

A

CTUALITÉS

Sherbrooke

## HABITATION

www.schl.ca

## VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

VOLUME 5, ÉDITION 4,  
QUATRIÈME TRIMESTRE 2002

## Ralentissement de la construction résidentielle, malgré l'engouement toujours élevé pour les maisons neuves

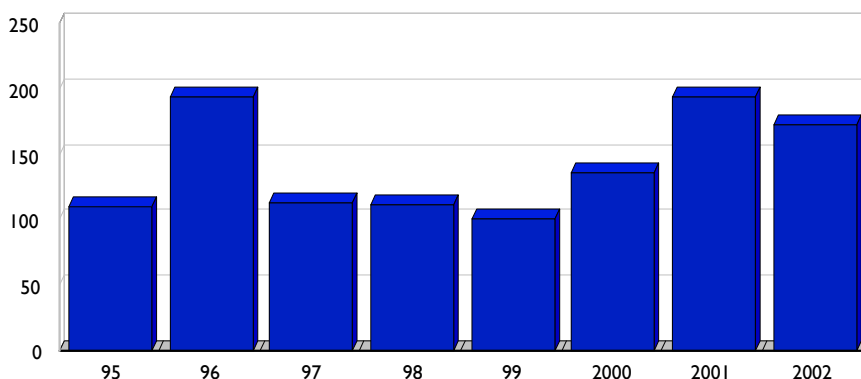
Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Sherbrooke, la fin de l'année n'a pas signifié la fin de l'engouement pour les maisons neuves. Malgré une baisse de 11 % du niveau d'activité sur les chantiers de construction résidentielle au quatrième trimestre, la demande de maisons neuves demeure soutenue. Sur les 173 habitations mises en chantier entre les mois d'octobre et de décembre 2002, 106 étaient des maisons individuelles ou jumelées, comparativement à 60 l'an dernier. Ces chiffres sont tirés du dernier relevé des mises en chantier effectué par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

### Un bilan annuel positif

Sur une base cumulative, la construction résidentielle a fait un bond spectaculaire de 46 % en 2002, ce qui porte le nombre total de mises en chantier à 857, contre 589 un an auparavant. La popularité des maisons neuves s'est accrue fortement en 2002 en raison de la faiblesse des taux hypothécaires et de la diminution marquée du nombre de maisons existantes à vendre. Se rendant compte du peu de choix qui s'offrait à eux sur le marché de la revente, plusieurs acheteurs ont dû se tourner vers les maisons neuves. La construction d'appartements a également progressé de façon notable,

### Légère baisse des mises en chantier en fin d'année

RMR de Sherbrooke, 4e trimestre



### SOMMAIRE

#### Analyse

1 Ralentissement de la construction résidentielle, malgré l'engouement toujours élevé pour les maisons neuves

1 Un bilan annuel positif

2 L'ancienne ville de Sherbrooke récolte le plus de mises en chantier

2 Construction résidentielle à la hausse: une tendance courante au Québec

2 *Les marchés locaux au Canada en 2002 : situation plus serrée au Québec*

#### Tableaux

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 Aperçu économique

7 **Zones de la région métropolitaine de Sherbrooke**

7 Définitions et concepts

8 Publications SCHL



AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

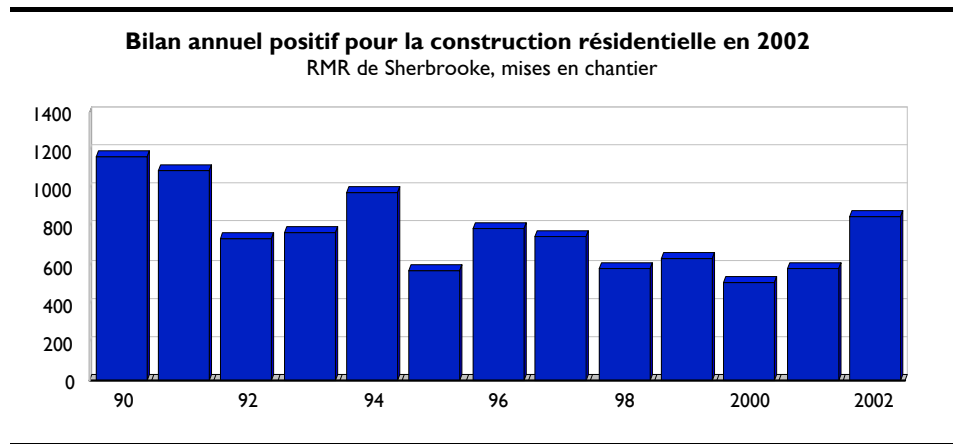
la rareté des logements locatifs et le faible loyer de l'argent ayant convaincu les promoteurs de mettre en chantier de nouveaux logements locatifs dans les segments haut et milieu de gamme. Ces mêmes facteurs ont également eu un effet positif sur la construction de copropriétés.

