

A

## ACTUALITÉS

## HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION  
Sherbrooke**Premier trimestre de hausse des mises en chantier cette année à Sherbrooke**

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

VOLUME 8, NUMÉRO 3,  
TROISIÈME TRIMESTRE 2005

Il aura fallu attendre le troisième trimestre de l'année pour observer une hausse des mises en chantier de logements dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Sherbrooke. De juillet à septembre 2004, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a dénombré 233 logements en construction, contre 258 durant la même période cette année. Cette hausse de 11 % fait suite à une baisse de l'activité de 36% au premier trimestre, et de 20 % au deuxième trimestre.

À l'image des trimestres précédents, la production de maisons est demeurée vigoureuse et en hausse par rapport

à l'année précédente. En effet, 177 maisons ont levé de terre au cours du troisième trimestre, ce qui représente 21 unités de plus que l'an dernier. Les conditions économiques et financières demeurent favorables à l'acquisition d'une propriété, mais la faiblesse de la progression des mises en chantier de maisons depuis le début de l'année indique qu'on approche d'un sommet. La rareté des logements locatifs inoccupés (228 en octobre 2004) contribue aussi au maintien du climat favorable à l'achat d'une résidence. Ce résultat est amplifié par le fait qu'environ le tiers des logements vacants commandent un loyer élevé, qui s'apparente à un paiement hypothécaire moyen.

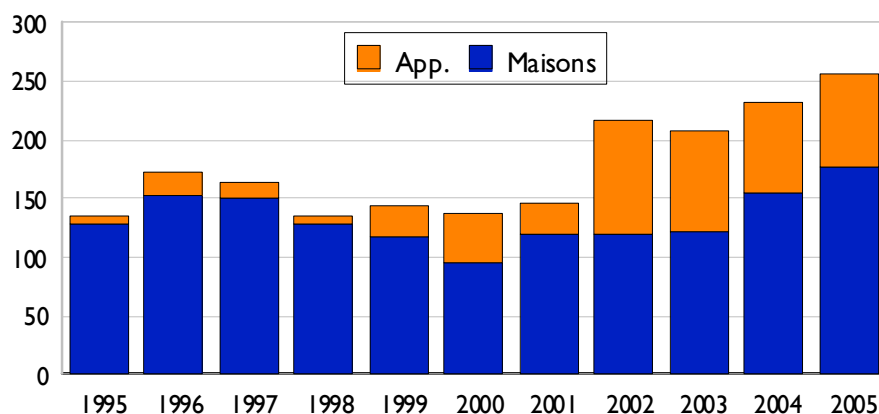
*suite à la page suivante***SOMMAIRE**

- 1** Premier trimestre de hausse des mises en chantier cette année à Sherbrooke
- 2** Une baisse limitée de l'activité depuis le début de l'année à Sherbrooke
- 2** Les ventes de maisons existantes se maintiennent à un niveau élevé

**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

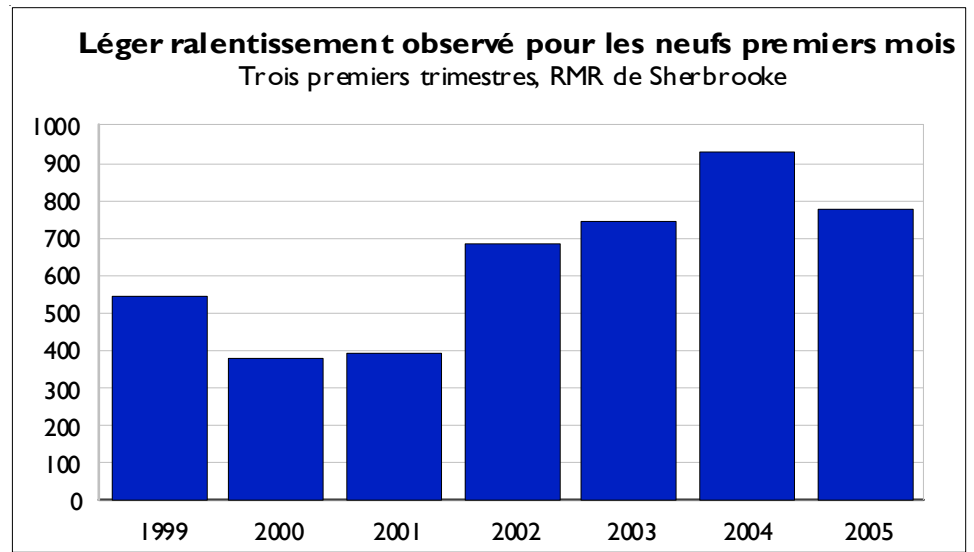
**Croissance des mises en chantier au troisième trimestre**  
Mises en chantier au troisième trimestre, RMR de Sherbrooke



