

A

CTUALITÉS

Sherbrooke

## HABITATION

www.schl.ca

## VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

## À SHERBROOKE, L'ANNÉE SE TERMINE EN BEAUTÉ AU CHAPITRE DE LA CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE

VOLUME 6, ÉDITION 4,  
QUATRIÈME TRIMESTRE 2003

Après le léger ralentissement observé au troisième trimestre 2003, la construction résidentielle a bondi dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Sherbrooke, au cours des trois derniers mois de l'année. Selon les derniers relevés effectués par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), entre les mois d'octobre et de décembre 2003, 322 habitations ont été mises en chantier contre 173 durant cette même période en 2002, soit une hausse de 86 %. Pour l'ensemble de l'année 2003, la construction résidentielle a progressé de 25 %, alors qu'un total de 1 070 habitations se sont ajoutées au parc de logements existants. Il s'agit d'une troisième hausse annuelle consécutive de la construction résidentielle à Sherbrooke.

Les mises en chantier de logements locatifs ont fortement contribué à l'excellente performance de cette fin d'année. Les 147 nouvelles unités constituent presque la moitié des mises en chantier du dernier trimestre

de 2003 et représentent plus du double de celles qui avaient levé de terre au cours de cette même période en 2002. Avec un cumul annuel de 473 mises en chantier, la RMR de Sherbrooke enregistre son meilleur résultat depuis 1990. La vigueur de la demande qui ne cesse de s'accroître et le peu de logements disponibles pour la location (0,7 % en octobre 2003) ont convaincu les promoteurs de la nécessité de mettre en chantier des logements locatifs en plus grand nombre. De plus, la rentabilité relative que leur offre un placement dans un immeuble locatif les incite à construire surtout des logements de milieu et de haut de gamme pour lesquels un loyer plus élevé peut être demandé.

La construction de maisons destinées aux propriétaires-occupants n'est pas en reste. Elle est favorisée par les taux hypothécaires abordables et par le peu de choix sur le marché de l'existant. Les 165 unités construites au quatrième trimestre 2003 représentent une

*suite à la page suivante*

## SOMMAIRE

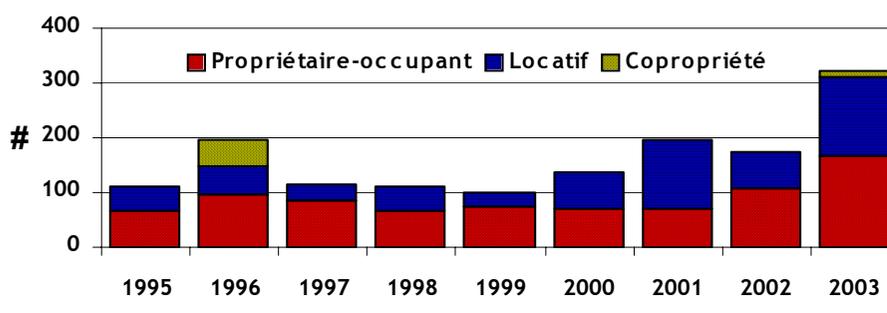
## Analyse

- 1 À Sherbrooke, l'année se termine en beauté au chapitre de la construction résidentielle
- 2 **La dette hypothécaire des Québécois serait parmi les moins élevées du Canada**

## 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 Sommaire des indicateurs économiques
- 7 Définitions et concepts
- 8 Zones de la région métropolitaine de Sherbrooke

