

A

CTUALITÉS

Sherbrooke

HABITATION

www.schl.ca

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Début d'année plus occupé que l'an dernier sur les chantiers de construction

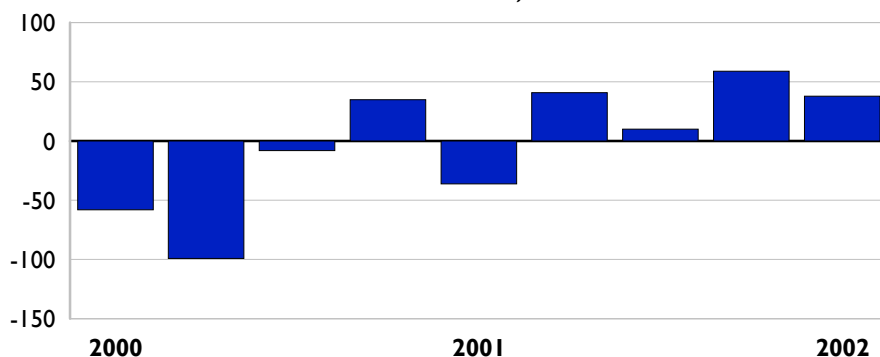
L'année 2002 débute sur une note positive au chapitre de la construction résidentielle dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Sherbrooke, puisque les constructeurs sont plus occupés qu'à pareille date l'an dernier. Au cours du premier trimestre de l'année, 99 logements ont été mis en chantier. Ce niveau d'activité représente une hausse de l'ordre de 62 % par rapport aux 61 mises en chantier dénombrées au cours de la même période l'an dernier. Le secteur résidentiel poursuit donc sur sa lancée, puisqu'il s'agit du quatrième trimestre consécutif où une progression des mises en chantier est enregistrée.

La production de maisons est à la hausse pour la première fois depuis plusieurs trimestres. Au cours des trois premiers mois de l'année, 40 maisons ont levé de

terre, comparativement à 26 durant la même période en 2001. Le choix restreint de maisons existantes forcerait certains acheteurs à se tourner vers le marché du neuf. La construction d'appartements est également à la hausse, puisque 59 appartements ont été mis en chantier au premier trimestre, ce qui représente une hausse de 24 par rapport à l'an dernier.

Dans les autres régions métropolitaines de recensement du Québec, la situation s'apparente à celle de la région sherbrookoise puisque les mises en chantier étaient en progression partout au premier trimestre de 2002. À Montréal, les mises en chantier ont augmenté de 60 %, ce qui est considérable pour un marché de cette taille.

Quatrième trimestre consécutif de hausse

Variation par rapport à l'année précédente
Mises en chantier totales, RMR Sherbrooke

SOMMAIRE

Analyse

- 1 Début d'année plus occupé que l'an dernier sur les chantiers de construction
- 2 Le programme *LOGEMENT ABORDABLE 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 Définitions et concepts
- 8 Zones de la région métropolitaine de Sherbrooke



AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

Le programme LOGEMENT ABORDABLE QUÉBEC

Dans un contexte de rareté de logements à louer dans plusieurs centres urbains du Québec, les gouvernements du Canada et du Québec se sont rapidement entendus pour mettre en place un programme visant le logement abordable. Le 21 décembre 2001, les deux gouvernements ont convenu d'injecter plus de 323,3 M\$ afin d'augmenter l'offre de logements abordables au Québec, soit 161,65 M\$ versés par le gouvernement fédéral, par l'entremise de la SCHL, 104 M\$ accordés par le gouvernement du Québec, par l'entremise de la Société d'habitation du Québec (SHQ), et 57 M\$ provenant des municipalités concernées. Le programme, lancé officiellement le 5 mars dernier, permettra la réalisation de 6 500 logements à loyer abordable dans l'ensemble de la province en 2002 et 2003.

Note : Le texte suivant est extrait du dépliant «Agir pour l'habitation», Volet privé, SCHL et SHQ.

Un programme en deux volets

Le volet social et communautaire s'adresse aux organismes du milieu, à but non lucratif, qui veulent mettre en oeuvre des projets d'habitations, soit quelque 5 000 unités résidentielles, destinés aux ménages à revenu faible ou modeste.

