

# 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 7, NUMÉRO 4,  
QUATRIÈME TRIMESTRE 2004

#### Le quatrième trimestre le plus occupé depuis les 25 dernières années

Entre octobre et décembre 2004, une hausse importante des mises en chantier a été observée dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Sherbrooke, ce qui fait que le quatrième trimestre de 2004 a été le plus occupé des 25 dernières années sur les chantiers de construction résidentielle. Selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement, 322 logements ont levé de terre entre les mois d'octobre et de décembre 2003 contre 424, au cours de la même période en 2004. La croissance des mises en chantier a été de 32 %.

L'effervescence s'est fait principalement sentir du côté de la production d'appartements : 278 unités ont levé de terre au quatrième trimestre de 2004, soit 123 de plus qu'au cours de la même période en 2003. C'est la construction de la deuxième phase de la Villa de l'Estrie qui explique la croissance de l'activité sur les chantiers. Dans la région, le marché des résidences privées pour aînés connaît une rareté marquée de logements inoccupés depuis plusieurs années. L'arrivée de ces nouvelles unités amènera donc une bouffée d'air frais sur le marché.

*suite à la page suivante*

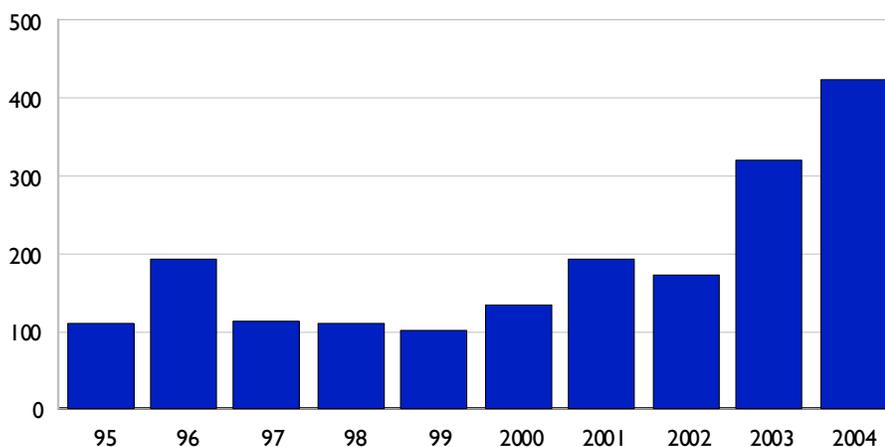
#### SOMMAIRE

- 1 Le quatrième trimestre le plus occupé depuis les 25 dernières années
- 2 Un bilan positif pour l'année 2004
- 2 L'ancienne ville de Sherbrooke accapare la part du lion
- 3 Le marché de la revente est demeuré très actif en 2004

#### TABLEAUX STATISTIQUES RMR de Sherbrooke

- 4 Sommaire des activités par marché visé
- 5 Mises en chantier par zone et par marché visé
- 6 Maisons neuves individuelles et jumelées écoulées par gamme de prix
- 6 Offre de logements
- 7 Sommaire des indicateurs économiques
- 8 Définitions et concepts
- 9 Zones de la région métropolitaine de Sherbrooke

#### Fin d'année occupée sur les chantiers RMR de Sherbrooke, mises en chantier au 4e trimestre



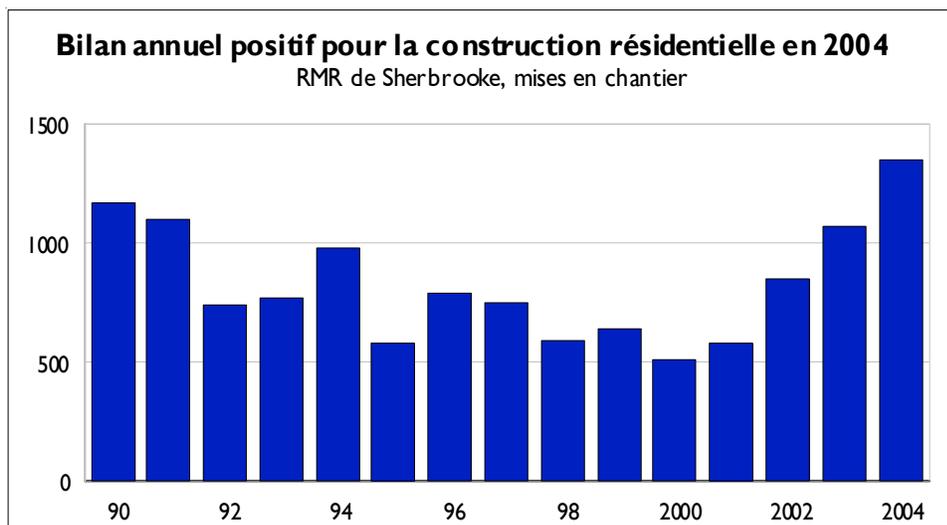
Pour sa part, la production de maisons a légèrement fléchi (13 %) au cours des trois derniers mois de 2004, et 146 maisons ont été mises en chantier contre 167, en 2003. Le ralentissement qui touche la construction de maisons tend à vouloir s'enraciner puisqu'il a été observé durant trois trimestres sur quatre l'an dernier.

