ Le système de la Chambre immobilière de l'Estrie ayant été modifié récemment, nous présentons temporairement les données portant sur la ville de Sherbrooke par arrondissement. Nous espérons pouvoir présenter les statistiques pour la région métropolitaine de recensement de Sherbrooke d'ici la fin de l'année.

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				
Deuxième trimestre 2006	240	12	392	644
Deuxième trimestre 2005	226	9	136	371
Cumul 2006 (janv.-juin)	315	12	442	769
Cumul 2005 (janv.-juin)	322	29	171	522
Logements en construction				
Juin 2006	159	8	388	555
Juin 2005	214	74	233	521
Logements achevés				
Deuxième trimestre 2006	196	31	108	335
Deuxième trimestre 2005	117	7	90	214
Cumul 2006	270	39	150	459
Cumul 2005	202	10	126	338
Logements inoccupés				
Juin 2006	0	28	58	86
Juin 2005	0	3	10	13
Logements écoulés				
Deuxième trimestre 2006	196	31	98	325
Deuxième trimestre 2005	117	8	119	244
Cumul 2006	270	49	157	476
Cumul 2005	203	11	155	369
Durée du stock (en mois)				
Juin 2006	0,0	2,8	1,8	0,8
Juin 2005	0,0	3,3	0,8	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							
Deuxième trimestre 2006	20	2	0	2	12	326	362
Deuxième trimestre 2005	18	6	0	0	6	80	110
Cumul 2006	27	2	0	2	12	352	395
Cumul 2005	29	8	0	0	26	103	166
Zone 2 : Fleurimont							
Deuxième trimestre 2006	31	0	0	2	0	20	53
Deuxième trimestre 2005	25	0	0	0	0	10	35
Cumul 2006	44	0	0	6	0	26	76
Cumul 2005	33	0	0	0	0	10	43
Zone 3 : Rock Forest							
Deuxième trimestre 2006	45	18	0	6	0	16	85
Deuxième trimestre 2005	57	6	0	6	0	28	97
Cumul 2006	59	22	0	8	0	31	120
Cumul 2005	81	8	0	8	0	28	125
Zone 4 : Saint-Élie-d'Orford							
Deuxième trimestre 2006	21	0	17	0	0	0	38
Deuxième trimestre 2005	36	4	12	0	3	0	55
Cumul 2006	30	0	25	0	0	3	58
Cumul 2005	53	10	12	2	3	0	80
Centre (zones 1 à 4)							
Deuxième trimestre 2006	117	20	17	10	12	362	538
Deuxième trimestre 2005	136	16	12	6	9	118	297
Cumul 2006	160	24	25	16	12	412	649
Cumul 2005	196	26	12	10	29	141	414
Zone 5 : Périphérie							
Deuxième trimestre 2006	76	0	0	0	0	30	106
Deuxième trimestre 2005	56	0	0	0	0	18	74
Cumul 2006	90	0	0	0	0	30	120
Cumul 2005	78	0	0	0	0	30	108
TOTAL - RMR DE SHERBROOKE							
Deuxième trimestre 2006	193	20	17	10	12	392	644
Deuxième trimestre 2005	192	16	12	6	9	136	371
Cumul 2006	250	24	25	16	12	442	769
Cumul 2005	274	26	12	10	29	171	522

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	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005
	Deuxième trimestre	1	19	37	23	42	26	19	17	59	26	158
Cumul janv.-juin	2	32	51	42	55	47	29	29	90	47	227	197

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 2006		
Maison indiv. ou jumelée	151	0	151
Collectif d'habitation*	404	86	490
Total	555	86	641
	Juin 2005		
Maison indiv. ou jumelée	198	0	198
Collectif d'habitation*	323	13	336
Total	521	13	534

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 2006	135,0	89,3	82,7	7,3%	6,4	6,8
Deuxième trimestre 2005	133,1	88,7	82,1	7,6%	4,8	5,9
Moyenne janv.-juin 2006	134,8	89,1	81,6	8,3%	6,1	6,6
Moyenne janv.-juin 2005	132,9	87,7	80,9	7,8%	4,9	6,0

Source : Statistique Canada

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.

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

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme fédéral responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL au www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1 800 668-2642 ou par télécopieur : 1 800 245-9274.

De l'extérieur du Canada : (613) 748-2003; télécopieur : (613) 748-2016

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1 800 668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte **gratuitement**, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales standards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2006 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

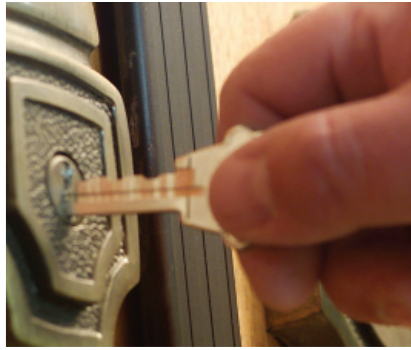
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :

Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de 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 diverses 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.



SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Consultez en ligne des données exactes, complètes et actuelles sur le logement, présentées dans une vaste gamme de publications nationales et dans de nombreux rapports et tableaux statistiques.

Voici quelques-uns des rapports gratuits que vous trouverez en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Les intentions des consommateurs d'acheter ou de rénover un logement
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains

Vous pouvez également vous procurer des rapports régionaux :

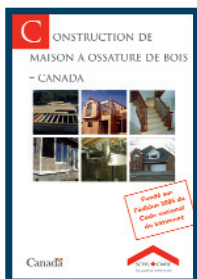
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec
- Enquête sur le logement des aînées, Colombie-Britannique
- Rapport sur les copropriétés, région du Grand Toronto (RGT)
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Coup d'oeil sur le marché de l'habitation, centres urbains des Prairies
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation



CONSTRUCTION D'UNE MAISON À OSSATURE DE BOIS



Ce best-seller national est l'outil idéal d'apprentissage et le meilleur manuel de chantier est guide pour la construction d'une maison à ossature de bois. Cette nouvelle édition a été mise à jour afin de se conformer aux dispositions du Code national du bâtiment du Canada 2005 en matière de construction résidentielle.

De plus, de nombreux changements ont été apportés afin de faire concorder le manuel avec la recherche en science du bâtiment, les méthodes de construction et les matériaux de construction contemporains.

Commandez-le dès maintenant au www.schl.ca ou appelez le 1 800 668-2642