Le volet «privé» du programme veut stimuler la réalisation de logements dont les loyers seront abordables pour des ménages à revenu moyen. Il s'applique principalement sur le territoire des municipalités qui connaissent de faibles taux d'inoccupation des logements locatifs et qui requièrent un nombre important de nouveaux logements pour contrer cette pénurie.

Ce volet du programme s'adresse principalement à des promoteurs du secteur privé et vise la réalisation de logements locatifs uniquement par le biais de la construction neuve ou par le recyclage d'un bâtiment n'ayant pas actuellement de vocation résidentielle.

Une aide financière à la réalisation de logements

L'aide financière (volet privé) se situera entre 10 600 \$ et 12 500 \$ pour un logement de deux chambres à coucher. Elle correspondra à un montant forfaitaire variable, établi selon la localisation et la typologie des logements réalisés (studio, 1, 2 ou 3 chambres à coucher...).

La municipalité assume 15 % du montant total de l'aide financière pour chacun des projets.

Le loyer mensuel maximum, qui varie selon la typologie des logements, est fixé par la municipalité, selon les directives de la SHQ. Il devrait se situer, au départ, autour de 700 \$ pour un logement chauffé de deux chambres à coucher.

Le propriétaire s'engage à respecter ces loyers maximaux ainsi que les hausses subséquentes autorisées, et ce, pendant une période de 10 ans suivant la fin des travaux. De plus, le propriétaire ne peut, pendant ces 10 ans, convertir le mode de propriété des logements en copropriété divisée.

La municipalité, un rôle de premier plan

Maître d'œuvre de l'ensemble du programme Logement abordable Québec, la Société d'habitation du Québec (SHQ) a établi, pour le volet privé du programme, des critères de base que doit respecter une municipalité

participante dans l'élaboration de son propre programme de logement abordable. La SHQ participe financièrement à l'application du programme municipal qu'elle a dûment approuvé.

En ce qui concerne la Ville de Sherbrooke

Dans le cadre d'une tournée des grandes villes du Québec ayant pour thème « Agir maintenant pour les villes », le gouvernement du Québec et la municipalité de Sherbrooke se sont rencontrés et ont fait le point sur les programmes d'aide financière auxquels celle-ci est admissible en matière d'habitation. On annonçait alors que, grâce aux investissements liés au programme de logement abordable, environ 60 nouveaux logements abordables seront réalisés sur le territoire de la nouvelle ville de Sherbrooke au cours des deux prochaines années.

Pour tout renseignement complémentaire, veuillez vous adresser à la Société d'habitation du Québec (SHQ) en composant les numéros suivants :

À Québec :
(418) 643-7676

Partout ailleurs au Québec :
1 800 463-4315 (sans frais)

www.shq.gouv.qc.ca

Source : Dépliant "Agir pour l'habitation, Logement Abordable Québec, Volet privé", SCHL et SHQ

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

<i>Activité / période</i>	<i>Propriétaire</i>		<i>Locatif</i>	<i>Total</i>
	<i>Prop.-Occupant</i>	<i>Copropriété</i>		
Mises en chantier				
Premier trimestre 2002	40	0	59	99
Premier trimestre 2001	28	0	33	61
Cumulatif 2002 (Jan.-mars)	40	0	59	99
Cumulatif 2001 (Jan.-mars)	28	0	33	61
En construction				
Mois de mars 2002	34	0	143	177
Mois de mars 2001	26	0	41	67
Achèvements				
Premier trimestre 2002	45	0	35	80
Premier trimestre 2001	43	0	31	74
Cumulatif 2002	45	0	35	80
Cumulatif 2001	43	0	31	74
Inoccupés				
Mois de mars 2002	9	0	4	13
Mois de mars 2001	10	0	1	11
Écoulement				
Premier trimestre 2002	49	0	31	80
Premier trimestre 2001	43	0	31	74
Cumulatif 2002	49	0	31	80
Cumulatif 2001	43	0	31	74
Durée de l'inventaire (en mois)				
Mois de mars 2002	0,3	0,0	0,3	0,3
Mois de mars 2001	0,4	0,0	0,1	0,3

