

A

CTUALITÉS

Sherbrooke

HABITATION

www.schl.ca

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

L'ACTIVITÉ DEMEURE INTENSE DANS LA
CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE À SHERBROOKEVOLUME 7, ÉDITION 2,
DEUXIÈME TRIMESTRE 2004

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Sherbrooke, la construction de logements a de nouveau progressé fortement au cours du deuxième trimestre. D'avril à juin 2004, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a dénombré 461 nouveaux logements en construction, contre 393 durant la même période en 2003. Cette hausse de 17 % 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 à la construction d'appartements seulement, puisque les mises en chantier de maisons se sont contractées à nouveau au deuxième trimestre. La croissance de la production d'appartements, à 47 %, demeure robuste, quoiqu'inférieure au

premier trimestre de l'année où elle surpassait 100 %. Le ralentissement dans l'érection de nouvelles maisons (- 8%) est beaucoup moins important.

Le contrecoup du devancement des achats de maisons en 2002 et 2003, favorisé par des taux hypothécaires abordables et par la rareté des logements locatifs disponibles, commence à se faire sentir sur la demande pour les maisons neuves. Par ailleurs, la faiblesse des taux hypothécaires, la hausse du revenu des ménages, la forte croissance de l'emploi en 2003 et la rareté des maisons existantes à vendre continuent de soutenir la demande de maisons neuves, ce qui limite la baisse de l'activité.

suite à la page suivante

SOMMAIRE

Analyse

- 1 L'activité demeure intense dans la construction résidentielle à Sherbrooke
- 2 En région, la situation diffère d'un endroit à l'autre
- 2 Cohabitation intergénérationnelle et appartements accessoires : avantages et inconvénients

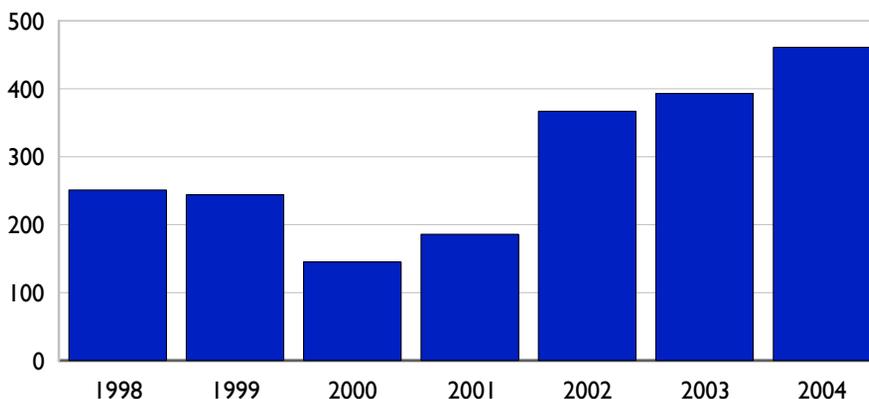
Tableaux

- 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

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



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

La construction d'appartements pour sa part est soutenue par la rareté de logements disponibles sur le marché locatif et par l'attrait soutenu de l'immobilier résidentiel depuis la baisse des rendements boursiers.

Sur une base cumulative, les mises en chantier cette année se chiffrent à 698 dans la région métropolitaine de Sherbrooke, comparativement à 539 de janvier à juin 2003.

En région, la situation diffère d'un endroit à l'autre

Tout comme au premier trimestre, les mises en chantier sont demeurées stables dans l'agglomération de recensement (AR)

de Drummondville au cours du deuxième trimestre de 2004. D'avril à juin 2004, 178 logements ont levé de terre, contre 182 un an auparavant. Notons que tout au long des années 1990, la construction résidentielle a été très dynamique dans la région. Si l'on considère le ratio du nombre de mises en chantier par 1 000 habitants, on s'aperçoit que Drummondville a figuré régulièrement dans le peloton de tête, sinon à la tête, des régions les plus actives au Québec.

