

A

CTUALITÉS

Sherbrooke

## HABITATION

www.schl.ca

## VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

## La croissance des mises en chantier fait une pause au troisième trimestre

Au cours du troisième trimestre, une légère baisse des mises en chantier a été observée dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Sherbrooke. Entre les mois de juillet et de septembre 2002, 218 logements avaient levé de terre, contre 209 au cours de la même période cette année. Le fléchissement des mises en chantier est donc mineur : 4 %.

C'est la diminution des mises en chantier d'appartements (86 contre 98 au cours de la même période l'an dernier) qui a causé le repli de la construction résidentielle. Malgré ce repli, la construction d'appartements

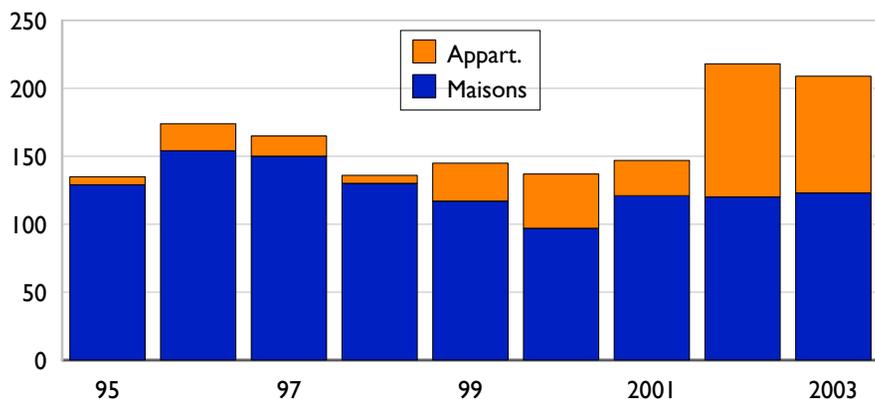
demeure dynamique et la production annuelle devrait atteindre 400 unités pour l'année. Un ensemble de 24 logements a été mis en chantier dans l'arrondissement Jacques-Cartier, alors que le marché est plutôt axé sur les immeubles de petite taille, souvent de 6 logements et moins.

Peu de changements ont été observés en ce qui a trait à la construction de maisons unifamiliales. Cette année, 123 maisons ont été mises en chantier au cours du troisième trimestre, comparativement à 121 en 2002.

*suite à la page suivante*

### Pause dans la croissance des mises en chantier

Mises en chantier au 3e trimestre, RMR de Sherbrooke



Source : SCHL

VOLUME 6, ÉDITION 3,  
TROISIÈME TRIMESTRE 2003

### SOMMAIRE

#### Analyse

- 1 La croissance des mises en chantier fait une pause au troisième trimestre
- 2 Un bilan positif pour les neufs premiers mois de l'année
- 2 **Incidence des naissances sur la demande future de logements**

#### 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

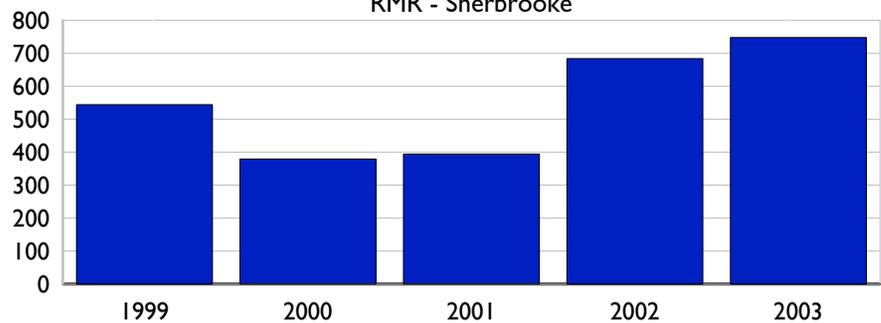
Canada

## Un bilan positif pour les neufs premiers mois de l'année

Depuis le début de l'année, il s'est construit 406 maisons et 342 appartements dans la RMR de Sherbrooke. Par rapport à l'an dernier, ce niveau de production représente une hausse de 64 logements ou de 9 %. Comme les mises en chantier en 2002 avaient progressé de 46 %, la hausse observée depuis janvier, quoique limitée, montre que la construction résidentielle demeure très dynamique dans la région.

