

A

CTUALITÉS

Sherbrooke

HABITATION

www.schl.ca

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

VOLUME 6, ÉDITION 1,
PREMIER TRIMESTRE 2003

La construction résidentielle débute l'année en force à Sherbrooke

L'année 2003 débute en force en ce qui concerne les mises en chantier résidentielles dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Sherbrooke. En effet, le dernier recensement des mises en chantier nous révèle que sur l'ensemble de la grande région de Sherbrooke, 146 constructions ont vu le jour de janvier à mars 2003, soit une progression de 47 % en comparaison avec la performance du premier trimestre l'an dernier. Les constructeurs sont donc plus occupés qu'à pareille date l'an dernier, alors que 99 unités d'habitation s'étaient concrétisées.

Pour ce qui est des mises en chantier de propriétés unifamiliales, la croissance enregistrée est de l'ordre de 73 %. La

construction de maisons unifamiliales, moins volatile que celle d'appartements, nous apporte une meilleure indication de la tendance au niveau des mises en chantier. Les nouvelles à ce chapitre sont donc bonnes pour la région. Un marché de la revente serré et les taux hypothécaires qui demeurent abordables ont incité plusieurs ménages à se tourner vers la maison neuve.

Du côté des appartements, la progression est aussi appréciable. Les 77 nouveaux appartements représentent une hausse de près du tiers de l'activité qui prévalait l'an dernier. Le faible taux d'inoccupation dans le parc de logements existants (1,8 % en octobre 2002) laisse

suite à la page suivante

SOMMAIRE

Analyse

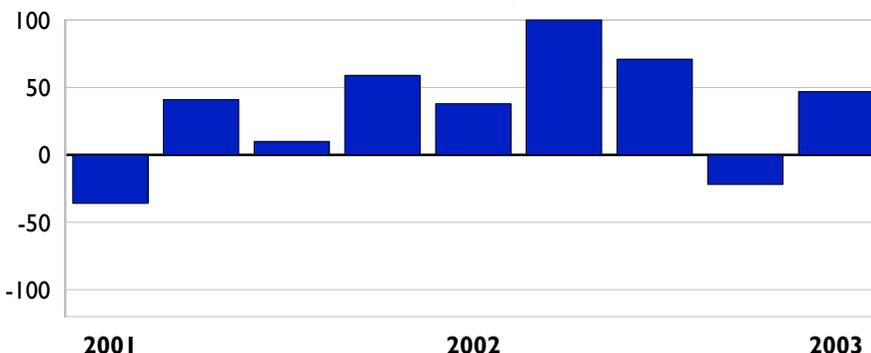
- 1 La construction résidentielle débute l'année en force à Sherbrooke
- 2 St-Hyacinthe, Granby et Drummondville
- 2 Chronique sur le Régime d'accession à la propriété (grâce aux REER) : Québec

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

Après une pause, la croissance redémarre

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



AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

entrevoir plusieurs opportunités aux constructeurs qui hésitent moins à lancer de nouvelles structures.

Sherbrooke enregistre donc une performance appréciable au premier trimestre et est devancée par les régions de Québec (+ 90 %) et de Trois-Rivières (+ 89 %) au chapitre de la construction résidentielle. Ailleurs, Montréal (+ 3 %) et Gatineau (+ 1 %) affichent des hausses timides et seule la région de Saguenay (- 44 %) accuse un retard sur les trois premiers mois de 2002.