Source : SCHL

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

Zone / période	Propriétaire					Locatif	Total
	Propriétaire-Occupant				Co-propriété		
	Détachée	Jumelée	Rangée	Appart.*			
Zone 1 : Sherbrooke							
Premier trimestre 2002	6	2	0	0	0	29	37
Premier trimestre 2001	1	0	0	0	0	15	16
Cumulatif 2002	6	2	0	0	0	29	37
Cumulatif 2001	1	0	0	0	0	15	16
Zone 2 : Fleurimont							
Premier trimestre 2002	1	0	0	0	0	8	9
Premier trimestre 2001	6	0	0	0	0	6	12
Cumulatif 2002	1	0	0	0	0	8	9
Cumulatif 2001	6	0	0	0	0	6	12
Zone 3 : Rock Forest							
Premier trimestre 2002	8	2	0	0	0	8	18
Premier trimestre 2001	9	0	0	2	0	12	23
Cumulatif 2002	8	2	0	0	0	8	18
Cumulatif 2001	9	0	0	2	0	12	23
Zone 4 : St-Élie-d'Orford							
Premier trimestre 2002	7	0	0	0	0	0	7
Premier trimestre 2001	3	2	0	0	0	0	5
Cumulatif 2002	7	0	0	0	0	0	7
Cumulatif 2001	3	2	0	0	0	0	5
CENTRE (Zones 1 à 4)							
Premier trimestre 2002	22	4	0	0	0	45	71
Premier trimestre 2001	19	2	0	2	0	33	56
Cumulatif 2002	22	4	0	0	0	45	71
Cumulatif 2001	19	2	0	2	0	33	56
Zone 5 : Périphérie							
Premier trimestre 2002	12	2	0	0	0	14	28
Premier trimestre 2001	5	0	0	0	0	0	5
Cumulatif 2002	12	2	0	0	0	14	28
Cumulatif 2001	5	0	0	0	0	0	5
TOTAL SHERBROOKE MÉTRO							
Premier trimestre 2002	34	6	0	0	0	59	99
Premier trimestre 2001	24	2	0	2	0	33	61
Cumulatif 2002	34	6	0	0	0	59	99
Cumulatif 2001	24	2	0	2	0	33	61

Source : SCHL

* Duplex avec propriétaire-occupant

** Selon les anciennes délimitations territoriales

Tableau 3
Maisons neuves détachées 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
	Premier trimestre	1	11	11	8	10	6	12	3	11	11	45
Cumulatif (Jan.-mars)	1	11	11	8	10	6	12	3	11	11	45	39

Source : SCHL

Tableau 4
Offre de logement
Région métropolitaine de Sherbrooke

Type	En construction	Unités inoccupées	Permis émis mais non mis en chantier	Offre de moyen terme
	Mars 2002			
Maisons détachées/jumelées	34	9	5	48
Collectifs d'habitation*	143	4	12	159
Total	177	13	17	207
	Mars 2001			
Maisons détachées/jumelées	24	10	3	37
Collectifs d'habitation*	43	1	0	44
Total	67	11	3	81

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		Nbre total d'emplois		1 an	5 ans
	15 ans et plus	Active				
Premier trimestre 2002	126,3	80,9	73,3	9,4%	4,8	7,1
Premier trimestre 2001	125,4	79,6	72,0	9,5%	7,1	7,6
Moyenne janv.-mars 2002	126,3	80,9	73,3	9,4%	4,8	7,1
Moyenne janv.-mars 2001	125,4	79,6	72,0	9,5%	7,1	7,6

Sources : Statistique Canada et SCHL

Veuillez prendre note que le document

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

inclus habituellement avec les rapports **Actualités habitation** des 2^{ième} et 4^{ième} trimestres de chaque année sera dorénavant transmis avec les rapports des 1^{ier} et 3^{ième} trimestres.