## Bilan positif pour les neufs premiers mois

Trois premiers trimestres  
RMR - Sherbrooke



Source : SCHL

## Incidence des naissances sur la demande future de logements

Au Canada, le taux de natalité détermine en grande partie la structure d'âge de la population et, par conséquent, la demande de logements. À moins que l'immigration ne demeure forte, la baisse de la natalité observée à la fin des années 1990 entraînera un affaiblissement de la demande d'habitations pour propriétaires-occupants dans vingt-cinq ans.

L'évolution de la structure d'âge de la population canadienne exerce une forte influence sur le nombre et le type d'habitation qui seront recherchés dans les années futures. Les ménages commencent généralement par être locataires puis, une fois qu'ils se sont constitué un patrimoine financier, deviennent propriétaires. Parfois, à la retraite, certains choisissent d'effectuer un retour vers la location. En moyenne, l'accédant à la propriété a dans la trentaine et le deuxième achat s'effectue généralement au début de la quarantaine.

Au Canada, l'évolution de la natalité est révélatrice, car elle est à l'origine d'une bonne partie des variations observées dans la structure d'âge de la population et, du coup, dans la demande de logements liée à l'âge (l'autre facteur prépondérant étant la migration). Il y a de fortes chances qu'une personne née il y a une vingtaine d'années emménage aujourd'hui dans un logement locatif et qu'une personne née à la fin des années 60 en soit à l'achat d'une première habitation. Voyons maintenant quelles sont les répercussions des variations dans le nombre de naissances au Canada selon différentes périodes.

### • Génération du baby-boom

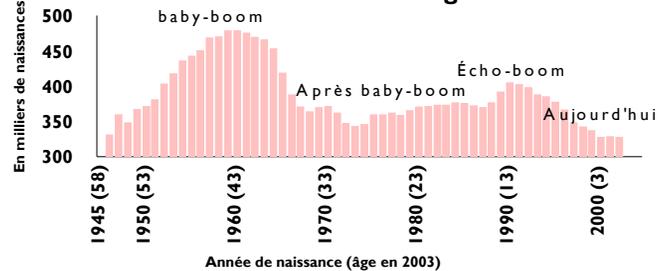
Après la deuxième guerre mondiale, les naissances ont augmenté pour atteindre un sommet inégalé en 1959. Les personnes qui ont vu le jour au plus fort du baby-boom sont maintenant au début de la quarantaine et leur revenu, déjà élevé, continue de progresser. Ils ont atteint l'âge où bon nombre de ménages achètent un logement d'un cran supérieur.

### • Génération de l'après baby-boom

Entre 1959 et 1973, le nombre annuel de naissances a chuté de 28 % au Canada. Les taux d'inoccupation élevés observés sur le marché locatif au cours des années 1990 ont coïncidé avec la période durant laquelle la génération de l'après baby-boom était la plus susceptible de louer son logement. Dans dix ans, les personnes nées en 1973 – année où le nombre de naissances a été le plus bas dans la période de l'après-guerre – seront dans la quarantaine. Cette génération étant moins importante, il se pourrait

que les achats de logements plus haut-de-gamme diminuent par rapport à leur niveau actuel.

## Incidence des naissances sur la demande future de logements



Source : Données de Statistique Canada (CANSIM II) adaptées par la SCHL

### • Génération de l'écho-boom

Après s'être effondré, la natalité a augmenté pour atteindre un sommet en 1990. Comme il est illustré dans le graphique, l'écho du baby-boom est caractérisé par une hausse du nombre de naissances, mais cette hausse est moins forte que celle de l'imposante cohorte du baby-boom. Si les tendances observées actuellement se maintiennent, les membres de cette génération feront accroître la demande de logements locatifs d'ici les cinq prochaines années, puis accéderont à la propriété dans dix à quinze ans.

### • Génération du post-écho

Au Canada, la natalité a régressé de façon régulière tout au long des années 90. En 1999, elle a même atteint son plus bas niveau en plus de cinquante ans. Même si la natalité s'est légèrement accrue en 2001, il est encore trop tôt pour conclure à un renversement de tendance. À moins que l'immigration n'exerce un effet compensatoire au cours de la prochaine décennie, l'éventuelle dénatalité se traduira par une réduction de la demande sur le marché locatif dans les années 2020 et des achats d'habitations dans les années 2030 et 2040.