### L'ancienne ville de Sherbrooke récolte le plus de mises en chantier

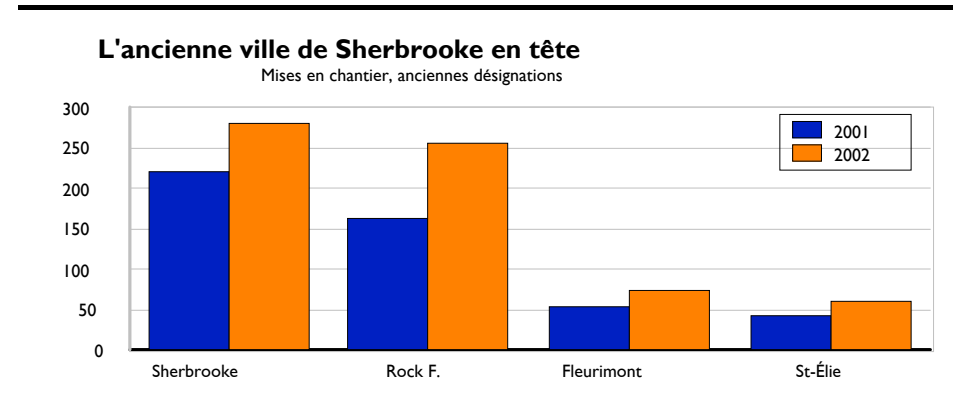
C'est dans l'ancienne ville de Sherbrooke qu'on a relevé le plus grand nombre de mises en chantier. Au total, 280 logements ont levé de terre, principalement des appartements. L'ancienne ville de Rock Forest talonne Sherbrooke avec 256 mises en chantier, ce qui représente près de 100 logements de plus que l'an dernier. Les villes de Fleurimont et de Saint-Élie-d'Orford se sont enrichies respectivement de 75 et de 61 nouveaux logements. Si l'on utilise les dénominations adoptées à la suite des fusions municipales, c'est l'arrondissement de Vallons-du-Lac qui a enregistré le plus de mises en chantier, soit 349. Vient ensuite l'arrondissement Jacques-Cartier, où l'on a dénombré 265 mises en chantier.

### Construction résidentielle à la hausse : une tendance courante au Québec

Au cours de l'année 2002, les mises en chantier ont progressé dans la plupart des régions métropolitaines de recensement du Québec. Le taux de croissance le plus élevé a été observé dans la région de Trois-Rivières où il a atteint 91 %. Dans les



Source: SCHL



Source: SCHL

régions de Chicoutimi-Jonquière et de Québec, l'accroissement des mises en chantier a été respectivement de 77 % et de 68 %. Pour leur part, Montréal et Gatineau ont connu un regain d'activité de 55 % et de 54 % respectivement.

Plus près de nous, l'agglomération de recensement (AR) de Drummondville a terminé l'année avec une hausse de la

construction résidentielle de 14 %, ce qui porte le nombre de nouveaux logements à 658. Les mises en chantier ont également augmenté dans l'AR de Saint-Hyacinthe, où 189 logements ont levé de terre en 2002, comparativement à 147 un an auparavant. La construction est demeurée stable dans l'AR de Granby, où 473 mises en chantier ont été enregistrées.