St-Hyacinthe, Granby et Drummondville

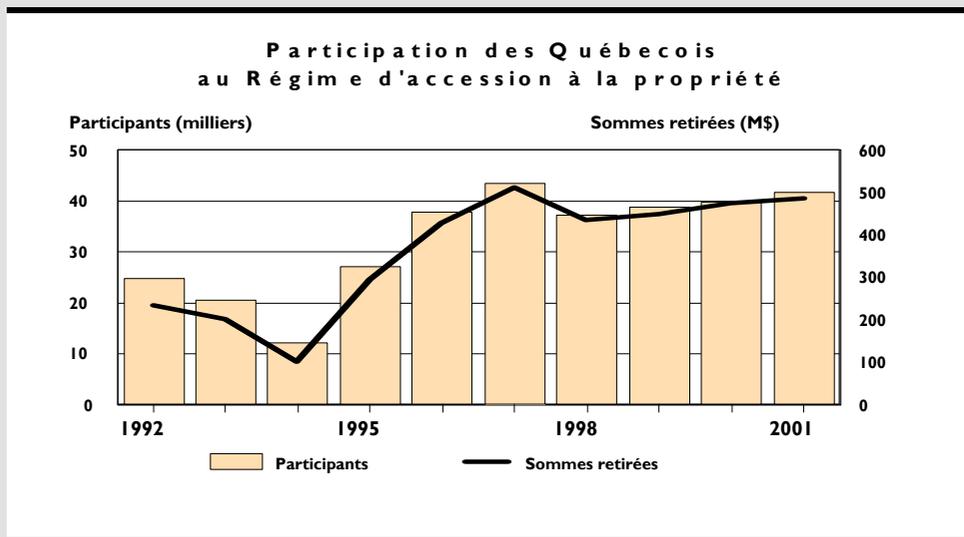
Dans les autres agglomérations de la région, la construction roule à fond de train alors que Saint-Hyacinthe a plus que doublé le total des mises en chantier érigées entre janvier et mars 2002. C'est toutefois la construction d'appartements qui est responsable de cette importante progression et le nombre total d'unités d'habitation s'élève à 61 au premier trimestre, en comparaison avec 26 à pareille date l'an dernier.

Dans l'agglomération de Granby, la performance est toutefois plus éloquente alors que la progression des mises en chantier totales (+ 95 %) s'est principalement orchestrée autour du départ de maisons unifamiliales. La situation est similaire à Drummondville où les mises en chantier de propriétés unifamiliales ont bondi de 17 à 39.

Chronique sur le Régime d'accèsion à la propriété (grâce aux REER) : Québec

Plus de 323 000 habitants du Québec ont eu recours au RAP pour acheter une habitation

- Le Régime d'accèsion à la propriété (RAP) a été créé en 1992 par le gouvernement fédéral dans le but d'aider les Canadiens à acheter une habitation. Il permet aux Canadiens répondant à certains critères d'admissibilité de puiser jusqu'à 20 000 \$ dans leur régime enregistré d'épargne-retraite (REER), en franchise d'impôt. Les montants retirés demeurent exempts d'impôt s'ils sont remboursés dans un délai de 15 ans.
- Au Canada, le nombre de participants au RAP en 2001 a été le deuxième en importance jamais enregistré. En moyenne, les acheteurs ont retiré 12 000 \$ de leurs REER, ou 7 % du prix S.I.A.® moyen au Canada pour acheter une habitation.
- Au Québec, le RAP, conjugué aux bas taux hypothécaires, a aidé plus de 41 000 personnes à concrétiser leur rêve de devenir propriétaire en 2001. Au total, plus de 487 millions de dollars ont été puisés dans des REER pour l'achat d'une habitation. Le montant moyen des retraits s'élevait à 11 670 \$.
- Depuis que le RAP a été instauré en 1992, quelque 323 000 Québécois y ont participé, ce qui a permis d'injecter 3,6 milliards de dollars dans le marché de l'habitation. Près de 20 % des sommes retirées ont déjà été remboursées.
- Les acheteurs québécois ont représenté environ 27 % des participants au Régime, et on leur attribue 30 % des sommes retirées des REER dans le cadre du RAP.