**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>				
Troisième trimestre 2003	115	4	90	209
Troisième trimestre 2002	124	47	47	218
Cumul 2003 (Janv.-sept.)	398	24	326	748
Cumul 2002 (Janv.-sept.)	366	47	271	684
<b>En construction</b>				
Mois de septembre 2003	79	0	73	152
Mois de septembre 2002	80	47	39	166
<b>Achèvements</b>				
Troisième trimestre 2003	159	35	150	344
Troisième trimestre 2002	196	0	222	418
Cumul 2003	379	49	273	701
Cumul 2002	323	0	357	680
<b>Logement inoccupés</b>				
Mois de septembre 2003	0	18	0	18
Mois de septembre 2002	3	0	37	40
<b>Logements écoulés</b>				
Troisième trimestre 2003	159	29	127	315
Troisième trimestre 2002	199	0	196	395
Cumul 2003	389	19	303	711
Cumul 2002	335	0	309	644
<b>Durée de l'inventaire (en mois)</b>				
Mois de septembre 2003	0,0	7,4	0,0	0,7
Mois de septembre 2002	0,2	ND	2,3	1,2

Source : SCHL

**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>							
Troisième trimestre 2003	9	2	0	0	0	60	71
Troisième trimestre 2002	13	2	0	0	47	25	87
Cumul 2003	34	6	0	0	18	146	204
Cumul 2002	38	6	0	0	47	128	219
<b>Zone 2 : Fleurimont</b>							
Troisième trimestre 2003	13	0	0	0	0	4	17
Troisième trimestre 2002	12	0	0	2	0	0	14
Cumul 2003	47	0	0	0	0	52	99
Cumul 2002	31	0	0	2	0	32	65
<b>Zone 3 : Rock Forest</b>							
Troisième trimestre 2003	23	2	0	0	4	12	41
Troisième trimestre 2002	33	12	0	2	0	22	69
Cumul 2003	89	22	0	0	4	77	192
Cumul 2002	92	24	0	2	0	85	203
<b>Zone 4 : St-Élie-d'Orford</b>							
Troisième trimestre 2003	15	2	0	0	0	0	17
Troisième trimestre 2002	10	0	0	0	0	0	10
Cumul 2003	70	12	0	0	0	17	99
Cumul 2002	51	0	0	0	0	0	51
<b>CENTRE (Zones 1 à 4)</b>							
Troisième trimestre 2003	60	6	0	0	4	76	146
Troisième trimestre 2002	68	14	0	4	47	47	180
Cumul 2003	240	40	0	0	22	292	594
Cumul 2002	212	30	0	4	47	245	538
<b>Zone 5 : Périphérie</b>							
Troisième trimestre 2003	47	2	0	0	0	14	63
Troisième trimestre 2002	36	2	0	0	0	0	38
Cumul 2003	114	4	0	0	2	34	154
Cumul 2002	114	6	0	0	0	26	146
<b>TOTAL RMR DE SHERBROOKE</b>							
Troisième trimestre 2003	107	8	0	0	4	90	209
Troisième trimestre 2002	104	16	0	4	47	47	218
Cumul 2003	354	44	0	0	24	326	748
Cumul 2002	326	36	0	4	47	271	684

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	
	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002
Troisième trimestre	9	7	22	43	44	42	32	42	56	63	163	197
Cumul (Janv.-sept.)	20	12	54	76	104	76	86	69	123	94	387	327

Source : SCHL

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

Type	En construction	Logements inoccupés	Offre de court terme
	Septembre 2003		
<b>Maisons détachées/jumelées</b>	79	0	79
<b>Collectifs d'habitation*</b>	73	18	91
<b>Total</b>	152	18	170
	Septembre 2002		
<b>Maisons détachées/jumelées</b>	78	3	81
<b>Collectifs d'habitation*</b>	88	37	125
<b>Total</b>	166	40	206

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			
Troisième trimestre 2003	128,5	88,1	81,2	7,8%	4,6	6,3
Troisième trimestre 2002	127,1	85,3	79,7	6,6%	5,3	6,9
Moyenne Janv.-sept. 2003	128,1	85,3	79,1	7,3%	4,9	6,4
Moyenne Janv.-sept. 2002	126,7	83,1	76,6	7,8%	5,2	7,1