**Augmentation significative  
des mises en chantier en fin d'année**  
RMR de Sherbrooke, 4e trimestre

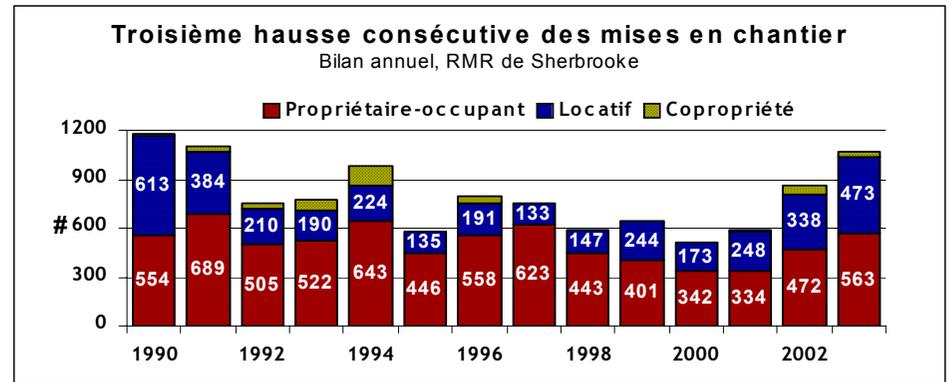


AU COEUR DE L'HABITATION  
Canada

croissance de 56 % par rapport à la même période l'année précédente. Le bilan annuel fait état de 563 mises en chantier, comparativement à 472 en 2002, soit une croissance de presque 20 %.

C'est l'ancienne ville de Sherbrooke qui accapare le plus grand nombre des mises en chantier. Au total, les fondations de 326 habitations ont été coulées, principalement des logements locatifs. Rock Forest suit avec 267 mises en chantier. Quant aux villes de Saint-Élie-d'Orford et de Fleurimont, elles ont enregistré d'importantes augmentations, si bien qu'elles se sont enrichies respectivement de 142 et de 124 habitations.

Par ailleurs, dans l'agglomération de recensement (AR) de Drummondville, la construction résidentielle affiche un repli de 14 % en 2003. Au total, 569 mises en chantier ont été effectuées, soit 89 de moins que celles relevées au cours de l'année 2002. La production de maisons destinées aux propriétaires-occupants est demeurée très vigoureuse, et s'est accrue de 58 % (391



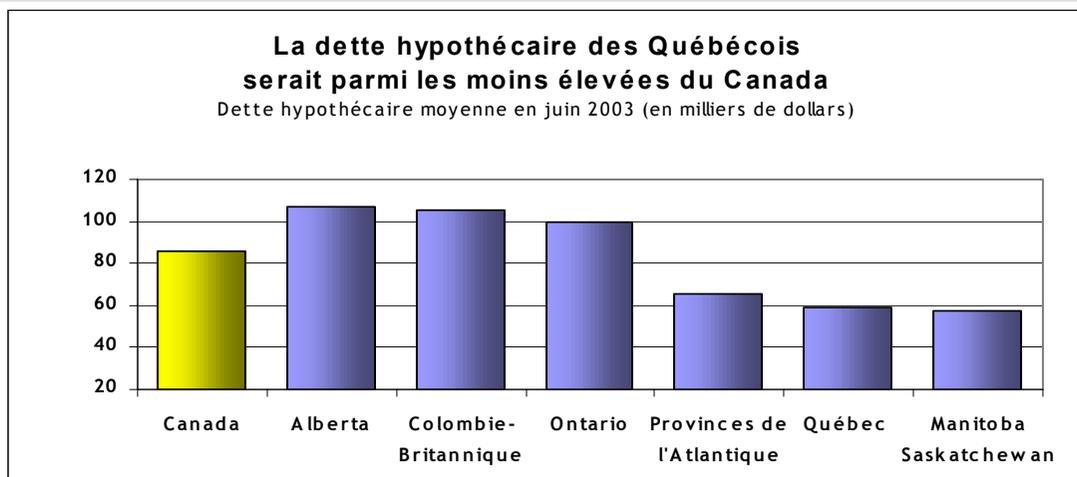
nouvelles unités). Toutefois, elle n'a pas réussi à compenser la baisse significative de la construction de logements locatifs alors que 168 unités ont vu le jour en 2003, contre 408 l'année dernière. À l'opposé, la croissance marquée des mises en chantier de logements locatifs a contribué à faire progresser le bilan annuel des AR de Granby, de 19 % (565 habitations), et de Saint-Hyacinthe, de 39 % (262 habitations). À noter que dans cette dernière, les mises en chantier de maisons destinées aux propriétaires-occupants ont diminué de 23 %.

Au cours de l'année 2003, la progression des mises en chantier s'est poursuivie dans la plupart des régions métropolitaines de recensement (RMR) du Québec, à un rythme toutefois quelque peu ralenti. Le taux de croissance le plus élevé a été observé dans la RMR de Québec, où il a atteint 31 %. La RMR de Sherbrooke arrive au deuxième rang (25 %), suivie par celles de Montréal (18 %), de Gatineau (10 %) et de Trois-Rivières (3 %). Seule la RMR de Saguenay a enregistré une diminution de la construction résidentielle (- 27 %).

