

A

CTUALITÉS

Sherbrooke

## HABITATION

www.schl.ca

## VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

## Progression importante de la construction d'appartements

Au cours du troisième trimestre, une hausse considérable des mises en chantier a été observée dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Sherbrooke. Selon les relevés, 147 logements avaient levé de terre entre les mois de juillet et de septembre 2001, comparativement à 218 au cours de la même période cette année. L'accroissement des mises en chantier, qui se poursuit depuis six semestres, atteint donc 48 %.

C'est une augmentation considérable de la production d'appartements qui explique la progression enregistrée au troisième trimestre. Durant cette période, 98 appartements ont été mis en chantier, alors qu'on en dénombrait à peine 26 au cours de la même période l'an dernier. La moitié de ces logements sont destinés au marché des copropriétés, qui n'avait pas vu la construction d'un grand ensemble d'habitation (plus de 40 logements) depuis 1998. L'ajout de ces appartements réduira

la pression sur le marché locatif lorsqu'ils seront terminés, et ce, même s'ils sont destinés pour la plupart aux segments de marché de haut et de milieu de gamme. Chaque appartement neuf occupé, qu'il soit de haut de gamme ou de type copropriété, signifie qu'un appartement existant de moins sera occupé et que ce logement sera disponible pour une famille moins fortunée.

La frénésie qui s'est emparée de la construction de maisons en début d'année semble maintenant s'être calmée, puisque le nombre des mises en chantier de maisons unifamiliales est resté stable, à 121, au cours du troisième trimestre.

### Bilan très positif pour les neuf premiers mois de l'année

Depuis le début de l'année, il s'est construit 100 maisons et près de 200 appartements de plus que l'an dernier dans la RMR de

VOLUME 5, ÉDITION 3,  
TROISIÈME TRIMESTRE 2002

## SOMMAIRE

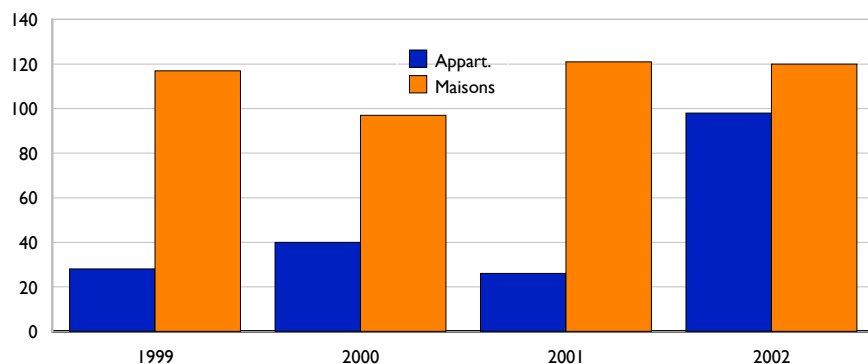
### Analyse

- 1 Progression importante de la construction d'appartements
- 1 Bilan très positif pour les neuf premiers mois de l'année
- 2 **Regard sur le recensement de 2001**

### Tableaux

- 3 Sommaire des activités par marché visé
- 4 Mises en chantier par zone et par marché visé
- 5 Maisons neuves détachées 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