Source : Statistique Canada

*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**

**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**

## 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 (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>• 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.</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:**

<b>Province de Québec :</b> Kevin Hughes (514) 283-4488	<b>Montréal :</b> Jean Laferrière (514) 496-8564 Paul Cardinal (514) 283-8391	<b>Québec :</b> Jean-François Dion (418) 649-8101	<b>Gatineau :</b> Honorine Youmbissi (819) 779-2007
<b>Sherbrooke :</b> Hélène Dauphinais (819) 564-5622	<b>Trois-Rivières :</b> Sandra Girard (514) 283-5075	<b>Trois-Rivières :</b> Pascal-Yvan Pelletier (418) 649-8102	<b>Saguenay :</b> Benoît Allaire (418) 649-8100

## 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 2003 ?**

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

#### **TÉLÉCOPIE RAPIDE**

qui fournit les résultats sommaires de l'enquête  
(sera disponible le 26 novembre 2003)

#### **RAPPORT SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS**

dans lequel on retrouve une étude plus approfondie des données recueillies  
(sera disponible au début janvier 2004)

**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 d'autres informations ou pour un abonnement, veuillez communiquer avec 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. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication dans toute autre langue 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.

R

## ÉSUMÉ DES

Sherbrooke

## PRÉVISIONS

Automne - Hiver 2003

Société canadienne d'hypothèques et de logement

**Après une année vigoureuse, le marché de la revente et la construction résidentielle ralentiront en 2004.**

Les ventes de maisons existantes et la construction résidentielle surpasseront cette année les résultats atteints en 2002. La demande de logements sera soutenue par une économie locale encore très dynamique, qui créera un total net de 2 200 emplois et contribuera à maintenir la confiance des consommateurs à un niveau élevé. La faiblesse des taux hypothécaires, la progression de la population, le manque de logements locatifs et de maisons à vendre stimuleront également l'activité sur le marché de l'habitation.

Les faibles taux hypothécaires qui prévalent depuis quelques mois ont incité certains ménages à revoir plus tôt que prévu leur choix en matière de logement. Se réclamant du proverbe « Un tien vaut mieux que deux tu l'auras », certains ont choisi de devancer l'achat d'une première propriété ou l'acquisition d'une propriété à un cran

supérieur afin de profiter des économies engendrées par des taux d'intérêt inférieurs.

Le devancement de la décision d'acheter une habitation est aussi attribuable en partie à la rareté des logements locatifs disponibles. Les ménages qui avaient besoin d'un appartement plus spacieux, ou situé dans un autre secteur de la ville, ont pu être tentés de devenir propriétaires plus tôt en raison du peu de choix qui s'offrait à eux sur le marché locatif.

Une étude de la SCHL, réalisée en 2002 dans les régions métropolitaines de recensement (RMR) de Montréal et de Québec, révélait que 40 % des acheteurs montréalais avaient devancé de neuf mois environ leur décision d'acheter afin de profiter des bas taux hypothécaires. Ce pourcentage s'établissait à 30 % pour les acheteurs de Québec. Pour sa part, la rareté des

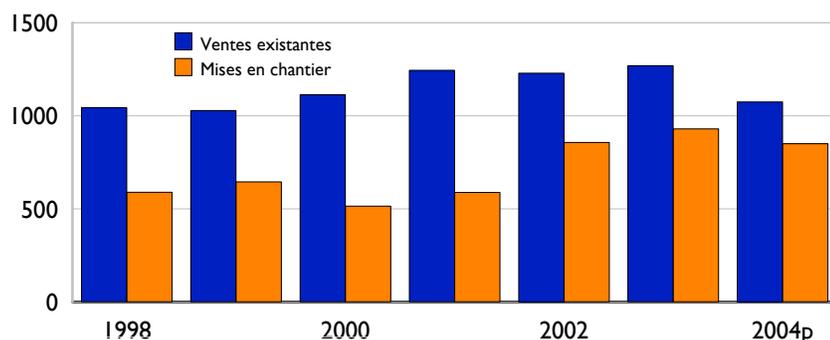
*suite à la page suivante*

## SOMMAIRE

- 1 Après une année vigoureuse, le marché de la revente et la construction résidentielle ralentiront en 2004.
- 2 Revente  
Construction résidentielle
- 3 Marché locatif  
Taux hypothécaires  
Emploi et économie
- 4 **Résumé des prévisions**

**Ralentissement des marchés en vue pour 2004**

RMR de Sherbrooke



Source : SCHL et CIE p : prévisions SCHL



AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

logements locatifs a amené 22 % des acheteurs montréalais à revoir leurs plans et à devancer leur achat de huit mois. Bien entendu, ces deux comportements ont été plus marqués pour les accédants à la propriété et ont touché également l'Estrie.