## La dette hypothécaire des Québécois serait parmi les moins élevées du Canada<sup>1</sup>

Selon les résultats d'une enquête menée en juin 2003 par le Financial Industry Research Monitor (FIRM), les prêts hypothécaires consentis au Canada s'élevaient en moyenne à 86 000 \$. Pour la province de Québec, cette dette moyenne était de 59 000 \$. Seules les provinces du Manitoba et de la Saskatchewan avaient à ce moment-là des niveaux moyens d'endettement hypothécaire moins élevés, qui se situaient à environ 57 000 \$. À l'opposé, le niveau le plus haut de 107 000 \$ a été enregistré en Alberta. La population plus jeune<sup>2</sup> que dans les autres régions du pays ainsi que la hausse considérable du prix des habitations observée récemment sont autant de facteurs qui expliquent cette situation.

L'augmentation du nombre de propriétaires-occupants et, dans son sillage, la popularité des produits de refinancement ont fait augmenter le montant des prêts hypothécaires contractés par les Canadiens. Un an auparavant, soit en juin 2002, celui-ci s'élevait en moyenne à 82 000 \$. Toutefois, pendant ce temps, la valeur des propriétés résidentielles progressait de façon plus marquée, ce qui a entraîné un allègement du poids de cette dette. En effet, si celle-ci constituait, en juin 2002, 44 % du prix moyen des habitations existantes (186 808 \$\*), cette proportion est tombée à 41 % (208 186 \$\*), un an plus tard.



<sup>1</sup>Sources : SCHL, Clayton Research Associates Limited et Ipsos-Reid Corporation, Enquête FIRM sur les prêts hypothécaires résidentiels, juin 2003

<sup>2</sup>Nouvellement arrivés sur le marché du travail, les jeunes ont eu moins de temps pour épargner; leur mise de fonds nécessaire à l'achat d'une propriété est donc moins substantielle

\* S.I.A.® (Service inter-agences), données désaisonnalisées

**Tableau I**  
**Sommaire des activités par marché visé**  
**Région métropolitaine de recensement (RMR) de Sherbrooke**

Activité/période	Propriétaire		Logement locatif	Total
	Propr.-occupant*	Copropriété		
<b>Mises en chantier</b>				
Quatrième trimestre 2003	165	10	147	322
Quatrième trimestre 2002	106	0	67	173
Cumul 2003 (janv.-déc.)	563	34	473	1070
Cumul 2002 (janv.-déc.)	472	47	338	857
<b>Logements en construction</b>				
Décembre 2003	99	8	139	246
Décembre 2002	61	0	45	106
<b>Logements achevés</b>				
Quatrième trimestre 2003	141	4	81	226
Quatrième trimestre 2002	125	47	61	233
Cumul 2003	520	53	354	927
Cumul 2002	448	47	418	913
<b>Logements inoccupés</b>				
Décembre 2003	0	10	0	10
Décembre 2002	4	15	28	47
<b>Logements écoulés</b>				
Quatrième trimestre 2003	141	12	71	224
Quatrième trimestre 2002	124	32	70	226
Cumul 2003	539	13	378	930
Cumul 2002	466	32	343	841
<b>Durée du stock (en mois)</b>				
Décembre 2003	0,0	10,0	0,0	0,5
Décembre 2002	0,4	5,6	4,8	2,5

(\*) Fait référence aux maisons unifamiliales (individuelles, jumelées et en rangée) possédées en propriété absolue et aux duplex occupés par le(s) propriétaire(s).

Source : SCHL

**Tableau 2**  
**Mises en chantier par zone et par marché visé**  
**Région métropolitaine de recensement (RMR) de Sherbrooke**