Quatre appartements de plus que l'an dernier ont été mis en chantier entre juillet et septembre, ce qui porte le total à 81 logements. Malgré un bon résultat ce trimestre-ci, la tendance de fond demeure la même : un ralentissement marqué de la production d'appartements. L'accumulation d'appartements inoccupés dans les immeubles construits depuis l'année 2000 force le marché à ralentir la cadence de production.

### Une baisse limitée de l'activité depuis le début de l'année à Sherbrooke

Sur une base cumulative, les mises en chantier se chiffrent à 780, cette année, dans la RMR de Sherbrooke, comparativement à 931, de janvier à septembre 2004. Cette diminution provient entièrement de la réduction



de la production d'appartements à Sherbrooke. La baisse des mises en chantier touche deux autres RMR du Québec, soit Montréal (12 %) et Gatineau (37 %). À Québec, le nombre des mises en chantier est

demeuré stable durant les neuf premiers mois de l'année, alors qu'il a augmenté dans les régions de Saguenay (19 %) et de Trois-Rivières (3 %).

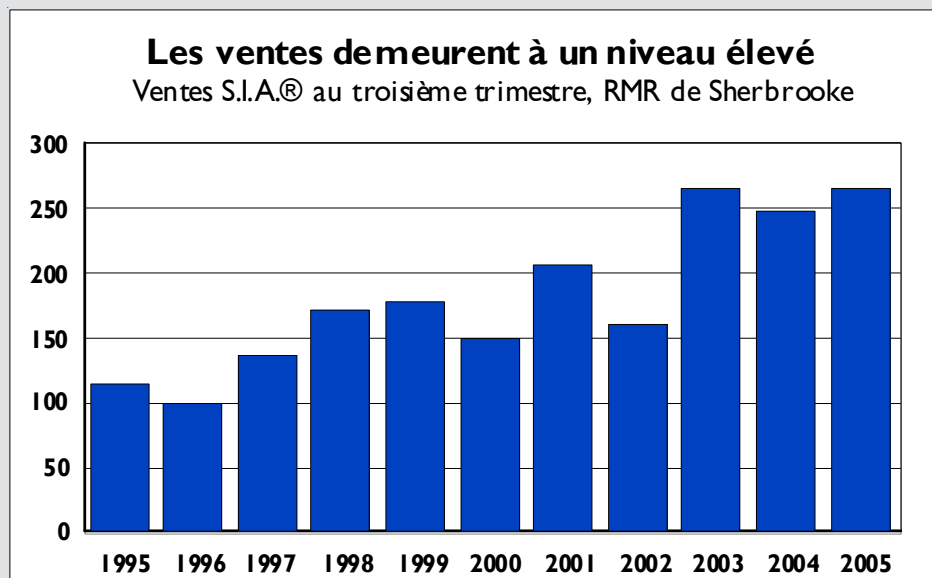
## Les ventes de maisons existantes se maintiennent à un niveau élevé

Le marché de la revente tire lui aussi profit des facteurs fondamentaux qui sous-tendent la décision d'achat et qui demeurent actuellement favorables. Au troisième trimestre, 265 propriétés ont changé de propriétaires, contre 248 l'an dernier. La progression du nombre de maisons à vendre, en

augmentant le choix, permet à plus de ménages de satisfaire leurs besoins en logement par l'acquisition d'une maison existante. Au début du mois de juillet cette année, 470 propriétés étaient à vendre, soit 60 de plus que l'an dernier au même moment. L'incidence du ralentissement de la

création d'emplois sur les ventes ne se fait pas encore sentir, puisque l'emploi a un effet retardé sur l'habitation.

La croissance du prix moyen sur le marché de la revente a été de 6 % au cours du troisième trimestre, contre 14 % au premier trimestre et 17 % au deuxième. Ce ralentissement de la progression des prix survient alors que le marché demeure très serré, avec un ratio de 5 vendeurs par acheteur. La lente montée des taux hypothécaires, de même que la flexibilité grandissante du crédit, l'apparition de nouveaux produits financiers et les dons des parents aux enfants et les héritages, ont permis jusqu'à maintenant un ajustement plus graduel à la forte augmentation du prix des maisons existantes. Le comportement récent des prix, s'il devait se maintenir, indiquerait que la marge de manœuvre budgétaire des ménages approche de sa limite.