Sources : SCHL et ADRC

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>		
Mises en chantier				
Premier trimestre 2003	69	12	65	146
Premier trimestre 2002	40	0	59	99
Cumul 2003 (Janv.-mar.)	69	12	65	146
Cumul 2002 (Janv.-mar.)	40	0	59	99
En construction				
Mois de mars 2003	73	12	82	167
Mois de mars 2002	34	0	143	177
Achèvements				
Premier trimestre 2003	56	0	28	84
Premier trimestre 2002	45	0	35	80
Cumul 2003	56	0	28	84
Cumul 2002	45	0	35	80
Logements inoccupés				
Mois de mars 2003	3	15	15	33
Mois de mars 2002	9	0	4	13
Logements écoulés				
Premier trimestre 2003	57	0	41	98
Premier trimestre 2002	49	0	31	80
Cumul 2003	57	0	41	98
Cumul 2002	49	0	31	80
Durée de l'inventaire (en mois)				
Mois de mars 2003	0,1	5,6	0,5	0,4
Mois de mars 2002	0,3	0,0	0,3	0,3

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.*			
Zone 1 : Ville de Sherbrooke							
Premier trimestre 2003	9	0	0	0	12	29	50
Premier trimestre 2002	6	2	0	0	0	29	37
Cumul 2003	9	0	0	0	12	29	50
Cumul 2002	6	2	0	0	0	29	37
Zone 2 : Fleurimont							
Premier trimestre 2003	5	0	0	0	0	14	19
Premier trimestre 2002	1	0	0	0	0	8	9
Cumul 2003	5	0	0	0	0	14	19
Cumul 2002	1	0	0	0	0	8	9
Zone 3 : Rock Forest							
Premier trimestre 2003	27	6	0	0	0	16	49
Premier trimestre 2002	8	2	0	0	0	8	18
Cumul 2003	27	6	0	0	0	16	49
Cumul 2002	8	2	0	0	0	8	18
Zone 4 : St-Élie-d'Orford							
Premier trimestre 2003	4	2	0	0	0	6	12
Premier trimestre 2002	7	0	0	0	0	0	7
Cumul 2003	4	2	0	0	0	6	12
Cumul 2002	7	0	0	0	0	0	7
CENTRE (Zones 1 à 4)							
Premier trimestre 2003	45	8	0	0	12	65	130
Premier trimestre 2002	22	4	0	0	0	45	71
Cumul 2003	45	8	0	0	12	65	130
Cumul 2002	22	4	0	0	0	45	71
Zone 5 : Périphérie							
Premier trimestre 2003	16	0	0	0	0	0	16
Premier trimestre 2002	12	2	0	0	0	14	28
Cumul 2003	16	0	0	0	0	0	16
Cumul 2002	12	2	0	0	0	14	28
TOTAL RMR DE SHERBROOKE							
Premier trimestre 2003	61	8	0	0	12	65	146
Premier trimestre 2002	34	6	0	0	0	59	99
Cumul 2003	61	8	0	0	12	65	146
Cumul 2002	34	6	0	0	0	59	99

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
Premier trimestre	2	1	10	11	12	10	16	12	17	11	57	45
Cumul (Janv.-mar.)	2	1	10	11	12	10	16	12	17	11	57	45

Source : SCHL

Tableau 4
Offre de logement
Région métropolitaine de Sherbrooke

Type	En construction	Logements inoccupés	Permis émis mais non mis en chantier	Offre de moyen terme
	Mars 2003			
Maisons individuelles/jumelées	73	3	25	101
Collectifs d'habitation*	94	30	21	145
Total	167	33	46	246
	Mars 2002			
Maisons individuelles/jumelées	34	9	4	47
Collectifs d'habitation*	143	4	13	160
Total	177	13	17	207

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				
Premier trimestre 2003	127,7	83,7	77,2	7,8%	5,1	6,6
Premier trimestre 2002	126,3	80,9	73,3	9,4%	4,8	7,1
Moyenne Janv.-mar. 2003	127,7	83,7	77,2	7,8%	5,1	6,6
Moyenne Janv.-mar. 2002	126,3	80,9	73,3	9,4%	4,8	7,1

Sources : Statistique Canada et SCHL

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>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 	<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	Montréal : Jean Laferrrière (514) 496-8564 Paul Cardinal (514) 283-8391	Québec : Jean-François Dion (418) 649-8101	Gatineau : Bertrand Recher (819) 779-2007
Sherbrooke : Hélène Dauphinais (819) 564-5622	Sandra Girard (514) 283-5075	Trois-Rivières : Pascal-Yvan Pelletier (418) 649-8102	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

LES RÉSIDENCES POUR PERSONNES ÂGÉES

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL publie des études de marché sur les résidences pour personnes âgées pour six régions métropolitaines du Québec (Saguenay, Gatineau, Montréal, Québec, Sherbrooke et Trois-Rivières).