**Bond marqué dans la production d'appartements**  
Mises en chantier d'appartements  
RMR Sherbrooke, 3e trimestre



AU COEUR DE L'HABITATION

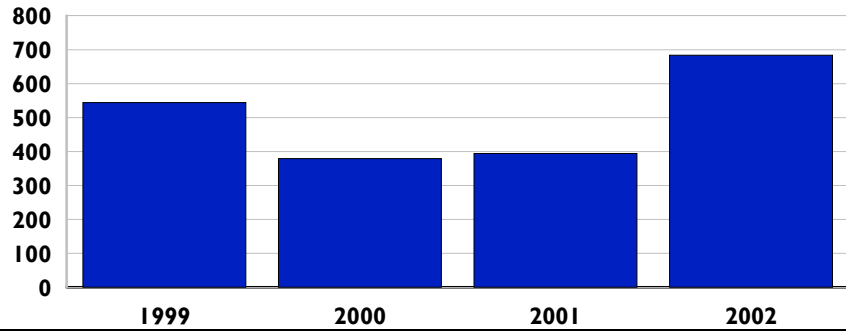
Canada

Sherbrooke, ce qui représente une hausse de la production globale de l'ordre de 74 %. Les mises en chantier ont également progressé dans les autres RMR du Québec, soit de 51 % à Gatineau, de 60 % à Montréal, de 62 % à Québec, de 68 % à Chicoutimi-Jonquière et de 83 % à Trois-Rivières.

La baisse des taux hypothécaires en début d'année, conjuguée à un marché de l'emploi qui affiche un dynamisme étonnant dans la région depuis deux ans, a stimulé la demande de maisons. Le resserrement du marché et le peu de choix de maisons existantes ont forcé certains consommateurs à se tourner vers le neuf pour satisfaire

### Hausse marquée des mises en chantier

Trois premiers trimestres  
RMR - Sherbrooke



Source: SCHL

leurs besoins en matière d'habitation.

Enfin, la rareté des logements locatifs a favorisé la construction d'appartements.

## REGARD SUR LE RECENSEMENT DE 2001

### Les derniers résultats du recensement de 2001 de Statistique Canada portant sur les ménages et le mode d'occupation des logements révèlent certaines particularités québécoises

#### Facteurs incontournables

Les caractéristiques des ménages et les tendances relatives à ces derniers sont des facteurs incontournables dans l'analyse du marché de l'habitation. Ainsi, l'examen des derniers résultats du recensement de 2001 de Statistique Canada nous révèle des tendances nationales, mais aussi certains traits typiques au Québec.

#### Les ménages

Au Québec, on trouve près de 3 millions de ménages, soit environ 26 % des quelque 11,5 millions de ménages canadiens. Comme on le voit dans le graphique, la création des ménages et les mises en chantier sont étroitement liés. Ils ont atteint leur sommet à la fin des années 1980, lorsque les baby-boomers ont quitté leurs parents pour former leur propre ménage. La diminution des nouveaux ménages observée au cours de la dernière décennie est donc la cause directe de la baisse des mises en chantier enregistrée durant la même période.

Non seulement les ménages sont-ils moins nombreux, mais ils vieillissent. La proportion des ménages âgés de plus de 35 ans a augmenté depuis 1996. L'âge médian au Québec est maintenant de 38,8 ans, une hausse de 2,6 ans par rapport au dernier recensement. À long terme, le vieillissement de la population représentera un défi pour le marché de l'habitation, qui devra s'adapter à ce changement, particulièrement après 2020 lorsque les premiers

baby-boomers franchiront le cap des 75 ans.

Du côté des régions métropolitaines de recensement (RMR), la croissance des ménages varie. Les régions de Gatineau-Hull et de Sherbrooke affichent les taux les plus élevés, soit 9,1 % et 7,6 % respectivement. Montréal et Québec suivent avec 5,7 % et 6,9 %, tandis que Chicoutimi-Jonquière et Trois-Rivières ont connu la croissance la plus faible en 2001, soit 3,8 % et 3,3 % respectivement.