Zone/période	Propriétaire					Logement locatif	Total
	Propriétaire-occupant				Co- propriété		
	Individuelle	Jumelée	Rangée	App.*			
<b>Zone 1 : Sherbrooke</b>							
Quatrième trimestre 2003	16	2	0	0	6	98	122
Quatrième trimestre 2002	11	4	0	0	0	46	61
Cumul 2003	50	8	0	0	24	244	326
Cumul 2002	49	10	0	0	47	174	280
<b>Zone 2 : Fleurimont</b>							
Quatrième trimestre 2003	18	2	0	0	0	5	25
Quatrième trimestre 2002	10	0	0	0	0	0	10
Cumul 2003	65	2	0	0	0	57	124
Cumul 2002	41	0	0	2	0	32	75
<b>Zone 3 : Rock Forest</b>							
Quatrième trimestre 2003	45	0	0	2	2	26	75
Quatrième trimestre 2002	22	10	0	0	0	21	53
Cumul 2003	134	22	0	2	6	103	267
Cumul 2002	114	34	0	2	0	106	256
<b>Zone 4 : Saint-Élie-d'Orford</b>							
Quatrième trimestre 2003	33	0	0	0	0	10	43
Quatrième trimestre 2002	8	2	0	0	0	0	10
Cumul 2003	103	12	0	0	0	27	142
Cumul 2002	59	2	0	0	0	0	61
<b>Centre (zones 1 à 4)</b>							
Quatrième trimestre 2003	112	4	0	2	8	139	265
Quatrième trimestre 2002	51	16	0	0	0	67	134
Cumul 2003	352	44	0	2	30	431	859
Cumul 2002	263	46	0	4	47	312	672
<b>Zone 5 : Périphérie</b>							
Quatrième trimestre 2003	45	2	0	0	2	8	57
Quatrième trimestre 2002	39	0	0	0	0	0	39
Cumul 2003	159	6	0	0	4	42	211
Cumul 2002	153	6	0	0	0	26	185
<b>TOTAL - RMR DE SHERBROOKE</b>							
Quatrième trimestre 2003	157	6	0	2	10	147	322
Quatrième trimestre 2002	90	16	0	0	0	67	173
Cumul 2003	511	50	0	2	34	473	1070
Cumul 2002	416	52	0	4	47	338	857

Source : SCHL

\* Duplex avec propriétaire-occupant

**Tableau 3****Maisons neuves individuelles et jumelées écoulées par gamme de prix  
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Sherbrooke**

Type	Moins de 70 000 \$		70 000 \$ à 89 999 \$		90 000 \$ à 109 999 \$		110 000 \$ à 129 999 \$		130 000 \$ et plus		Total	
	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002
	Quatrième trimestre	4	4	19	16	32	41	17	14	73	47	145
Cumul (janv.-déc.)	24	16	73	92	136	117	103	83	196	141	532	449

Source : SCHL

**Tableau 4****Offre de logements  
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Sherbrooke**

Type	Logements en construction	Logements inoccupés	Offre à court terme
	Décembre 2003		
<b>Maison indiv. ou jumelée</b>	99	0	99
<b>Collectif d'habitation*</b>	147	10	157
<b>Total</b>	246	10	256
	Décembre 2002		
<b>Maison indiv. ou jumelée</b>	61	4	65
<b>Collectif d'habitation*</b>	45	43	88
<b>Total</b>	106	47	153

Source : SCHL

\* Maisons en rangée et appartements.

**Tableau 5**  
**Sommaire des indicateurs économiques**  
**Région métropolitaine de recensement (RMR) de Sherbrooke**

Période	En milliers			Taux de chômage	Taux hypothécaires (Canada) (%)	
	Population		Nombre d'emplois		1 an	5 ans
	15 ans et plus	Active				
Quatrième trimestre 2003	128,9	85,0	78,9	7,2%	4,7	6,5
Quatrième trimestre 2002	127,4	83,1	76,9	7,3%	5,0	6,8
Moyenne (janv.-déc.) 2003	128,3	85,3	79,0	7,3%	4,8	6,4
Moyenne (janv.-déc.) 2002	126,9	83,1	76,7	7,7%	5,2	7,0

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 propriété absolue et aux duplex occupés par le(s) propriétaire(s); celui de la copropriété (condominium) englobe les maisons et les appartements possédés en copropriété divise et en indivise; 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:***

**Province de Québec :**

Kevin Hughes  
(514) 283-4488

**Sherbrooke :**

Hélène Dauphinais  
(819) 564-5622

**Montréal :**

Jean Laferrrière  
(514) 496-8564

Paul Cardinal  
(514) 283-8391

Bertrand Recher  
(514) 283-0203

**Québec :**

Jean-François Dion  
(418) 649-8101

**Trois-Rivières :**

Pascal-Yvan Pelletier  
(418) 649-8102

**Gatineau :**

Honorine Youmbissi  
(819) 779-2007

**Saguenay :**

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

#### **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 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.