Sources incontournables pour tous les décideurs, promoteurs et investisseurs qui s'intéressent à ce secteur immobilier d'avenir, ces analyses ont été réalisées à partir des dernières données disponibles en 2002.

Commandez sans plus tarder votre copie, en appelant notre

Service à la clientèle au **1 866 855-5711**

ou par Courriel : 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 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.



ÉSUMÉ DES

Sherbrooke

PRÉVISIONS

Printemps - Été 2003

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Une troisième année de progression en vue

Construction résidentielle

✓ Après une excellente année en 2002, l'année 2003 continuera d'enregistrer une progression pour ce qui est des mises en chantier. En effet, les 920 constructions attendues en 2003 représenteront une hausse de 7,4 % sur la performance réalisée l'an dernier. On prévoit toutefois un recul en 2004 avec le départ de 780 habitations.

✓ En réponse à un marché de la revente où les occasions se font plus rares et dans lequel les prix progressent rapidement, les mises en chantier de propriétés unifamiliales croîtront de 28,2 % cette année.

✓ Les taux hypothécaires abordables auront pour effet d'inciter plusieurs ménages à devancer leur décision d'achat en 2003. À l'opposé, la hausse anticipée des taux au cours des prochains trimestres freinera l'ardeur des acheteurs de propriétés neuves pour 2004.

✓ Malgré un recul, les mises en chantier d'appartements auront un volume soutenu avec 320 unités en 2003, comparativement à 389 en 2002. Pour l'an prochain, moins de projets d'importance sont annoncés et on prévoit l'arrivée de 300 appartements sur le marché.

✓ En 2003, les programmes gouvernementaux apporteront aux alentours de 75 logements subventionnés sur le marché. L'année prochaine, aucune nouvelle unité provenant de ces programmes n'est attendue dans la région de Sherbrooke.

Revente

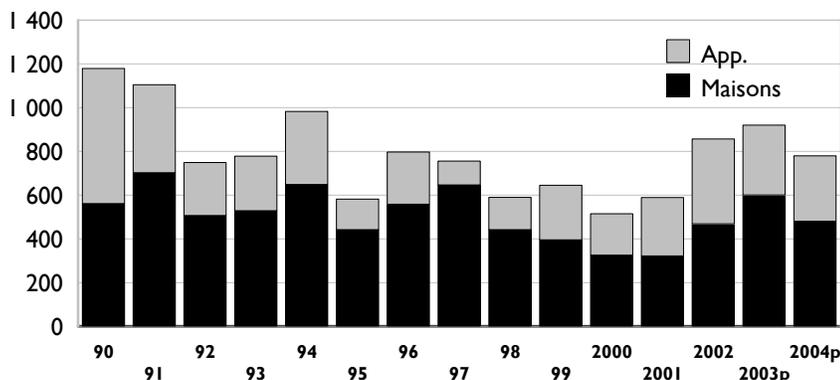
✓ Le marché de la revente a atteint un sommet en 2001 dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Sherbrooke. Malgré des facteurs fondamentaux favorables à l'accession à la propriété et à l'achat d'une maison (taux

hypothécaires abordables, marché locatif en situation de pénurie et solide performance de l'emploi), les ventes de maisons existantes ont commencé à décliner en 2002 et cette tendance se poursuivra encore cette année. Le recul est attribuable principalement à la rareté de propriétés à vendre sur le marché. On s'attend à 1 100 transactions en 2003, en comparaison avec 1 229 l'an dernier.

✓ La rareté de propriétés intéressantes à vendre, les prix à la hausse et l'augmentation des taux hypothécaires auront pour effet de contenir le nombre de transactions à 1 000 unités pour l'an prochain. La diminution sera toutefois moins importante étant donné le recul de moins en moins prononcé du nombre d'inscriptions actives.