#### Mode d'occupation des logements

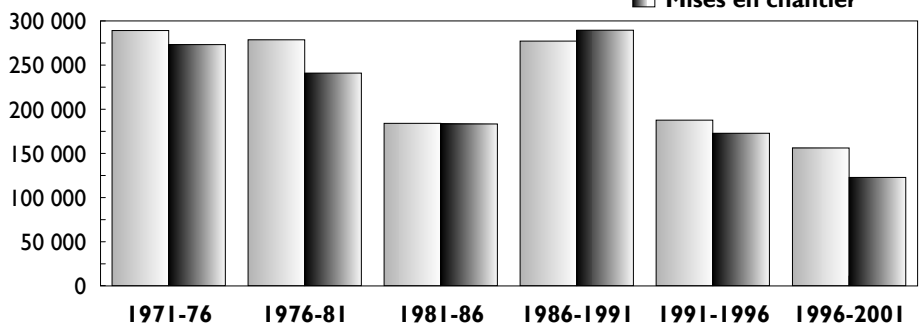
Le Québec affichait en 2001 le plus faible pourcentage de propriétaires (56 %, en baisse de 1 % depuis le dernier recensement) comparativement à la moyenne nationale de 66 %. Parmi les autres provinces canadiennes, l'Ontario compte 67 % de

propriétaires, et l'Alberta, 70 %. La province ayant la plus forte proportion de propriétaires est Terre-Neuve, où plus de 78 % des ménages possèdent leur propre logement.

Parmi les RMR, c'est à Montréal que le pourcentage des propriétaires est le plus bas du pays : 50 % seulement. La région de Chicoutimi-Jonquière est celle où ce pourcentage est le plus élevé du Québec (62 %).

Finalement, le Québec possède la plus faible proportion de maisons individuelles (41,7 % vs 57,4 % pour le Canada). Montréal arrive au dernier rang à cet égard, avec un maigre 31,8 %. La situation diffère considérablement en ce qui a trait aux appartements : au Québec, 43,2 % des ménages vivent en appartement, contre 27,1 % dans l'ensemble du pays.

#### Logements



Source : SCHL et Statistique Canada

**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>		
<b>Mises en chantier</b>				
Troisième trimestre 2002	124	47	47	218
Troisième trimestre 2001	121	0	26	147
Cumulatif 2002 (Jan.-sept.)	366	47	271	684
Cumulatif 2001 (Jan.-sept.)	265	7	122	394
<b>En construction</b>				
Mois de septembre 2002	80	47	39	166
Mois de septembre 2001	64	0	10	74
<b>Achèvements</b>				
Troisième trimestre 2002	196	0	222	418
Troisième trimestre 2001	129	16	54	199
Cumulatif 2002	323	0	357	680
Cumulatif 2001	242	19	139	400
<b>Inoccupés</b>				
Mois de septembre 2002	3	0	37	40
Mois de septembre 2001	8	0	0	8
<b>Écoulement</b>				
Troisième trimestre 2002	199	0	151	350
Troisième trimestre 2001	130	16	58	204
Cumulatif 2002	333	0	275	608
Cumulatif 2001	244	19	140	403
<b>Durée de l'inventaire (en mois)</b>				
Mois de septembre 2002	0,1	ND	1,5	0,7
Mois de septembre 2001	0,3	0,0	0,0	0,2

