

A

CTUALITÉS

Sherbrooke

## HABITATION

www.schl.ca

## VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

## Les mises en chantier poursuivent leur progression

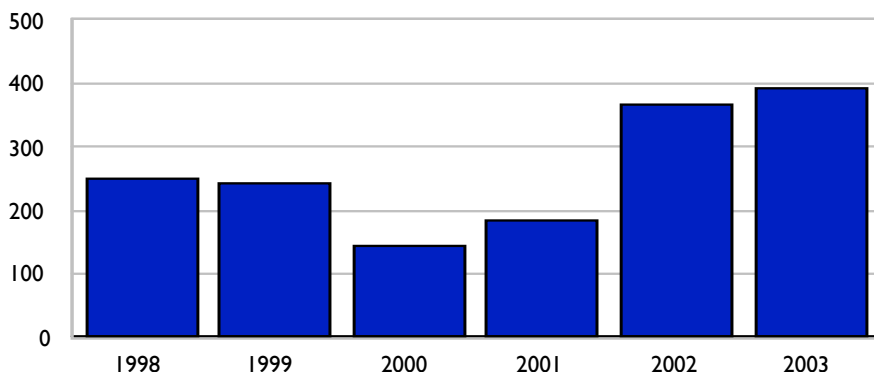
La construction de logements a de nouveau progressé au cours du deuxième trimestre dans la région métropolitaine de Sherbrooke. D'avril à juin 2003, 393 mises en chantier ont été dénombrées, contre 367 durant la même période en 2002. Cette hausse de 7 % prend toute son importance puisque les mises en chantier ont atteint l'an dernier leur plus haut niveau depuis 1994.

Cette excellente performance est attribuable autant à la construction de maisons qu'à celle d'appartements : 214 maisons et 179 appartements ont été mis en chantier au deuxième trimestre, ce qui représente des hausses de 6 % et de 8 % respectivement.

La rareté des maisons à vendre et le peu de logements locatifs disponibles stimulent encore la construction de maisons ainsi que celle d'appartements. Au début de l'année, on trouvait moins de 400 maisons existantes à vendre par l'entremise du Service inter-agences (S.I.A.), alors qu'environ 440 appartements locatifs étaient vacants. Le choix est donc limité, et les gens se tournent vers le marché du neuf pour satisfaire leurs besoins de logements. Il ne faut cependant pas oublier que les faibles taux hypothécaires constituent le facteur clé qui permet ce déplacement vers le marché du neuf.

*suite à la page suivante*

**Nouvelle progression des mises en chantier au 2e trimestre**  
RMR de Sherbrooke, 2e trimestre



Source : SCHL

VOLUME 6, ÉDITION 2,  
DEUXIÈME TRIMESTRE 2003

### SOMMAIRE

#### Analyse

- 1 Les mises en chantier poursuivent leur progression
- 2 Le secteur Rock Forest en tête de file
- 2 **Pourquoi la copropriété gagne-t-elle en popularité?**

#### Tableaux

- 3 Sommaire des activités par marché visé
- 4 Mises en chantier par zone et par marché visé
- 5 Maisons neuves individuelles et jumelées écoulées par gamme de prix
- 5 Offre de logements
- 6 Aperçu économique
- 7 Définitions et concepts
- 8 Zones de la région métropolitaine de Sherbrooke



AU COEUR DE L'HABITATION

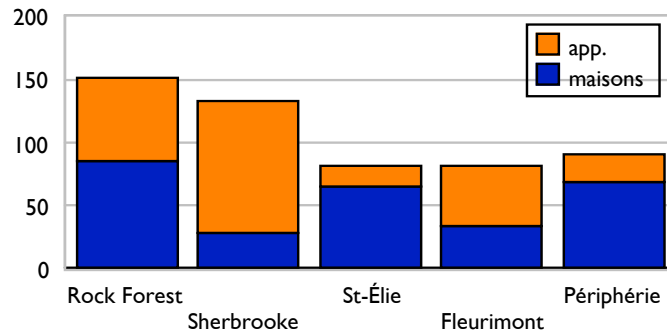
Canada

## Le secteur Rock Forest en tête de file

Depuis le début de l'année, c'est sur le territoire de l'ancienne ville de Rock Forest qu'il s'est mis en chantier le plus grand nombre de logements. De janvier à juin, la construction de 86 maisons et 65 appartements a été entreprise à Rock Forest, pour un total de 151 logements. L'ancienne ville de Sherbrooke arrive au second rang avec 133 logements, suivie à égalité par St-Élie-d'Orford et Fleurimont avec 82 logements chacune.