✓ En accord avec la rareté qui s'installe sur le marché de la revente de propriétés existantes, le prix moyen a augmentera de 9,6 %, passant de 106 800 \$ à 117 000 \$ cette année. Les taux hypothécaires abordables observés depuis quelques années et la situation serrée du marché locatif ont encouragé de nombreux ménages à faire le saut vers l'accession à la propriété. Conséquence du tarissement de l'offre et de la demande soutenue : les prix ont subi une pression de plus en plus forte.

La hausse se poursuit en 2003
RMR de Sherbrooke



✓ Signe d'un marché encore serré, le prix de transaction moyen atteindra 121 000 \$ en 2004, en hausse de 3,4 %.

Marché locatif

✓ La situation dynamique du marché de l'emploi et le peu de construction locative destinée au marché traditionnel au cours des dernières années aura pour effet de prolonger la période de repli du taux d'inoccupation.

✓ En 2003 et en 2004, la demande de logements demeurera soutenue mais ne pourra s'exprimer librement sur le marché.

✓ La proportion de logements disponibles pour la location continuera de s'amenuiser, passant de 1,8 % en 2002 à 1,4 % en 2003 et à 1,2 % en 2004.

✓ La situation persistante de rareté de logements sur le marché aura également pour effet d'exercer une pression à la

hausse du côté des loyers. On s'attend à ce que le montant exigé pour la location d'un logement de deux chambres à coucher atteigne 470 \$ cette année et 485 \$ en 2004.

Taux hypothécaires

✓ Les taux hypothécaires abordables observés au cours des dernières années auront permis l'accession à la propriété à de nombreux consommateurs.

✓ Toutefois, l'important contingent d'acheteurs potentiels de maisons présents sur le marché a eu pour effet de gonfler les prix à un rythme accéléré. Conjugué à des conditions économiques favorables, beaucoup d'acheteurs ont profité de cette conjoncture positive pour accéder à la propriété.

✓ La résilience de l'économie canadienne, conjuguée à l'appréciation du huard face au dollar américain et à la hausse

de l'inflation, incitera la banque centrale à majorer les taux d'intérêt au cours des prochains mois afin de ralentir le rythme de croissance. À mesure que les taux monteront aux États-Unis, les taux canadiens suivront la même tangente afin de maintenir la stabilité des prix et la valeur de notre devise.

✓ Les taux de 5 ans atteindront 7,01 % en 2003 avant d'augmenter à 8,18 % l'an prochain.

Emploi et économie

✓ Les bonnes nouvelles se poursuivent dans la région de Sherbrooke du côté de la création d'emplois. Le domaine des services devrait supporter le marché du travail en 2003 et soutenir une progression du nombre d'emplois comparable à celle enregistrée en 2002 (+ 2 300 emplois) avant de ralentir quelque peu et atteindre 1 000 emplois en 2004.

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Région métropolitaine de recensement de Sherbrooke

Printemps - Été 2003

	2002	2003p	Var. (%)	2004p	Var. (%)
MARCHÉ DU NEUF					
Mises en chantier totales	857	920	7,4	780	- 15,2
Habitations unifamiliales	468	600	28,2	480	20,0
Appartements	389	320	-17,7	300	- 6,3
MARCHÉ DE LA REVENTE					
Ventes par le S.I.A.	1 229	1 100	- 10,5	1 000	- 9,1
Prix moyen au S.I.A. (\$)	106 800	117 000	9,6	121 000	3,4
MARCHÉ LOCATIF					
Taux d'inoccupation (%)	1,8	1,4	n.d.	1,2	n.d.
Loyer pour un logement de 2 chambres (\$)	456	470	3,0	485	3,1
APERÇU ÉCONOMIQUE					
Taux hypothécaire - 3 ans (%)	6,28	6,43	n.d.	7,64	n.d.
Taux hypothécaire - 5 ans (%)	7,02	7,01	n.d.	8,18	n.d.
Niveau d'emploi	76 700	79 000	3,0	80 000	1,3
Croissance de l'emploi (nombre)	2 300	2 300	n.d.	1 000	n.d.

p Prévisions de la SCHL