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.*			
<b>Zone 1 : Ville de Sherbrooke</b>							
Troisième trimestre 2002	13	2	0	0	47	25	87
Troisième trimestre 2001	11	0	0	0	0	10	21
Cumulatif 2002	38	6	0	0	47	128	219
Cumulatif 2001	24	4	0	0	7	69	104
<b>Zone 2 : Fleurimont</b>							
Troisième trimestre 2002	12	0	0	2	0	0	14
Troisième trimestre 2001	9	6	0	0	0	0	15
Cumulatif 2002	31	0	0	2	0	32	65
Cumulatif 2001	31	6	0	0	0	10	47
<b>Zone 3 : Rock Forest</b>							
Troisième trimestre 2002	33	12	0	2	0	22	69
Troisième trimestre 2001	22	14	0	0	0	10	46
Cumulatif 2002	92	24	0	2	0	85	203
Cumulatif 2001	62	22	0	2	0	37	123
<b>Zone 4 : St-Élie-d'Orford</b>							
Troisième trimestre 2002	10	0	0	0	0	0	10
Troisième trimestre 2001	24	2	0	0	0	0	26
Cumulatif 2002	51	0	0	0	0	0	51
Cumulatif 2001	35	4	0	2	0	0	41
<b>CENTRE (Zones 1 à 4)</b>							
Troisième trimestre 2002	68	14	0	4	47	47	180
Troisième trimestre 2001	66	22	0	0	0	20	108
Cumulatif 2002	212	30	0	4	47	245	538
Cumulatif 2001	152	36	0	4	7	116	315
<b>Zone 5 : Périphérie</b>							
Troisième trimestre 2002	36	2	0	0	0	0	38
Troisième trimestre 2001	33	0	0	0	0	6	39
Cumulatif 2002	114	6	0	0	0	26	146
Cumulatif 2001	73	0	0	0	0	6	79
<b>TOTAL SHERBROOKE MÉTRO</b>							
Troisième trimestre 2002	104	16	0	4	47	47	218
Troisième trimestre 2001	99	22	0	0	0	26	147
Cumulatif 2002	326	36	0	4	47	271	684
Cumulatif 2001	225	36	0	4	7	122	394

Source : SCHL

**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
	Troisième trimestre	7	9	43	24	42	44	42	23	63	28	197
Cumulatif (Jan.-sept.)	12	27	76	54	76	69	69	34	94	52	327	236

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
	Septembre 2002			
<b>Maisons détachées/jumelées</b>	78	3	20	101
<b>Collectifs d'habitation*</b>	88	37	13	138
<b>Total</b>	166	40	33	239
	Septembre 2001			
<b>Maisons détachées/jumelées</b>	64	8	6	78
<b>Collectifs d'habitation*</b>	10	0	0	10
<b>Total</b>	74	8	6	88

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 Total		1 an	5 ans
	15 ans et plus	Active				
Troisième trimestre 2002	127,0	85,3	79,7	6,6%	5,3	6,9
Troisième trimestre 2001	125,9	81,4	76,4	6,3%	6,0	7,5
Moyenne Jan.-sept. 2002	126,7	83,1	76,6	7,8%	5,2	7,1
Moyenne Jan.-sept. 2001	125,7	80,3	74,2	7,6%	6,6	7,6

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  
(sera disponible le 26 novembre 2002)

**RAPPORT SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS**

dans lequel on retrouve une étude plus approfondie des données recueillies  
(sera disponible au début janvier 2003)

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

*Pour plus de renseignements sur la présente publication,  
veuillez contacter :*

**Hélène Dauphinais**

Analyste de marché, SCHL

Tél.: (819) 564-5622

[hdauphin@schl.ca](mailto:hdauphin@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 (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"> <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>Sherbrooke :</b> Hélène Dauphinais (819) 564-5622	<b>Montréal :</b> Marie-Christine Rioux Paul Cardinal Sandra Girard 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 :</b> Benoît Allaire (418) 649-8100
---	--	---	---

Veuillez prendre note que le document

## RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

inclus habituellement avec les rapports **Actualités habitation** des 2<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> trimestres de chaque année sera dorénavant transmis avec les rapports des 1<sup>er</sup> et 3<sup>ème</sup> 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](mailto:cam_qc@schl.ca)

**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

## PRÉVISIONS

Automne - Hiver 2002

Société canadienne d'hypothèques et de logement

## Nombre record de mises en chantier en 2002

## Construction résidentielle

✓ Les mises en chantier atteindront un sommet en 2002 : 760 logements contre 589 un an auparavant. La période d'expansion qui se terminera cette année aura duré six trimestres, soit deux fois plus longtemps qu'une période d'expansion typique dans la région métropolitaine de Sherbrooke. Le resserrement du marché locatif et la faiblesse des taux hypothécaires auront permis cette prolongation du cycle.