**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>				
Troisième trimestre 2005	190	31	37	258
Troisième trimestre 2004	160	0	73	233
Cumul 2005 (janv.-sept.)	512	60	208	780
Cumul 2004 (janv.-sept.)	422	68	441	931
<b>Logements en construction</b>				
Septembre 2005	134	42	62	238
Septembre 2004	98	4	133	235
<b>Logements achevés</b>				
Troisième trimestre 2005	271	71	200	542
Troisième trimestre 2004	194	34	126	354
Cumul 2005	473	81	326	880
Cumul 2004	429	70	443	942
<b>Logements inoccupés</b>				
Septembre 2005	2	24	65	91
Septembre 2004	3	10	0	13
<b>Logements écoulés</b>				
Troisième trimestre 2005	269	50	145	464
Troisième trimestre 2004	192	35	122	349
Cumul 2005	472	61	300	833
Cumul 2004	425	70	405	900
<b>Durée du stock (en mois)</b>				
Septembre 2005	0,0	3,8	1,9	1,0
Septembre 2004	0,1	1,5	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>							
Troisième trimestre 2005	25	2	0	2	28	20	77
Troisième trimestre 2004	13	2	0	0	0	10	25
Cumul 2005	54	10	0	2	54	123	243
Cumul 2004	34	2	0	0	66	228	330
<b>Zone 2 : Fleurimont</b>							
Troisième trimestre 2005	14	2	0	8	0	9	33
Troisième trimestre 2004	18	0	0	2	0	5	25
Cumul 2005	47	2	0	8	0	19	76
Cumul 2004	60	8	0	4	0	33	105
<b>Zone 3 : Rock Forest</b>							
Troisième trimestre 2005	33	8	0	4	0	8	53
Troisième trimestre 2004	43	4	0	0	0	46	93
Cumul 2005	114	16	0	12	0	36	178
Cumul 2004	97	10	0	4	2	140	253
<b>Zone 4 : Saint-Élie-d'Orford</b>							
Troisième trimestre 2005	30	2	4	2	3	0	41
Troisième trimestre 2004	30	2	0	0	0	0	32
Cumul 2005	83	12	16	4	6	0	121
Cumul 2004	69	4	0	0	0	10	83
<b>Centre (zones 1 à 4)</b>							
Troisième trimestre 2005	102	14	4	16	31	37	204
Troisième trimestre 2004	104	8	0	2	0	61	175
Cumul 2005	298	40	16	26	60	178	618
Cumul 2004	260	24	0	8	68	411	771
<b>Zone 5 : Périphérie</b>							
Troisième trimestre 2005	52	2	0	0	0	0	54
Troisième trimestre 2004	44	0	0	2	0	12	58
Cumul 2005	130	2	0	0	0	30	162
Cumul 2004	122	2	0	6	0	30	160
<b>TOTAL - RMR DE SHERBROOKE</b>							
Troisième trimestre 2005	154	16	4	16	31	37	258
Troisième trimestre 2004	148	8	0	4	0	73	233
Cumul 2005	428	42	16	26	60	208	780
Cumul 2004	382	26	0	14	68	441	931

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
	Troisième trimestre	35	43	51	47	65	45	31	15	61	31	243
Cumul janv.-sept.	67	118	93	108	112	94	60	28	108	59	440	407

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 2005		
<b>Maison indiv. ou jumelée</b>	124	2	126
<b>Collectif d'habitation*</b>	114	89	203
<b>Total</b>	238	91	329
	Septembre 2004		
<b>Maison indiv. ou jumelée</b>	96	3	99
<b>Collectif d'habitation*</b>	139	10	149
<b>Total</b>	235	13	248

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 2005	134,7	88,1	82,0	6,8%	5,0	5,8
Troisième trimestre 2004	132,6	90,7	84,7	6,7%	4,6	6,4
Moyenne janv.-sept. 2005	134,4	88,4	81,9	7,4%	4,9	5,9
Moyenne janv.-sept. 2004	131,9	87,8	81,8	6,9%	4,5	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.

**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><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	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'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

**(sera disponible à la fin de l'année 2005)**

La publication *Actualités habitation* paraît quatre fois par année pour le marché de Sherbrooke.

L'abonnement annuel est fixé à 55,00 \$ plus taxes.

Pour obtenir plus d'informations ou pour vous abonner, veuillez communiquer avec 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.