### Un bilan positif pour l'année 2004

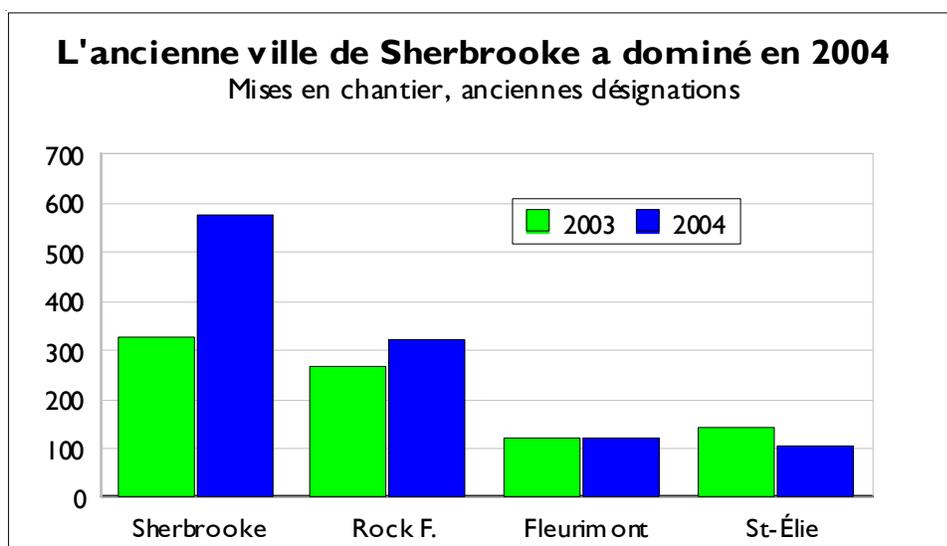
Dans l'ensemble, 2004 a été une très bonne année au chapitre de la construction résidentielle dans la région de Sherbrooke puisque 1 355 logements ont levé de terre comparativement à 1 070, un an auparavant. Ce niveau de production représente une hausse de 27 %. Les mises en chantier ont également progressé dans toutes les RMR du Québec : Montréal (18 %), Gatineau (15%), Trois-Rivières (38%) et Québec (10 %). Seule Saguenay échappe à cette tendance puisque les mises en chantier y ont reculé de 20 %.

En 2004, 129 copropriétés ont été mises en chantier contre 34, en 2003. Ces unités sont situées dans des immeubles de petite taille. On les retrouve principalement dans les quartiers Nord et Est de l'ancienne ville de Sherbrooke.

La production d'unités locatives a fait un bond important l'an dernier : 473 logements, en 2003, contre 655, en 2004. Un ensemble d'habitation de plus de 100 logements a été mis en chantier l'an dernier. L'ancienne ville de Sherbrooke et l'ancienne municipalité de Rock Forest se sont enrichies respectivement de 402 et de 162 unités locatives.



Source : SCHL



Source : SCHL

Enfin, en ce qui a trait aux unités en propriété absolue, le nombre de mises en chantier en 2004 a été similaire à celui de 2003.

### L'ancienne ville de Sherbrooke accapare la part du lion

Avec son territoire plus étendu, c'est l'ancienne ville de Sherbrooke qui a accaparé le plus grand nombre de mises en chantier en 2004, soit 578 sur 1 355. La plupart de ces unités

étaient cependant destinées au marché locatif ou à la copropriété.

En ce qui a trait aux unités en propriété absolue, qui prennent généralement la forme d'une maison unifamiliale, c'est l'ancienne ville de Rock Forest qui tient le haut du pavé, avec 161 unités. Les anciennes villes de Fleurimont et de Saint-Élie-d'Orford suivent de près, avec 90 et 89 unités respectivement. Enfin, seulement 52 unités de ce type ont levé de terre dans l'ancienne ville de Sherbrooke.