Dans l'AR de Granby, le deuxième trimestre a donné lieu à une légère baisse (20 % ou 34 logements) de la construction résidentielle. Ce ralentissement fait suite à un premier trimestre où les mises en

chantier avaient littéralement explosé par rapport à la même période un an auparavant. Sur une base cumulative, l'avance par rapport à 2003 se chiffre à 66 logements. L'industrie demeure fébrile dans la région de Granby puisque l'an dernier a été une des six meilleures années au chapitre de la construction depuis 1973.

Dans la région de Saint-Hyacinthe, la baisse des mises en chantier d'appartements a été plus que compensée par la hausse observée dans la construction de maisons, ce qui porte l'augmentation totale de l'activité à 11 % ou 10 logements pour le deuxième trimestre de l'année. Au total, 105 logements ont levé de terre entre avril et juin dans la région.

Cohabitation intergénérationnelle et appartements accessoires : avantages et inconvénients

L'ajout d'un appartement accessoire, phénomène jusqu'ici marginal, attire de plus en plus l'attention du grand public, du secteur de la construction résidentielle et du milieu de la recherche au Québec. L'appartement accessoire, destiné à la cohabitation intergénérationnelle, est un logement autonome attenant ou intégré à une maison unifamiliale. De tels appartements peuvent aider des gens âgés à préserver leur indépendance, à se sentir en sécurité et à éviter l'isolement.

Des chercheurs se sont penchés sur ce mode d'habitation afin d'en déterminer les avantages et les inconvénients. Leur recherche¹ consiste en une synthèse de la littérature portant sur le sujet et de plusieurs entrevues réalisées avec des intervenants municipaux et des ménages vivant en cohabitation intergénérationnelle dans les banlieues de la ville de Québec.

Les avantages qui découlent de l'ajout d'un appartement accessoire sont multiples. Du point de vue des municipalités, les bienfaits les plus importants sont le rajeunissement de la population dans les banlieues les plus vieilles, la densification résidentielle et la préservation du parc de logements existants. Du côté des ménages interrogés, les avantages mentionnés sont encore plus nombreux. Il y a la sécurité, vue sous deux aspects : lorsqu'un des deux ménages est absent, la sécurité des lieux est assurée, et, pour les personnes plus âgées, la proximité de jeunes gens pouvant leur venir en aide est rassurante. Les avantages financiers que procure le partage des coûts sont également importants. La cohabitation permet aussi aux grands-parents de voir plus régulièrement leurs petits-enfants, ce qui favorise considérablement la sociabilité. La vie quotidienne est par ailleurs facilitée par le partage des tâches domestiques et les services rendus, entre autres choses. En outre, l'appartement est mieux entretenu, et les occupants peuvent profiter au maximum de la grande taille de la maison. Enfin, la cohabitation aurait contribué à améliorer la santé de certaines personnes grâce aux bonnes conditions de vie dont elles ont pu bénéficier.

Les inconvénients soulevés lors des entrevues sont quant à eux moins nombreux. Pour la municipalité, la cohabitation intergénérationnelle et les appartements accessoires réduisent la qualité de vie des citoyens du quartier, accroissent la demande de services et font augmenter la circulation automobile dans les secteurs touchés. Pour les ménages interrogés, le principal inconvénient est la perte d'intimité ou l'ingérence mutuelle des ménages qui cohabitent. De plus, le partage des aires utilisées au quotidien, y compris la cours arrière, peut engendrer des frictions si elles ne sont pas entièrement séparées. Ainsi, l'une des conditions essentielles au succès de la cohabitation consiste à énoncer clairement les règles pour que l'intimité des ménages soit préservée.

La cohabitation intergénérationnelle par l'ajout d'un appartement accessoire peut constituer une expérience positive, mais elle ne règle pas tous les problèmes relatifs au vieillissement de la population.