### Les marchés locatifs au Canada en 2002 : situation plus serrée au Québec

Toronto et Vancouver ne constituent plus les marchés locatifs les plus serrés parmi les régions métropolitaines de recensement (RMR) du Canada. Ce sont plutôt les trois plus grandes RMR du Québec qui affichent les taux d'inoccupation les plus faibles du pays : Québec (0,3 %), Gatineau (0,6 %) et Montréal (0,7 %). Parmi les autres RMR canadiennes, seule Kingston, avec 0,9 % de logements inoccupés, avait un taux d'inoccupation inférieur à 1 % en octobre dernier. Cette situation découle d'une forte hausse de la demande provoquée par l'excellente performance de l'emploi ainsi que par l'arrivée sur le marché de l'habitation des jeunes de 19 à 24 ans, qui sont plus nombreux que le groupe qui les précédait. De plus, la construction de logements collectifs est surtout axée sur les copropriétés et les résidences pour personnes âgées, tandis que celle de logements locatifs traditionnels est limitée. Dans les autres RMR du Québec, le taux d'inoccupation a atteint 1,8 % à Sherbrooke, 3 % à Trois-Rivières et 4,9 % à Chicoutimi-Jonquière.

Fait marquant de la dernière enquête, le taux d'inoccupation a fait un bond important à Toronto : il est passé de 0,9 % en 2001 à 2,5 %, en 2002. Pour la première fois depuis le début des années 1990, ce taux se situe au-dessus du niveau de 2 %. On a observé un repli important de la demande de logements locatifs en raison de la vigueur de l'accession à la propriété et de la détérioration de l'emploi pour les jeunes dans cette partie de l'Ontario. On note également une croissance de l'offre de logements locatifs non traditionnels, notamment de copropriétés à louer.

Dans la majorité des autres RMR du Canada, le taux d'inoccupation a augmenté au cours des douze derniers mois. Ces hausses, bien qu'inférieures à un point de pourcentage dans la plupart des cas, ont permis à plusieurs marchés locatifs de retrouver une plus grande fluidité. Pour l'ensemble du Canada, le taux d'inoccupation se situe maintenant à 1,7 %, comparativement à 1,1 % un an auparavant.

De façon générale au Québec, le taux d'inoccupation a tendance à être plus bas dans les grandes agglomérations urbaines. Ainsi, l'inoccupation des RMR québécoises (100 000 habitants et plus) était de 0,8 % en octobre 2002, alors qu'il était de 2,6 % pour les agglomérations de 50 000 à 99 999 habitants et de 5,5 % pour les agglomérations de 10 000 à 49 999 habitants.

**Tableau I**  
**Sommaire des activités par marché visé**  
**Région métropolitaine de Sherbrooke**

<i>Activité/période</i>	<i>Propriétaire</i>		<i>Logement locatif</i>	<i>Total</i>
	<i>Propr.-occupant</i>	<i>Copropriété</i>		
<b>Mises en chantier</b>				
Quatrième trimestre 2002	106	0	67	173
Quatrième trimestre 2001	69	0	126	195
Cumul 2002 (Janv.-déc.)	472	47	338	857
Cumul 2001 (Janv.-déc.)	334	7	248	589
<b>En construction</b>				
Mois de décembre 2002	61	0	45	106
Mois de décembre 2001	39	0	119	158
<b>Achèvements</b>				
Quatrième trimestre 2002	125	47	61	233
Quatrième trimestre 2001	94	0	17	111
Cumul 2002	448	47	418	913
Cumul 2001	336	19	156	511
<b>Logements inoccupés</b>				
Mois de décembre 2002	4	15	28	47
Mois de décembre 2001	13	0	0	13
<b>Logements écoulés</b>				
Quatrième trimestre 2002	124	32	70	226
Quatrième trimestre 2001	89	0	17	106
Cumul 2002	457	32	390	879
Cumul 2001	333	19	157	509
<b>Durée de l'inventaire (en mois)</b>				
Mois de décembre 2002	0,1	5,6	0,9	0,6
Mois de décembre 2001	0,5	0,0	0,0	0,3