## Le marché de la revente est demeuré très actif en 2004

Le marché de la revente sherbrookoise connaît une intense activité depuis 2002, année où le ratio vendeurs/acheteur est tombé à 5/1 et où le prix moyen de la transaction a fait un bond de 13 %. L'année qui a suivi a apporté un nouveau repli du ratio (4/1), accompagné d'une progression du prix moyen de 10 %. En 2004, la surchauffe s'est poursuivie, et le marché a enregistré une troisième hausse importante du prix moyen (14 %). Pour sa part, le ratio vendeurs/acheteur est demeuré stable.

De telles hausses de prix sont difficiles à soutenir pendant plusieurs années dans un environnement où le revenu des ménages croît beaucoup moins rapidement, comme c'est le cas actuellement. La faiblesse des taux hypothécaires a jusqu'à

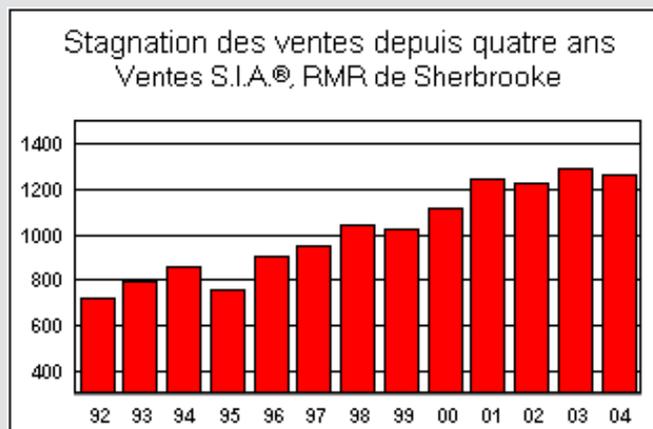
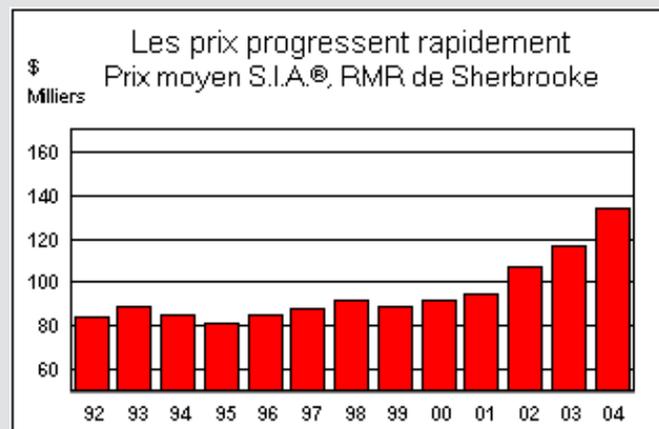
maintenant facilité l'absorption d'une partie de l'augmentation des prix. Des anecdotes entendues plus fréquemment nous portent à penser qu'un accroissement des transferts intergénérationnels, sous forme de prêt à intérêt différé ou de don de la part des parents, s'est produit en réaction à la prise de valeur rapide des propriétés. À court et à moyen terme, cependant, l'accession à la propriété est appelée à ralentir.

### **Pas de hausse sensible des inscriptions**

Entre 2003 et 2004, le nombre moyen des inscriptions a légèrement augmenté, et il est passé de 416 à 450. Cette progression est attribuable à un accroissement important des inscriptions au quatrième trimestre de l'année. Les données pour le début

de 2005 révèlent cependant une nouvelle baisse des inscriptions par rapport à leur niveau d'il y a un an. L'année débute donc avec un marché de la revente serré, qui donne peu d'indications d'un relâchement à court terme.

En raison de l'offre limitée, les ventes ont poursuivi leur stagnation en 2004, alors que 1 264 propriétés ont changé de mains. Depuis 2001, le nombre de ventes varie de 1 200 à 1 300. Comme le choix demeure restreint, certains ménages ont continué à se tourner vers les maisons neuves pour répondre à leurs besoins, comme le démontre la forte production de maisons en 2004.