✓ En 2002, la hausse des mises en chantier sera plus importante que prévu en début d'année pour deux raisons. Premièrement, l'offre d'habitations existantes a atteint sa limite deux trimestres plus tôt que prévu. Un plus grand nombre d'acheteurs ont donc dû se tourner vers la maison neuve pour combler leurs besoins de logement car, à la mi-année, seulement 400 maisons existantes étaient en vente. Deuxièmement, le ralentissement de l'économie américaine ne s'est pas traduit par une diminution du rythme de la création d'emplois dans la

région de Sherbrooke, tel qu'anticipé en début d'année.

✓ En 2003, on observera un léger recul des mises en chantier en raison d'une diminution de la construction d'appartements. Le créneau des appartements haut de gamme s'est enrichi de plusieurs logements au cours des dernières années, et ce type de production devrait ralentir l'an prochain.

✓ Quant à la construction de maisons, elle poursuivra sa tendance à la hausse en 2003, malgré l'augmentation prévue des prix. Le choix limité sur le marché de l'existant, la réduction de l'écart entre le prix du neuf et de l'usagé, la faible hausse des taux d'intérêt et les conséquences de la bonne performance de l'économie, au chapitre de l'évolution des revenus, de l'emploi et de la confiance, soutiendront la demande.

## Revente

✓ Le marché de la revente semble avoir atteint sa limite en ce qui a trait à sa capacité de répondre aux besoins

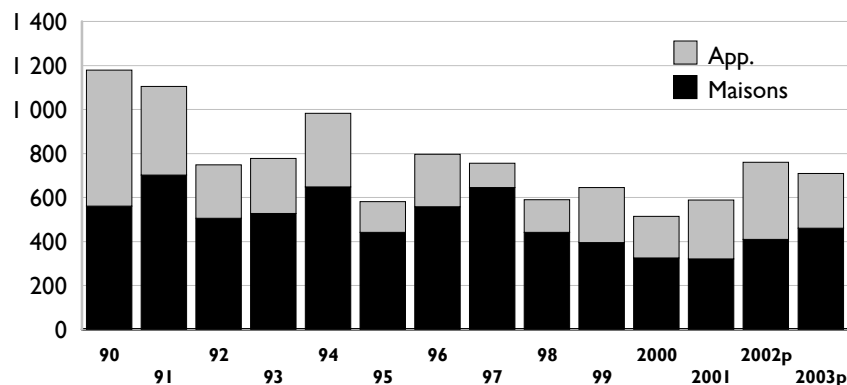
des acheteurs qui se précipitent à sa porte. Malgré des facteurs fondamentaux favorables à l'accession à la propriété et à l'achat d'une maison, les ventes de maisons existantes diminueront en 2002. Cette année, on comptera en moyenne 500 inscriptions, comparativement à 725 en 2001 et à 1 100 durant la période 1997-1998. Ce manque de choix marqué limitera donc les transactions en 2002, lesquelles se chiffreront à 1 200, contre 1 245 en 2001.

✓ Malgré la baisse des ventes, le prix moyen des transactions augmentera de 11 %, ce qui portera le prix à 105 000 \$. Bien que supérieure à l'inflation, cette hausse n'est pas due à la présence de spéculateurs sur le marché. Elle provient plutôt des conditions de marché très serrées (5 vendeurs pour 1 acheteur), de la progression du revenu des ménages et de la baisse des taux d'intérêt entre 2001 et 2002. Ce dernier facteur a permis aux acheteurs qui anticipaient de nouvelles hausses de prix de présenter des offres d'achat à un prix supérieur.

✓ Signe que les prix approchent d'un sommet, leur progression ralentira en 2003, et se limitera à 2 %. Le marché sera en quelque sorte victime de son propre succès. Le bond observé dans les prix en 2002, conjugué à une hausse des taux hypothécaires, quoique faible, limitera la demande en 2003.