**Tableau 2**  
**Mises en chantier par zone et par marché visé**  
**Région métropolitaine de Sherbrooke**

Zone/période	Propriétaire					Logement locatif	Total
	Propriétaire-occupant				Co- propriété		
	Individuelle	Jumelée	Rangée	Appt.*			
<b>Zone 1 : Ville de Sherbrooke</b>							
Quatrième trimestre 2002	11	4	0	0	0	46	61
Quatrième trimestre 2001	8	2	0	3	0	103	116
Cumul 2002	49	10	0	0	47	174	280
Cumul 2001	32	6	0	3	7	172	220
<b>Zone 2 : Fleurimont</b>							
Quatrième trimestre 2002	10	0	0	0	0	0	10
Quatrième trimestre 2001	2	0	0	0	0	5	7
Cumul 2002	41	0	0	2	0	32	75
Cumul 2001	33	6	0	0	0	15	54
<b>Zone 3 : Rock Forest</b>							
Quatrième trimestre 2002	22	10	0	0	0	21	53
Quatrième trimestre 2001	16	0	0	6	0	18	40
Cumul 2002	114	34	0	2	0	106	256
Cumul 2001	78	22	0	8	0	55	163
<b>Zone 4 : St-Élie-d'Orford</b>							
Quatrième trimestre 2002	8	2	0	0	0	0	10
Quatrième trimestre 2001	3	0	0	0	0	0	3
Cumul 2002	59	2	0	0	0	0	61
Cumul 2001	38	4	0	2	0	0	44
<b>CENTRE (Zones 1 à 4)</b>							
Quatrième trimestre 2002	51	16	0	0	0	67	134
Quatrième trimestre 2001	29	2	0	9	0	126	166
Cumul 2002	263	46	0	4	47	312	672
Cumul 2001	181	38	0	13	7	242	481
<b>Zone 5 : Périphérie</b>							
Quatrième trimestre 2002	39	0	0	0	0	0	39
Quatrième trimestre 2001	29	0	0	0	0	0	29
Cumul 2002	153	6	0	0	0	26	185
Cumul 2001	102	0	0	0	0	6	108
<b>TOTAL RMR DE SHERBROOKE</b>							
Quatrième trimestre 2002	90	16	0	0	0	67	173
Quatrième trimestre 2001	58	2	0	9	0	126	195
Cumul 2002	416	52	0	4	47	338	857
Cumul 2001	283	38	0	13	7	248	589

Source : SCHL

\* Duplex avec propriétaire-occupant

**Tableau 3**  
**Maisons neuves individuelles et jumelées écoulées par gamme de prix**  
**Région métropolitaine 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	
	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001
Quatrième trimestre	4	17	16	18	41	18	14	8	47	23	122	84
Cumul (Janv.-déc.)	16	44	92	72	117	87	83	42	141	75	449	320

Source : SCHL

**Tableau 4**  
**Offre de logements**  
**Région métropolitaine de Sherbrooke**

Type	En construction	Logements inoccupés	Permis émis mais non mis en chantier	Offre de moyen terme
	Décembre 2002			
<b>Maisons individuelles/jumelées</b>	61	4	25	90
<b>Collectifs d'habitation*</b>	45	43	21	109
<b>Total</b>	106	47	46	199
	Décembre 2001			
<b>Maisons individuelles/jumelées</b>	35	13	4	52
<b>Collectifs d'habitation*</b>	123	0	13	136
<b>Total</b>	158	13	17	188

Source : SCHL

\* Maisons en rangée et appartements.