Pour toutes questions, n'hésitez pas à contacter notre

Service à la clientèle

au

1 866 855-5711

ou par Courriel : 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 10 000 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 (détachées, 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>Échelle nationale</i>	<i>Province de Québec</i>	<i>Régions métropolitaines - Province de Québec</i>
<ul style="list-style-type: none"> • Perspectives nationales du marché de l'habitation • Tendances du marché hypothécaire • Marchés de l'habitation canadiens • Marchés de la rénovation au Canada • Et plusieurs autres 	<ul style="list-style-type: none"> • Actualités habitation • Télécopie Rapide • Marché de la rénovation 	<ul style="list-style-type: none"> • Perspectives du marché du logement (Montréal seulement) • Rapport sur les logements locatifs (1) • Télécopie Rapide - Rapport sur les logements locatifs (3) • Analyse du marché de la revente (2) • Marché des résidences pour personnes âgées (1) <p>(1) Disponibles pour les six régions métropolitaines : Chicoutimi, Gatineau, Montréal, Québec, Sherbrooke et Trois-Rivières.</p> <p>(2) Disponibles pour Montréal et Québec seulement.</p> <p>(3) Disponibles pour les six régions métropolitaines, plus une Télécopie provinciale pour les centres urbains.</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

Pour toutes informations concernant votre marché, n'hésitez pas à contacter nos analystes:

Province de Québec :

Kevin Hughes
(514) 283-4488

Sherbrooke :

Hélène Dauphinais
(819) 564-5622

Montréal :

Jean Laferrière
(514) 496-8564

Paul Cardinal
(514) 283-8391

Sandra Girard
(514) 283-5075

Québec :

Jean-François Dion
(418) 649-8101

Trois-Rivières :

Pascal-Yvan Pelletier
(418) 649-8102

Gatineau :

Honorine Youmbissi
(819) 779-2007

Chicoutimi :

Benoît Allaire
(418) 649-8100

Zones de la région métropolitaine de Sherbrooke

Zones	Municipalités / Secteurs	Grande zone
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

Intéressé par les taux d'occupation et les loyers moyens des logements locatifs, suite à l'enquête d'octobre 2001 ?

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

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.

© 2002 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, l'entreposage ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie ou par micro-film, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société

canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits de traduction et d'adaptation réservés pour tous les pays. La traduction d'un extrait quelconque de cet ouvrage est interdite sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, les analyses et les opinions

contenus dans cet ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais dont l'exactitude ne peut être garantie. Les renseignements, les analyses et les opinions ne constituent pas des déclarations pour lesquelles la Société canadienne d'hypothèques et de logement ou ses employés assument la responsabilité.

R

ÉSUMÉ DES

Sherbrooke

Printemps - Été 2002

PRÉVISIONS

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Un marché de la revente des plus dynamiques en 2002

Cette année, le marché de la revente sera très dynamique. Après avoir atteint un niveau record en 2001, les ventes de maisons existantes progresseront de 6,4 % en 2002, ce qui portera le nombre de transactions à 1 325 dans la région métropolitaine de recensement de Sherbrooke. L'offre fléchira de nouveau, pour atteindre une moyenne de 600 propriétés. Conséquemment, le rapport vendeurs/acheteur devrait chuter à 5 pour 1.

La faiblesse historique des taux hypothécaires est l'élément clé qui sous-tend l'effervescence du marché de la revente. Au premier trimestre de 2002, les taux des prêts de 1 an et de 3 ans seront inférieurs de 1,2 à 2,3 points de pourcentage par rapport à l'an dernier. Le taux pour un terme d'un an tournera autour de 4,80 %, et celui s'appliquant aux termes de 3 ans s'établira à 6,13 %. À ces taux aussi bas s'ajoute bien souvent une réduction de taux ou une remise en argent consentie par les institutions financières qui rivalisent d'imagination pour attirer ou conserver les acheteurs d'habitations.

Dans un tel contexte, les ménages locataires qui songent à devenir propriétaires ont de bonnes raisons de passer à l'action. L'écart entre la location et l'achat a fondu. Dans la région de Sherbrooke, plus de la moitié des maisons existantes se vendent à un prix inférieur à 90 000 \$. La mensualité hypothécaire se rapproche alors du loyer moyen d'un logement de 2 chambres à coucher, qui est de 446 \$. Dans le cas des ménages qui cherchent un nouvel appartement, parce que leur besoin d'espace a changé ou parce qu'ils doivent habiter ailleurs, la difficulté de trouver chaussure à son pied, vu le peu de logements locatifs disponibles, constitue un incitatif sérieux à l'accession à la propriété.