C'est en 2004 que le marché subira le contrecoup de ces devancements. Combiné à une diminution de l'abordabilité des maisons par suite de la hausse marquée des prix, cet emprunt sur la demande future se traduira par une diminution des ventes de maisons existantes et de la construction résidentielle l'an prochain.

Les logements disponibles continueront de se faire rares en 2003 et en 2004 sur le marché locatif traditionnel ainsi que sur celui des résidences privées pour aînés. La reprise de la construction d'unités destinées à ces marchés sera insuffisante à court terme pour ramener un marché équilibré.

## Revente

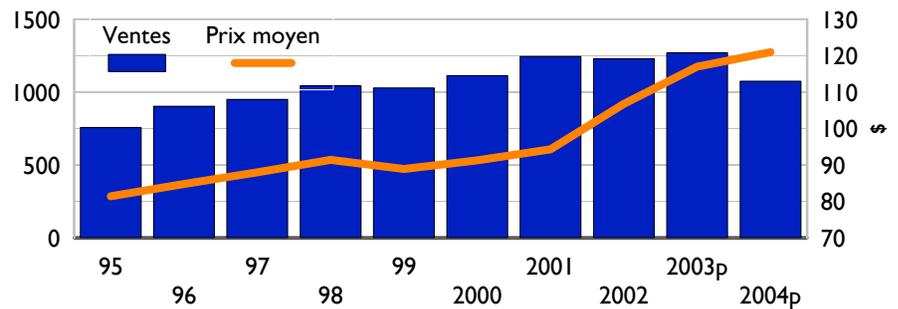
✓ Les ventes de maisons existantes se chiffreront à 1 270, en 2003, contre 1 229, l'an dernier. Le climat économique et financier favorable à l'habitation et la rareté des logements locatifs disponibles expliquent cette bonne tenue.

✓ Même si l'activité demeure vigoureuse, elle tend à plafonner depuis 2001, année où les ventes ont franchi le cap des 1 200. Cette stagnation résulte principalement du nombre décroissant de maisons à vendre, qui limite sérieusement le choix des acheteurs potentiels. En 1999, il y avait en moyenne 1 000 maisons à vendre en tout temps. Cette année, ce nombre est tombé à 400.

✓ Le ratio vendeurs/acheteur est en baisse depuis plusieurs mois. En début d'année, il a atteint son plus faible niveau, soit 3/1. Le marché penche donc fortement en faveur des vendeurs puisqu'un marché équilibré, qui ne favorise ni les acheteurs ni les vendeurs, affiche un ratio de 10/1 environ.

## Revente : un marché vigoureux et des prix à la hausse

Transactions SIA, RMR de Sherbrooke



Source : CIE et SCHL, p : prévisions SCHL

✓ Encore une fois en 2003, le resserrement du marché de la revente a eu pour effet de faire augmenter les prix considérablement. Après avoir fait un bond de 13 % l'an dernier, les prix progresseront de 10 % cette année.

✓ Sous l'impulsion soutenue des prix, l'abordabilité des maisons existantes diminue rapidement. Alors que la mensualité hypothécaire dépassait tout juste 600 \$ en 2001, elle a atteint 693 \$ l'an dernier et devrait se fixer aux environs de 750 \$ cette année. La faiblesse des taux hypothécaires ne suffit donc plus à compenser la hausse des prix.

✓ La diminution de l'abordabilité est un des facteurs qui contribuera à la contraction des ventes de maisons existantes en 2004. Son effet sera renforcé par le manque de choix sur le marché de la revente. Enfin, c'est l'an prochain que la demande subira les contrecoups des devancements effectués en 2002 et 2003. Conséquemment, les ventes de maisons existantes diminueront. On en dénombrera tout

de même 1 075, comparativement à 1 270 en 2003.