**Tableau 5**  
**Aperçu économique**  
**Région métropolitaine de Sherbrooke**

Période	En milliers			Taux de chômage	Taux hypothécaires Canada (%)	
	Population		Emplois		1 an	5 ans
	15 ans et plus	Active	Total			
Quatrième trimestre 2002	127,4	83,1	76,9	7,3%	5,0	6,8
Quatrième trimestre 2001	126,0	81,8	75,0	8,4%	4,7	6,9
Moyenne Janv.-déc. 2002	126,9	83,1	76,7	7,7%	5,2	7,0
Moyenne Janv.-déc. 2001	125,8	80,7	74,4	7,8%	6,1	7,4

Sources : Statistique Canada et SCHL

**Intéressé par les taux d'inoccupation et les loyers moyens des logements locatifs,  
suite à l'enquête d'octobre 2002 ?**

Vous trouverez tout cela et bien plus dans les publications suivantes :

***TÉLÉCOPIE RAPIDE***

qui fournit les résultats sommaires de l'enquête

***RAPPORT SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS***

dans lequel on retrouve une étude plus approfondie des données recueillies

**Pour les recevoir, contactez notre Service à la clientèle au 1 866 855-5711**

**Pour plus de renseignements sur la présente  
publication,**

**veuillez communiquer avec notre :**

**Service à la clientèle**

au

**Tél.: 1 866 855-5711**

ou par courrier électronique :

**cam\_qc@schl.ca**

## Zones de la région métropolitaine de Sherbrooke

Zones	<i>Municipalités / Secteurs</i>	<i>Grande zone</i>
1	Sherbrooke	Centre
2	Feurimont	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

### Définitions et concepts

**NOTE AUX LECTEURS :** Avant juillet 2002, le *Relevé des mises en chantier et des achèvements* réalisé par la SCHL était fondé sur le dénombrement mensuel de l'activité dans les centres urbains de 10 000 habitants et plus. À partir de juillet 2002, le dénombrement est effectué tous les mois dans les centres de 50 000 habitants et plus, et tous les trimestres, dans les agglomérations comptant de 10 000 à 49 999 habitants. Le nombre estimatif de mises en chantier dans les centres de 10 000 habitants et plus (pour les provinces et pour le Canada) sera déterminé tous les mois à l'aide de modèles statistiques. Aucun changement n'a été apporté à la méthode employée pour faire l'estimation du nombre de mises en chantier dans les régions rurales (secteurs autres que les centres urbains de 10 000 habitants et plus). Dans ces régions, l'enquête continue d'être réalisée tous les trimestres à partir d'un échantillon. Le nombre estimatif de logements mis en chantier dans toutes les régions du Canada continuera d'être déterminé mensuellement au moyen de modèles statistiques. 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.

**Logements écoulés** - 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>• Perspectives nationales du marché de l'habitation</li> <li>• Tendances du marché hypothécaire</li> <li>• Marchés de l'habitation canadiens</li> <li>• Marchés de la rénovation au Canada</li> <li>• Et plusieurs autres</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Actualités habitation</li> <li>• Télécopie Rapide</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Perspectives du marché du logement (Montréal seulement)</li> <li>• Rapport sur les logements locatifs (1)</li> <li>• Télécopie Rapide - Rapport sur les logements locatifs (3)</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 : Chicoutimi, Gatineau, Montréal, Québec, Sherbrooke et Trois-Rivières.            (2) Disponibles pour Montréal et Québec seulement.            (3) Disponibles pour les six régions métropolitaines, plus une Télécopie provinciale pour les centres urbains.</p>

**Pour vous abonner, communiquez avec notre Service à la clientèle :**

Pour les produits à l'échelle nationale : 1-800-668-2642  
 Pour les publications locales : Centre d'analyse de marché du Québec (1-866-855-5711)

**Pour toute information concernant votre marché, n'hésitez pas à contacter nos analystes:**

<b>Province de Québec:</b> Kevin Hughes (514) 283-4488  <b>Sherbrooke</b> Hélène Dauphinais (819) 564-5622	<b>Montréal</b> Paul Cardinal Sandra Girard Jean Laferrière 1-866-855-5711	<b>Québec</b> Jean-François Dion (418) 649-8101  <b>Trois-Rivières</b> Pascal-Yvan Pelletier (418) 649-8102	<b>Gatineau</b> Bertrand Recher (819) 779-2007  <b>Chicoutimi-Jonquière</b> Benoît Allaire (418) 649-8100
--	--	---	---

### **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**

*Actualités habitation* est publié quatre 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.

© 2003 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. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources limitées la généralité de ce qui précède, il est 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.