¹Extrait de : *Cohabitation intergénérationnelle et appartements accessoires dans les banlieues de la ville de Québec*, *Le point en recherche*, SCHL, Série socio-économique, numéro 04-028 Avril 2004-07-20

Pour de plus amples informations sur ce rapport : www.schl.ca ou | 800 668-2642

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

<i>Activité/période</i>	<i>Propriétaire</i>		<i>Logement locatif</i>	<i>Total</i>
	<i>Propr. absolue*</i>	<i>Copropriété</i>		
Mises en chantier				
Deuxième trimestre 2004	203	42	216	461
Deuxième trimestre 2003	214	8	171	393
Cumul 2004 (janv.-juin)	262	68	368	698
Cumul 2003 (janv.-juin)	283	20	236	539
Logements en construction				
Juin 2004	126	40	190	356
Juin 2003	123	6	158	287
Logements achevés				
Deuxième trimestre 2004	160	28	228	416
Deuxième trimestre 2003	164	14	95	273
Cumul 2004	235	36	317	588
Cumul 2003	220	14	123	357
Logements inoccupés				
Juin 2004	2	11	0	13
Juin 2003	0	12	0	12
Logements écoulés				
Deuxième trimestre 2004	158	27	194	379
Deuxième trimestre 2003	167	17	102	286
Cumul 2004	233	35	283	551
Cumul 2003	224	17	143	384
Durée du stock (en mois)				
Juin 2004	0,0	1,7	0,0	0,1
Juin 2003	0,0	2,9	0,0	0,1

(*) 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				Co-propriété	Logement locatif	Total
	Propriété absolue						
	Individuelle	Jumelée	Rangée	App.			
Zone 1 : Sherbrooke							
Deuxième trimestre 2004	16	0	0	0	42	156	214
Deuxième trimestre 2003	16	4	0	0	6	57	83
Cumul 2004	21	0	0	0	66	218	305
Cumul 2003	25	4	0	0	18	86	133
Zone 2 : Fleurimont							
Deuxième trimestre 2004	36	4	0	2	0	8	50
Deuxième trimestre 2003	29	0	0	0	0	34	63
Cumul 2004	42	8	0	2	0	28	80
Cumul 2003	34	0	0	0	0	48	82
Zone 3 : Rock Forest							
Deuxième trimestre 2004	41	4	0	0	0	40	85
Deuxième trimestre 2003	39	14	0	0	0	49	102
Cumul 2004	54	6	0	4	2	94	160
Cumul 2003	66	20	0	0	0	65	151
Zone 4 : Saint-Élie-d'Orford							
Deuxième trimestre 2004	28	2	0	0	0	4	34
Deuxième trimestre 2003	51	8	0	0	0	11	70
Cumul 2004	39	2	0	0	0	10	51
Cumul 2003	55	10	0	0	0	17	82
Centre (zones 1 à 4)							
Deuxième trimestre 2004	121	10	0	2	42	208	383
Deuxième trimestre 2003	135	26	0	0	6	151	318
Cumul 2004	156	16	0	6	68	350	596
Cumul 2003	180	34	0	0	18	216	448
Zone 5 : Périphérie							
Deuxième trimestre 2004	64	2	0	4	0	8	78
Deuxième trimestre 2003	51	2	0	0	2	20	75
Cumul 2004	78	2	0	4	0	18	102
Cumul 2003	67	2	0	0	2	20	91
TOTAL - RMR DE SHERBROOKE							
Deuxième trimestre 2004	185	12	0	6	42	216	461
Deuxième trimestre 2003	186	28	0	0	8	171	393
Cumul 2004	234	18	0	10	68	368	698
Cumul 2003	247	36	0	0	20	236	539

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	
	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003
Deuxième trimestre	5	9	11	22	34	48	30	38	73	50	153	167
Cumul janv.-juin	8	11	18	32	49	60	44	54	107	67	226	224

Source : SCHL

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

Type	Logements en construction	Logements inoccupés	Offre à court terme
	Juin 2004		
Maison indiv. ou jumelée	122	3	125
Collectif d'habitation*	234	10	244
Total	356	13	369
	Juin 2003		
Maison indiv. ou jumelée	123	0	123
Collectif d'habitation*	164	12	176
Total	287	12	299

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				
Deuxième trimestre 2004	129,9	86,6	81,4	5,9%	4,6	6,5
Deuxième trimestre 2003	128,1	84,2	78,8	6,4%	5,1	6,2
Moyenne janv.-juin 2004	129,7	84,6	78,8	6,8%	4,4	6,2
Moyenne janv.-juin 2003	127,9	84,0	78,0	7,1%	5,1	6,4

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>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

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.

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.

© 2004 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.