### **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**

**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>				
Quatrième trimestre 2004	149	61	214	424
Quatrième trimestre 2003	165	10	147	322
Cumul 2004 (janv.-déc.)	571	129	655	1 355
Cumul 2003 (janv.-déc.)	563	34	473	1 070
<b>Logements en construction</b>				
Décembre 2004	92	55	188	335
Décembre 2003	99	8	139	246
<b>Logements achevés</b>				
Quatrième trimestre 2004	155	10	159	324
Quatrième trimestre 2003	141	4	81	226
Cumul 2004	584	80	602	1 266
Cumul 2003	520	53	354	927
<b>Logements inoccupés</b>				
Décembre 2004	1	4	39	44
Décembre 2003	0	10	0	10
<b>Logements écoulés</b>				
Quatrième trimestre 2004	157	16	120	293
Quatrième trimestre 2003	141	12	71	224
Cumul 2004	582	86	525	1 193
Cumul 2003	524	58	341	923
<b>Durée du stock (en mois)</b>				
Décembre 2004	0,0	0,6	0,9	0,4
Décembre 2003	0,0	2,1	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>							
Quatrième trimestre 2004	14	0	0	2	58	174	248
Quatrième trimestre 2003	16	2	0	0	6	98	122
Cumul 2004	48	2	0	2	124	402	578
Cumul 2003	50	8	0	0	24	244	326
<b>Zone 2 : Fleurimont</b>							
Quatrième trimestre 2004	16	0	0	2	0	0	18
Quatrième trimestre 2003	18	2	0	0	0	5	25
Cumul 2004	76	8	0	6	0	33	123
Cumul 2003	65	2	0	0	0	57	124
<b>Zone 3 : Rock Forest</b>							
Quatrième trimestre 2004	46	2	0	2	0	22	72
Quatrième trimestre 2003	45	0	0	2	2	26	75
Cumul 2004	143	12	0	6	2	162	325
Cumul 2003	134	22	0	2	6	103	267
<b>Zone 4 : Saint-Élie-d'Orford</b>							
Quatrième trimestre 2004	14	2	0	0	3	6	25
Quatrième trimestre 2003	33	0	0	0	0	10	43
Cumul 2004	83	6	0	0	3	16	108
Cumul 2003	103	12	0	0	0	27	142
<b>Centre (zones 1 à 4)</b>							
Quatrième trimestre 2004	90	4	0	6	61	202	363
Quatrième trimestre 2003	112	4	0	2	8	139	265
Cumul 2004	350	28	0	14	129	613	1 134
Cumul 2003	352	44	0	2	30	431	859
<b>Zone 5 : Périphérie</b>							
Quatrième trimestre 2004	49	0	0	0	0	12	61
Quatrième trimestre 2003	45	2	0	0	2	8	57
Cumul 2004	171	2	0	6	0	42	221
Cumul 2003	159	6	0	0	4	42	211
<b>TOTAL - RMR DE SHERBROOKE</b>							
Quatrième trimestre 2004	139	4	0	6	61	214	424
Quatrième trimestre 2003	157	6	0	2	10	147	322
Cumul 2004	521	30	0	20	129	655	1 355
Cumul 2003	511	50	0	2	34	473	1 070

Source : SCHL

**Tableau 3**

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

Type	Moins de 70 000 \$		70 000 \$ à 89 999 \$		90 000 \$ à 109 999 \$		110 000 \$ à 129 999 \$		130 000 \$ et plus		Total	
	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003
Quatrième trimestre	0	4	2	19	12	32	31	17	104	73	149	145
Cumul janv.-déc.	10	24	23	73	99	136	115	103	309	196	556	532

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 2004		
<b>Maison indiv. ou jumelée</b>	92	1	93
<b>Collectif d'habitation*</b>	243	43	286
<b>Total</b>	335	44	379
	Décembre 2003		
<b>Maison indiv. ou jumelée</b>	99	0	99
<b>Collectif d'habitation*</b>	147	10	157
<b>Total</b>	246	10	256

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 2004	130,7	86,1	80,1	7,0%	4,9	6,3
Quatrième trimestre 2003	128,9	85,0	78,9	7,2%	4,7	6,5
Moyenne janv.-déc. 2004	130,1	86,1	80,3	6,7%	4,6	6,2
Moyenne janv.-déc. 2003	128,3	85,3	79,0	7,3%	4,8	6,4

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 et Saguenay seulement.</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'occupation et les loyers moyens des logements locatifs, suite à l'enquête d'octobre 2004 ?***

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

**Pour les recevoir, contactez notre service à la clientèle**

**au 1-866-855-5711**

ou par courrier électronique : [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.**

© 2004 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.