## Hausse appréciable des mises en chantier en 2002

RMR de Sherbrooke



AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

## Marché locatif

✓ En 2002 et en 2003, la demande demeurera très forte sur le marché locatif. L'emploi à temps plein pour les jeunes continuera de progresser, de même que l'immigration internationale et le vieillissement de la population. L'an prochain, la diminution des choix sur le marché de la revente et l'augmentation des prix et des taux hypothécaires empêcheront certains ménages d'accéder à la propriété, ce qui contribuera à accroître la congestion sur le marché locatif.

✓ La production d'appartements bondira de façon importante en 2002 : elle passera de 268 à 350 logements. Ce niveau d'activité ne pourra être soutenu en 2003 parce que le créneau haut de gamme a été beaucoup sollicité au cours des dernières années. D'autre part, et contrairement à la période 2000-2002, la région sherbrookoise ne devrait pas voir

la construction d'un ensemble de grande taille (50 logements et plus) l'an prochain.

✓ Dans un tel contexte, le taux d'inoccupation diminuera encore au cours des deux prochaines années, pour s'établir à 1,5 % en 2002 et à 1,2 % en 2003. De nouvelles hausses des loyers seront enregistrées, ce qui portera à 465 \$ le loyer moyen d'un logement de deux chambres à coucher, à la fin de 2003.

## Taux hypothécaires

✓ La baisse des taux hypothécaires en 2002 aura permis d'atténuer l'impact de la hausse du prix des maisons sur le budget des acheteurs. Conjuguée à des conditions économiques favorables, elle aura fait atteindre un sommet à la demande de maisons.

✓ Au premier semestre de 2003, l'augmentation des taux sera faible, ce qui limitera l'impact sur la demande

l'an prochain, la plupart des choix résidentiels étant faits au cours des premiers mois de l'année.

✓ Les taux remonteront en raison de la poursuite de la croissance économique, de l'inquiétude sur les marchés financiers au sujet de l'inflation et des resserrements monétaires à venir.

## Emploi et économie

✓ Les gains d'emplois poursuivront leur envol en 2002 et en 2003 : 1 700 emplois seront créés en 2002, et 1 000, en 2003. La plupart de ceux-ci proviendront de secteurs où la rémunération est faible ou moyenne, comme c'est le cas des centres d'appels, de la sous-traitance pour le secteur automobile et de la restauration.

✓ La création de l'incubateur biomédical et le statut fiscal particulier accordé au parc biomédical permettent cependant d'envisager la création de 125 emplois de plus haute qualité d'ici la fin de 2004.

# RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

## Région métropolitaine de recensement de Sherbrooke Automne - Hiver 2002

	2001	2002p	Var. (%)	2003p	Var. (%)
<b>MARCHÉ DU NEUF</b>					
Mises en chantier totales	589	760	29,0	730	- 3,9
Habitations unifamiliales	321	410	27,7	460	12,2
Appartements	268	350	30,6	270	- 22,9
Prix moyen des maisons individuelles (\$)	113 000	120 000	6,2	123 600	3,0
<b>MARCHÉ DE LA REVENTE</b>					
Ventes par le S.I.A.	1 245	1 200	- 3,6	1 100	- 8,3
Prix moyen au S.I.A. (\$)	94 300	105 000	11,3	107 000	1,9
<b>MARCHÉ LOCATIF</b>					
Taux d'inoccupation (%)	2,3	1,5	n.d.	1,2	n.d.
Loyer pour un logement de 2 chambres (\$)	446	455	2,0	465	2,2
<b>APERÇU ÉCONOMIQUE</b>					
Taux hypothécaire - 3 ans (%)	6,88	6,36	n.d.	7,22	n.d.
Taux hypothécaire - 5 ans (%)	7,41	7,07	n.d.	7,75	n.d.
Niveau d'emploi	74 400	76 100	1,9	77 100	1,3
Croissance de l'emploi (nombre)	1 300	1 700	n.d.	1 000	n.d.

p Prévisions de la SCHL