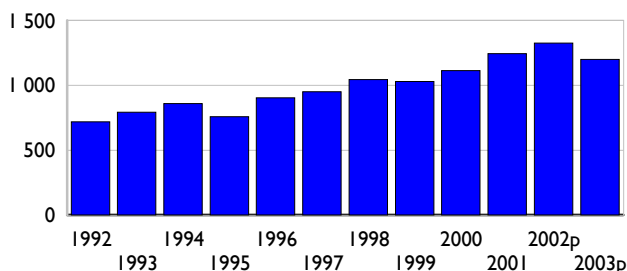
Le contexte hypothécaire favorable et la grande fluidité du marché de la revente encouragent également les propriétaires à revoir leurs besoins en matière d'habitation. Pour certains, cela se traduira par l'achat d'une nouvelle propriété. À Sherbrooke, le segment de la maison dispendieuse (plus de 90 000 \$) était encore équilibré en début d'année, ce qui a limité la prise de valeur au cours des dernières années. Les gens peuvent donc accroître leur consommation en matière d'habitation à un coût limité. Pour d'autres, la solution consistera à rénover, en profitant des bas taux d'intérêt.

À eux seuls, les taux hypothécaires ne susciteraient pas tant d'activité, si la confiance des consommateurs n'était pas aussi élevée, bien qu'elle ait fléchi par rapport à certains trimestres de

SOMMAIRE

- 1 Un marché de la revente des plus dynamiques en 2002
- 2 L'effervescence du marché de la revente laisse entrevoir un léger fléchissement des prix en 2003
- 2 Les constructeurs d'habitations connaîtront une année plus prospère en 2002, avant de pouvoir reprendre leur souffle en 2003
- 3 Le niveau moyen des mises en chantier est en baisse
- 4 Le marché locatif restera serré à court terme
- 4 **Tableau des prévisions**

Vente de maisons existantes : record prévu pour 2002
RMR Sherbrooke



Source : Chambre immobilière de l'Estrie et SCHL



AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

2001. Les consommateurs demeurent confiants en ce qui a trait aux perspectives d'emploi, et la bonne tenue du marché du travail dans la région tend à démontrer qu'ils ont raison.

L'effervescence du marché de la revente laisse entrevoir un léger fléchissement des prix en 2003

L'effervescence que connaît actuellement le marché de la revente laisse présager des baisses de prix et, donc, une augmentation du risque pour les intervenants.

L'offre de maisons à vendre est en baisse depuis trois ans dans la région, principalement dans le créneau de la maison pour accédants. Au début de l'année, on trouvait 250 maisons à vendre sur ce créneau, soit moitié moins qu'en 1999. Les consommateurs savent donc qu'ils doivent se décider rapidement quand une maison leur plaît. Depuis le début de l'année, plusieurs maisons se vendent en quelques jours, font l'objet d'offres d'achat simultanées et sont offertes sur le marché à un prix dépassant largement l'évaluation municipale.

On s'attend donc à une augmentation de la valeur moyenne des transactions de l'ordre de 6,4 % en 2002, ce qui portera le prix moyen des maisons existantes à 98 800 \$, un niveau record pour la région.

La progression des salaires et des revenus ne suivra pas l'accroissement des prix. Aussi, dès que la frénésie actuelle sera passée, et que le sentiment d'urgence qui habite les acheteurs s'atténuera, on observera un redressement graduel des

prix, ce qui limitera les risques qui y sont associés.

Déjà, en 2003, le prix moyen devrait fléchir de 1,3 % et s'établir à 97 500 \$. La remontée prévue des taux hypothécaires, et le devancement de la demande observé cette année, devraient ramener les ventes de maisons existantes à 1 200, en 2003, un niveau légèrement inférieur à celui de 2001.

Les constructeurs d'habitations connaîtront une année plus prospère en 2002, avant de pouvoir reprendre leur souffle en 2003

Les constructeurs d'habitations seront plus occupés cette année puisque les mises en chantier progresseront de 10,4 %, pour s'établir à 650. L'accroissement brut de l'activité découlera à parts égales de la production de maisons et d'appartements.

La faiblesse des taux hypothécaires et la forte demande de maisons existantes soutiendra la demande provenant des acheteurs expérimentés qui désirent faire construire une maison répondant à leurs besoins.

La hausse du prix des maisons existantes, principalement des maisons abordables (90 000 \$ et moins), rendra plus attrayantes les maisons neuves pour accédants. De plus, l'offre de maisons existantes se raréfiant, certains accédants n'auront d'autre choix que de se tourner vers le marché du neuf.