✓ La réduction de la demande entraînera un relâchement de la situation qui était très tendue sur le marché. Cette détente ralentira la progression des prix. En 2004, le prix moyen des transactions progressera de 3,4 %, pour s'établir à 121 000 \$.

## Construction résidentielle

✓ La construction résidentielle continue sur sa lancée. Après avoir fait un bond de 46 % en 2002, les mises en chantier croîtront de 8,5 %, en 2003, pour s'établir à 930.

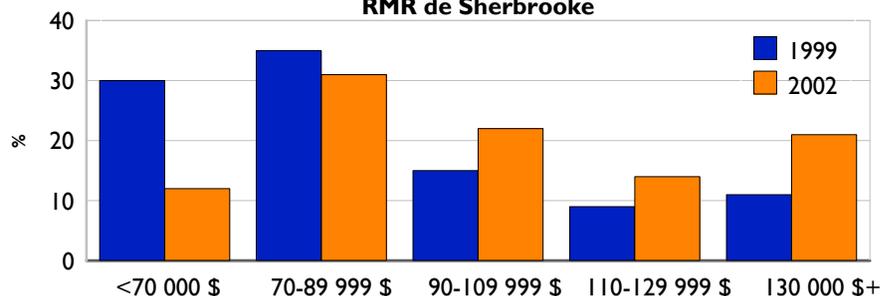
✓ La bonne performance de la construction résidentielle s'explique par la faiblesse des taux hypothécaires, par la croissance de l'emploi et par la rareté de maisons existantes à vendre.

✓ Le prix moyen des maisons individuelles neuves augmentera de 6,8 % en 2003. Cette croissance sera inférieure à celle observée sur le marché de la revente. Une partie de

## Les maisons dispendieuses de plus en plus prisées

Écoulement des maisons individuelles neuves

RMR de Sherbrooke



la hausse des prix découle d'un attrait de plus en plus prononcé pour les maisons dispendieuses. Plusieurs baby-boomers sont actuellement dans la jeune quarantaine, âge auquel on fait souvent l'acquisition d'une maison à un cran supérieur.

✓ Au cours de la période 2001-2006, environ 760 ménages devraient se former chaque année dans la RMR de Sherbrooke. Depuis deux ans, les mises en chantier surpassent ce niveau. Il en sera de même cette année, ce qui permet d'entrevoir un ralentissement au cours des prochaines années puisque ces emprunts sur les années à venir n'ont pas servi à reconstituer un stock de logements locatifs disponibles. À la fin de l'année, l'emprunt cumulatif s'établira aux environs de 400 unités.

✓ En 2004, on s'attend à une première baisse de la construction résidentielle, et 850 logements verront le jour, comparativement à 930 en 2003. Ce recul sera causé par une diminution de la production de maisons. L'an prochain, environ 100 maisons de moins que cette année seront construites. Le prix moyen des maisons neuves sera légèrement à la baisse, car on verra apparaître plus de petites maisons.

✓ Pour sa part, la production d'appartements sera légèrement supérieure l'an prochain. La pénurie d'appartements sur le marché traditionnel ainsi que sur celui des résidences privées pour aînés soutiendra la progression de l'offre. Les rendements promis par le secteur immobilier résidentiel, comparativement à la bourse ou aux titres à revenu fixe, attirent les investisseurs. Alors que, pour les aînés, l'offre de logements se concentre dans les grands immeubles, elle touche principalement les immeubles de 8 logements ou moins dans le secteur traditionnel. En 2004, 450 appartements seront mis en chantier, contre 415 cette année.

### **Marché locatif**

✓ Les logements locatifs inoccupés se feront encore plus rares en octobre

de cette année puisque le taux d'inoccupation tombera à 1,0 %, contre 1,8 % en octobre 2002.

✓ L'immigration internationale contribuera à soutenir la demande de logements locatifs, comme elle le fait depuis que le gouvernement provincial a entrepris d'attirer les immigrants en région, stratégie qui donne de bons résultats en Estrie. Environ la moitié des immigrants ne parlent pas le français. Ils se retrouvent donc locataires au centre-ville ou dans l'ouest, à proximité des services d'aide à l'intégration des immigrants. L'autre moitié est constituée de professionnels parlant le français. Comme ils cherchent un travail, ces derniers optent également pour la location.