### Rock Forest demeure très populaire

Mises en chantier, janv. à juin 2003



Source : SCHL

## Pourquoi la copropriété gagne-t-elle en popularité?

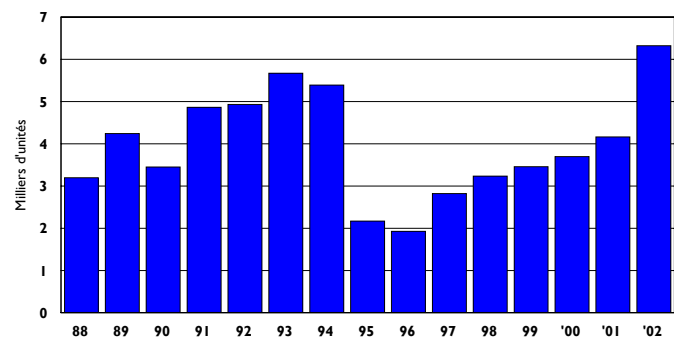
La construction de copropriétés atteint de nouveaux sommets au Québec. En 2002, on a dénombré plus de 6 300 mises en chantier de tels logements à l'échelle de la province, une hausse de 50 % par rapport à l'année précédente. Jusqu'à présent en 2003, la croissance est de 30 %, en route vers un autre record d'activité.

Possédant des caractéristiques convenant bien à la vie urbaine, la copropriété est perçue comme un phénomène des grandes villes, et de Montréal en particulier. À preuve, l'an dernier, Montréal accaparait 90 % de tous les nouveaux chantiers. Toutefois, les dernières enquêtes sur les mises en chantier, effectuées par la SCHL, révèlent une croissance importante des ensembles destinés à la copropriété, notamment dans la région métropolitaine de Québec (+63 % l'an dernier), ainsi que l'apparition de chantiers dans certaines petites agglomérations urbaines telles Saint-Georges et Sainte-Marie de Beauce par exemple.

Bien sûr, la copropriété s'avère un produit de choix dans les zones densément peuplées où la disponibilité de nouveaux terrains est faible, et par conséquent, où ceux-ci sont plus dispendieux. Mais la copropriété bénéficie également d'attraits intrinsèques qui lui valent sa nouvelle popularité. Premièrement, dans un contexte où la population vieillie et la taille des ménages diminue, le condominium sied parfaitement aux ménages de petite taille qui souhaitent consacrer peu de temps à l'entretien de leur logement. Par exemple, la copropriété attire depuis quelques années une clientèle relativement nouvelle, celle des baby-boomers dont les enfants ont quitté la maison. Typiquement, ceux-ci en sont à leur deuxième ou troisième achat, d'où l'expansion du marché pour les copropriétés haut de gamme. Autre exemple, bien que l'on pense généralement à des appartements lorsqu'on parle de condominiums, il ne faut pas perdre de vue qu'un nombre grandissant de maisons en rangée sont offertes en copropriété, de telle sorte que ce produit convient de plus en plus aux petites familles. Deuxièmement, les ensembles en copropriété offrent généralement des localisations avantageuses à proximité des services ou des centres-villes. Finalement, la formule copropriété est généralement plus abordable que l'achat d'une maison individuelle. Ceci permet aussi à la copropriété d'attirer une importante clientèle de premiers acheteurs. À cet effet, la rareté de logements locatifs disponibles et la faiblesse historique des taux hypothécaires, viennent actuellement donner beaucoup de souffle à la demande.

En somme, plusieurs facteurs tant structureux que conjoncturels, font en sorte que la construction d'habitations dans ce segment de marché sera une tendance à surveiller de près au cours des prochaines années.