La présence d'un plus grand nombre d'acheteurs d'une première maison entraînera une baisse du prix moyen des maisons neuves vendues dans la région sherbrookoise. Alors que le prix d'une maison individuelle neuve s'établissait à 113 000 \$ en 2001, il atteindra 105 000 \$ cette année. L'imposition, par les Américains, de droits compensatoires sur les exportations canadiennes de bois d'oeuvre se

L'intervention des gouvernements a créé un contexte économique favorable aux marchés de l'habitation

Par suite des événements du 11 septembre 2001, et parce que le rythme de croissance des économies américaine et canadienne a montré des signes d'essoufflement au cours des mois précédents, les divers paliers de gouvernement ont mis en place une série de mesures visant à stimuler l'économie et à éviter un début de récession au Canada.

Comme première conséquence de cette offensive gouvernementale, les taux hypothécaires ont atteint un nouveau creux historique au début de la présente année, ce qui a stimulé l'activité sur les marchés de l'habitation. Une légère remontée des taux est prévue dès le deuxième trimestre de 2002 et pour 2003. Cette année, le taux hypothécaire pour un terme d'un an s'établira à 5,36 % en moyenne, alors que pour les termes de 3 et de 5 ans il atteindra respectivement 6,81 % et 7,62 %. L'an prochain, les taux moyens seront plus élevés de 0,8 à 1,2 point de pourcentage.

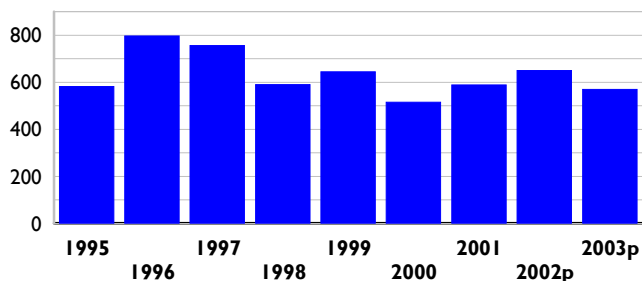
Autres conséquences heureuses pour les marchés de l'habitation, la croissance économique est redevenue positive, après un trimestre de baisse, et le marché du travail a conservé sa vigueur. En 2001, l'emploi a atteint un niveau record dans la région métropolitaine de recensement de Sherbrooke, où il atteint 74 400 postes.

Le redressement de l'économie américaine, le dynamisme du secteur manufacturier local et les nombreux projets d'investissement, tels les chantiers routiers d'importance, la construction du stade d'athlétisme, l'agrandissement de l'école Alexander-Galt, la rénovation de l'hôpital Saint-Vincent, pour n'en nommer que quelques uns, permettront au bassin d'emplois de s'accroître encore un peu en 2002 et 2003. Le nouveau statut fiscal attribué au parc biomédical par le gouvernement provincial, permet, quant à lui, d'entrevoir la création d'emplois spécialisés à court et à moyen termes.

traduira par un accroissement de l'offre sur le marché canadien et par des pressions à la baisse sur les prix. On devrait donc assister à court et à moyen termes à une baisse des coûts de construction, qui sera en partie retransmise aux consommateurs.

On prévoit la construction de 300 appartements cette année. Étant donné qu'il en coûte en moyenne 76 000 \$ pour construire un logement de deux

Un sommet sera atteint en 2002
Mises en chantier, RMR Sherbrooke



chambres à coucher, les mises en chantier ont tendance à se concentrer dans le créneau du moyen et haut de gamme. Ces logements se louent généralement très rapidement, ce qui attire les promoteurs.

Des appartements qui seront produits, une cinquantaine sera destinée au marché de la copropriété. Encore là, on demeure dans le créneau du haut de gamme puisqu'il s'agit de la réalisation de la phase II des Terrasses du golf, un des ensembles d'habitation les plus luxueux à Sherbrooke.

L'an prochain, la frénésie qui s'est emparée du marché de la revente se calmera quelque peu et déteindra sur le marché du neuf. Les taux hypothécaires se seront raffermis, et pour une deuxième année consécutive, la croissance de l'emploi demeurera au ralenti. Le nombre des mises en chantier tombera donc à 570.