✓ La vigueur du marché du travail, qui profite aux jeunes, soutiendra également la demande de logements locatifs. Le nombre des 15-24 ans étant resté stable entre 1996 et 2001, ce n'est que par l'amélioration de leur situation que les jeunes pourront accroître la demande de logements locatifs. Et c'est ce qui se passe en ce moment.

✓ La demande de logements locatifs profite également du vieillissement de la population qui se fait de façon naturelle, mais aussi par l'arrivée dans la région de Sherbrooke de personnes de 65 ans et plus en provenance des zones rurales périphériques.

✓ La production d'appartements atteindra 415 unités en 2003. Elle sera légèrement plus élevée en 2004 en raison de la réalisation d'ensembles privés pour aînés. Même s'ils sont plus élevés qu'il y a quelques années à peine, ces chiffres sont loin d'égaliser les 1 600 appartements produits en 1986 et en 1987 en raison de la rareté des logements locatifs disponibles observée à cette époque. Mais ce regain de production sera cependant suffisant pour détendre un peu le marché dès 2004. Le taux d'inoccupation remontera alors à 1,4 %.

✓ Dans un tel contexte de resserrement du marché, la progression des loyers surpassera l'inflation pour une deuxième année consécutive en 2003. Le loyer moyen des logements de deux chambres à coucher atteindra alors 470 \$.

### **Taux hypothécaires**

✓ Au Canada, la décélération rapide du taux d'inflation, la léthargie du commerce et les risques liés à la santé et au contexte géopolitique maintiendront les taux d'intérêt et les taux hypothécaires à de bas niveaux dans un proche avenir.

✓ Selon les prévisions, les taux d'intérêt à court terme devraient rester faibles au cours des prochains mois, avant de gagner de 25 à 75 points de base en 2004. Les taux à long terme devraient continuer de suivre une tendance haussière cette année et progresser de 25 à 50 points de base, en 2003 et en 2004.

✓ Les taux hypothécaires constitueront donc, encore en 2004, un facteur favorisant les ventes de propriétés résidentielles.

### **Emploi et économie**

✓ Le marché du travail est demeuré très vigoureux en 2003, et 2 200 emplois supplémentaires ont été créés. Contrairement à l'an dernier, les nouveaux emplois créés cette année sont à temps plein, ce qui est extrêmement positif pour le marché de l'habitation.

✓ La situation des jeunes sur le marché du travail continue de s'améliorer, ce qui stimule la demande de logements locatifs.

✓ Les gains d'emplois poursuivront leur envol en 2004. Au total, 1 000 nouveaux emplois verront le jour, pour la plupart dans des secteurs où la rémunération est faible ou moyenne, notamment le commerce, les services et la sous-traitance dans le domaine de la fabrication.

## RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

### Région métropolitaine de recensement de Sherbrooke Automne - Hiver 2003

	2002	2003p	Var. (%)	2004p	Var. (%)
<b>MARCHÉ DU NEUF</b>					
Mises en chantier totales	857	930	8,5	850	- 8,6
Habitations unifamiliales	468	515	10,0	400	- 22,3
Appartements	389	415	6,7	450	8,4
Prix moyen des maisons individuelles (\$)	123 600	132 000	6,8	130 000	- 1,5
<b>MARCHÉ DE LA REVENTE</b>					
Ventes par le S.I.A.	1 229	1 270	3,3	1 075	- 15,4
Prix moyen au S.I.A. (\$)	106 800	117 000	9,6	121 000	3,4
<b>MARCHÉ LOCATIF</b>					
Taux d'inoccupation (%)	1,8	1,0	n.a.	1,4	n.a.
Loyer pour un logement de 2 chambres (\$)	456	470	3,1	480	2,1
<b>APERÇU ÉCONOMIQUE</b>					
Taux hypothécaire - 3 ans (%)	6,28	5,76	n.a.	6,01	n.a.
Taux hypothécaire - 5 ans (%)	7,02	6,42	n.a.	6,83	n.a.
Niveau d'emploi	76 650	78 850	2,9	79 850	1,3
Croissance de l'emploi (nombre)	2 200	2 200	n.a.	1 000	n.a.

p Prévisions de la SCHL

### **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.

**Contactez-nous!**

**Tél. : 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. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication dans tout autre langue 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.