### Mises en chantier de logements en copropriété – Province de Québec



Source : SCHL

**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>				
Deuxième trimestre 2003	214	8	171	393
Deuxième trimestre 2002	202	0	165	367
Cumul 2003 (Janv.-juin)	283	20	236	539
Cumul 2002 (Janv.-juin)	242	0	224	466
<b>En construction</b>				
Mois de juin 2003	123	6	158	287
Mois de juin 2002	152	0	214	366
<b>Achèvements</b>				
Deuxième trimestre 2003	164	14	95	273
Deuxième trimestre 2002	82	0	100	182
Cumul 2003	220	14	123	357
Cumul 2002	127	0	135	262
<b>Logement inoccupés</b>				
Mois de juin 2003	0	12	0	12
Mois de juin 2002	6	0	11	17
<b>Logements écoulés</b>				
Deuxième trimestre 2003	167	17	102	286
Deuxième trimestre 2002	85	0	93	178
Cumul 2003	224	17	143	384
Cumul 2002	134	0	124	258
<b>Durée de l'inventaire (en mois)</b>				
Mois de juin 2003	0,0	8,5	0,0	0,5
Mois de juin 2002	0,8	ND	1,4	1,1

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>							
Deuxième trimestre 2003	16	4	0	0	6	57	83
Deuxième trimestre 2002	19	2	0	0	0	74	95
Cumul 2003	25	4	0	0	18	86	133
Cumul 2002	25	4	0	0	0	103	132
<b>Zone 2 : Fleurimont</b>							
Deuxième trimestre 2003	29	0	0	0	0	34	63
Deuxième trimestre 2002	18	0	0	0	0	24	42
Cumul 2003	34	0	0	0	0	48	82
Cumul 2002	19	0	0	0	0	32	51
<b>Zone 3 : Rock Forest</b>							
Deuxième trimestre 2003	39	14	0	0	0	49	102
Deuxième trimestre 2002	51	10	0	0	0	55	116
Cumul 2003	66	20	0	0	0	65	151
Cumul 2002	59	12	0	0	0	63	134
<b>Zone 4 : St-Élie-d'Orford</b>							
Deuxième trimestre 2003	51	8	0	0	0	11	70
Deuxième trimestre 2002	34	0	0	0	0	0	34
Cumul 2003	55	10	0	0	0	17	82
Cumul 2002	41	0	0	0	0	0	41
<b>CENTRE (Zones 1 à 4)</b>							
Deuxième trimestre 2003	135	26	0	0	6	151	318
Deuxième trimestre 2002	122	12	0	0	0	153	287
Cumul 2003	180	34	0	0	18	216	448
Cumul 2002	144	16	0	0	0	198	358
<b>Zone 5 : Périphérie</b>							
Deuxième trimestre 2003	51	2	0	0	2	20	75
Deuxième trimestre 2002	66	2	0	0	0	12	80
Cumul 2003	67	2	0	0	2	20	91
Cumul 2002	78	4	0	0	0	26	108
<b>TOTAL RMR DE SHERBROOKE</b>							
Deuxième trimestre 2003	186	28	0	0	8	171	393
Deuxième trimestre 2002	188	14	0	0	0	165	367
Cumul 2003	247	36	0	0	20	236	539
Cumul 2002	222	20	0	0	0	224	466

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
Deuxième trimestre	9	4	22	22	48	24	38	15	50	20	167	85
Cumul (Janv.-juin)	11	5	32	33	60	34	54	27	67	31	224	130

Source : SCHL

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

Type	En construction	Logements inoccupés	Offre de court terme
	Juin 2003		
<b>Maisons détachées/jumelées</b>	123	0	123
<b>Collectifs d'habitation*</b>	164	12	176
<b>Total</b>	287	12	299
	Juin 2002		
<b>Maisons détachées/jumelées</b>	152	6	158
<b>Collectifs d'habitation*</b>	214	11	225
<b>Total</b>	366	17	383

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				
Deuxième trimestre 2003	128,1	84,2	78,8	6,4%	5,1	6,2
Deuxième trimestre 2002	126,7	83,0	76,7	7,6%	5,5	7,4
Moyenne Janv.-juin 2003	127,9	84,0	78,0	7,1%	5,1	6,4
Moyenne Janv.-juin 2002	126,5	82,0	75,0	8,5%	5,2	7,2

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><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

**Montréal :**

Jean Laferrière  
(514) 496-8564  
Paul Cardinal  
(514) 283-8391  
Sandra Girard  
(514) 283-5075

**Québec :**

Jean-François Dion  
(418) 649-8101

**Gatineau :**

Honorine Youmbissi  
(819) 779-2007

**Sherbrooke :**

Hélène Dauphinais  
(819) 564-5622

**Trois-Rivières :**

Pascal-Yvan Pelletier  
(418) 649-8102

**Saguenay :**

Benoît Allaire  
(418) 649-8100

## Zones de la région métropolitaine de Sherbrooke

<b>Zones</b>	<b>Municipalités / Secteurs</b>	<b>Grande zone</b>
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](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 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.