Le niveau moyen des mises en chantier est en baisse

La hausse des mises en chantier prévue pour 2002 est une bonne nouvelle. Mais elle ne signifie pas, contrairement à ce qui se passe sur le marché de la revente, que cette année sera une année record, ou même une année dont on se souviendra dans une perspective historique.

Au cours des années 1980, 1 235 logements en moyenne étaient mis en chantier chaque année. Durant la décennie suivante, il s'en est construit 815, ce qui porte l'écart à 400. Pendant la période 2000-2009, on estime qu'environ 650 logements seront mis en chantier chaque année.

À l'heure actuelle, la génération qui contribue le plus à la formation nette des ménages est celle qui est issue de l'effondrement de la natalité. Comme son nom l'indique, elle est moins nombreuse que la génération qui l'a précédée. L'accroissement de l'immigration dans la région, quoique limitée, vient cependant combler une partie de l'écart dû au ralentissement de l'accroissement naturel.

Vers les années 2007, la demande de logements en provenance de la génération de l'écho baby-boom commencera à se faire sentir plus fortement, ce qui entraînera un redressement de la demande et de la production moyenne de nouveaux logements.

Trois générations bien différentes détermineront l'avenir des marchés de l'habitation¹

La première génération actuellement à l'oeuvre sur les marchés de l'habitation est celle issue du baby-boom (génération née de 1947 à 1966). Elle représente un groupe diversifié et important en nombre. Certains membres approchent de la quarantaine et équilibrent encore carrière et famille, tandis que d'autres ont un peu plus de 50 ans et se préparent à la retraite. Les acheteurs expérimentés font principalement partie de ce groupe.

La seconde génération provient de l'effondrement de la natalité (de 1967 à 1979). Comme son nom l'indique, elle représente un groupe démographique beaucoup moins nombreux que le précédent. Ses membres ont actuellement entre le milieu de la vingtaine et le milieu de la trentaine. Ils représentent une forte proportion des acheteurs d'une première maison et soutiennent la demande de logements locatifs.

La troisième génération trouve sa source dans l'écho du baby-boom (de 1980 à 1997). Elle est plus importante en nombre que la génération issue de l'effondrement de la natalité. Les membres les plus âgés terminent actuellement leurs études postsecondaires, mais la plupart sont encore au stade de l'enfance. Actuellement, leur influence sur la demande de logements est limitée, car les enfants quittent de plus en plus tard le nid familial. Ce groupe génère donc une faible demande de logements locatifs, principalement concentrée à proximité des établissements d'enseignement.

Il n'y a pas longtemps, on pensait que les baby-boomers, une fois leurs enfants partis, vendraient en grand nombre leur habitation spacieuse en vue d'acheter une maison en rangée ou un logement en copropriété plus petit. Souvent, c'est plutôt le contraire qui se produit. Nombre de baby-boomers utilisent l'avoire propre réalisé lors de la vente de leur propriété pour financer l'acquisition d'une plus grande. Le marché des résidences secondaires s'emballa également, car les baby-boomers préparent leur retraite et investissent dans des résidences de vacances. Selon les données, une grande proportion d'aînés achètent des logements neufs. On prévoit donc que les baby-boomers âgés et à la retraite continueront de stimuler fortement la demande de logements neufs.

À mesure que les baby-boomers atteindront le troisième âge, on prévoit que bon nombre d'entre eux emménageront dans des habitations en copropriété, des logements locatifs ou des maisons de retraite, ou encore choisiront d'autres modes d'occupation.

L'expérience démontre que les jeunes migrent vers les grandes villes pour profiter des occasions, notamment dans les domaines de l'éducation et de l'emploi. Hors des grands centres, là où l'immigration est souvent faible également, la demande de logements s'affaiblira. Le recensement de 2001 montre, qu'au Québec, plusieurs régions sont déjà aux prises avec une diminution de leur population depuis 1996.

Le vieillissement de la population et l'urbanisation croissante modifieront aussi la nature de la demande de logements. Les constructeurs devront répondre aux besoins changeants des clients en offrant un éventail d'options et des concepts d'habitations souples, adaptables aux divers cycles de vie des occupants. On devra tenir compte, par exemple, des besoins créés par le travail à domicile chez les jeunes générations. De même, on tiendra compte de la nécessité d'une plus grande entraide entre les familles, en proposant des habitations pouvant regrouper plusieurs générations.

Les problèmes liés à l'abordabilité des logements concernent toutes les générations. Mais c'est la génération issue de l'effondrement de la natalité qui semble la plus touchée, surtout à cause de la disparité croissante de revenus entre les travailleurs qualifiés de ce groupe et ceux qui ne le sont pas. La pression sur la demande de logements locatifs, particulièrement dans le bas de gamme, persistera donc.

¹ Résultats tirés de l'étude *Logement des générations issues du baby-boom, de l'effondrement de la natalité et de l'écho du baby-boom*, réalisée pour le compte de la SCHL en 2001.

Le marché locatif restera serré à court terme

Le taux d'inoccupation devrait diminuer de nouveau en 2002 et en 2003, mais de façon moins importante qu'au cours des deux années précédentes. En octobre prochain, le taux d'inoccupation devrait s'établir à 1,8 %, comparativement à 2,3 % un an auparavant.

La hausse de la demande de logements locatifs sera principalement attribuable à la migration intérieure. Étant bien pourvue en logements destinés aux aînés et en services de santé, la région de Sherbrooke attirera encore cette année plusieurs personnes de 65 ans et plus qui se dirigeront vers le marché locatif traditionnel ou les résidences pour aînés. Pour sa part, la migration internationale devrait amener environ 220 nouveaux ménages dans la région. Il se pourrait

même que la rareté très marquée des logements locatifs dans la région de Montréal incite davantage d'immigrants à s'installer à Sherbrooke, où l'offre demeure plus abondante. Outre cette réalité, la bonne tenue du marché du travail dans la région pourrait inciter une plus grande proportion d'immigrants à opter pour Sherbrooke.

La progression du travail à temps plein chez les jeunes stimulera également un peu la demande de logements locatifs. La situation va continuer de s'améliorer, l'emploi pour les 15-24 et les 25-44 ans n'ayant pas encore retrouvé son niveau d'avant la récession du début des années 1990.

La baisse du taux d'inoccupation sera ralentie par l'intensification de l'accession à la propriété. La faiblesse des taux hypothécaires a réduit l'écart entre la location et l'achat, ce qui incitera certains locataires à devenir propriétaires, un

phénomène également facilité par la diminution des choix sur le marché locatif.

L'accroissement du parc locatif demeurera limité en 2002. Un seul ensemble d'importance est actuellement en construction. Situé dans le quartier nord, cet ensemble de 80 logements s'insère dans le segment haut de gamme du marché. On estime qu'environ 250 appartements viendront s'ajouter cette année.

Il faudra vraisemblablement attendre 2003 pour que le programme *Logement abordable Québec* se concrétise par l'emménagement de locataires. À Sherbrooke, ce programme devrait se traduire par la création de 60 logements.

Les modifications apportées à l'assurance prêt hypothécaire de la SCHL pour les immeubles locatifs neufs facilitera également la réalisation de nouveaux ensembles d'habitation.

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS Région métropolitaine de Sherbrooke Avril 2002

	2001	2002p	Var.	2003p	Var. (%)
MARCHÉ DU NEUF					
Mises en chantier totales	589	650	10,4	570	-12,3
Mises en chantier unifamiliales	321	350	9,0	320	-8,6
Mises en chantier d'appartements	268	300	11,9	250	-16,7
Prix moyen des maisons individuelles (\$)	113 000	105 000	-7,1	103 000	-1,9
MARCHÉ DE LA REVENTE					
Ventes par le SIA	1 245	1 325	6,4	1 200	-9,4
Prix moyen au SIA (\$)	94 300	98 800	4,8	97 500	-1,3
MARCHÉ LOCATIF					
Taux d'inoccupation (%)	2,3	1,8	n/a	1,5	n/a
Loyer pour un logement de 2 chambres (\$)	446	455	2,0	462	1,5
APERÇU ÉCONOMIQUE					
Taux hypothécaire - 3 ans (%)	6,88	6,81	n/a	8,09	n/a
Taux hypothécaire - 5 ans (%)	7,41	7,62	n/a	8,44	n/a
Niveau d'emploi	74 400	74 700	0,4	75 200	0,7
Croissance de l'emploi (nombre)	1 300	300	n/a	500	n/a

p Prévisions de la SCHL