

A

CTUALITÉS

Sherbrooke

## HABITATION

www.schl.ca

## VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

VOLUME 5, ÉDITION 2,  
DEUXIÈME TRIMESTRE 2002

## Forte progression des mises en chantier au deuxième trimestre

Les mises en chantier d'habitations se sont inscrites en forte hausse au deuxième trimestre de 2002 dans la région métropolitaine de Sherbrooke. D'avril à juin, on a dénombré 367 nouveaux logements en construction, presque le double (+ 97 %) du chiffre enregistré durant la même période l'an dernier. Les résultats du dernier trimestre révèlent une cinquième hausse trimestrielle consécutive, mais surtout la meilleure performance depuis cinq ans au chapitre de la construction résidentielle.

Ces excellents résultats sont attribuables autant à la construction de maisons unifamiliales (+ 77 %) qu'à celle d'appartements (+ 129 %). On a dénombré 202 mises en chantier de maisons unifamiliales

et 165 nouveaux appartements. Parmi ceux-ci, 159 sont destinés au parc locatif sherbrookoïse dont, rappelons-le, le taux d'inoccupation s'établissait à 2,3 % l'automne dernier. Les nouveaux logements locatifs sont constitués uniquement de plex de 3 à 6 logements.

Si la construction se porte aussi bien, c'est essentiellement grâce aux taux hypothécaires alléchants en vigueur au cours des premiers mois de l'année et à la diminution du nombre de maisons existantes à vendre. De plus, avec un marché de l'emploi qui affiche des gains intéressants depuis le début de l'année dans la région, le deuxième semestre s'annonce des plus prometteurs.

## SOMMAIRE

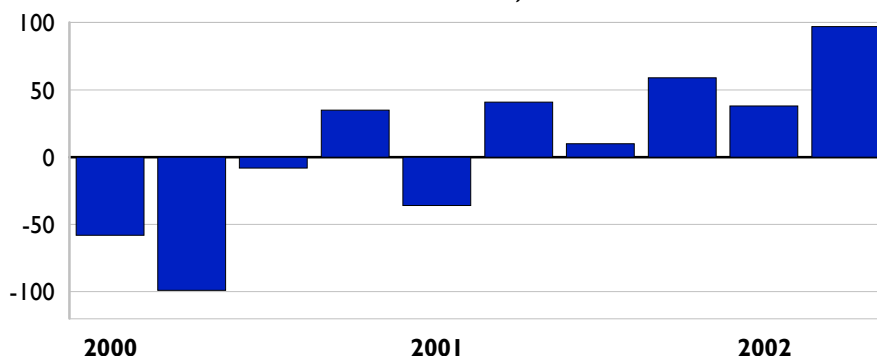
## Analyse

- 1 Forte progression des mises en chantier au deuxième trimestre
- 2 Bilan provincial
- 2 **REGARD SUR LES STOCKS DE LOGEMENTS**

## 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

**Cinquième trimestre consécutif de hausse**  
Variation par rapport à l'année précédente  
Mises en chantier totales, RMR Sherbrooke



AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

Au cours du deuxième trimestre, la construction résidentielle a également augmenté dans les régions de Drummondville et de Saint-Hyacinthe, qui connaissent une croissance de 28 % et de 34 % respectivement, par rapport à la même période en 2001. À Drummondville, les mises en chantier de maisons unifamiliales ont davantage progressé que celles d'appartements (+51 % contre +16 %). Des 149 appartements dont ont a coulé les fondations, 48 sont regroupés dans un complexe pour personnes âgées. Dans la région de Saint-Hyacinthe, alors que la construction de maisons unifamiliales va bon train (+ 66 %), seulement 11 nou-

veaux appartements (- 39 %) ont levé de terre.

Finalement, dans la région de Granby, les résultats du deuxième trimestre sont pratiquement identiques à ceux de 2001. Au total, 195 logements ont été mis en chantier, dont 143 maisons unifamiliales (+ 68 %) et 52 appartements (- 53 %).

### Bilan provincial

La croissance de la construction résidentielle se reflète à l'ensemble de la province. Depuis le début de l'année, 16 747 mises en chantier ont été dénombrées dans les centres urbains de

10 000 habitants et plus, en hausse de 51 % à la première moitié de 2001. La plus forte croissance se retrouve dans la région de Trois-Rivières (120 %), suivie de celle de Sherbrooke (89 %), Québec (70 %), Montréal (51 %), Gatineau (39 %) et Chicoutimi-Jonquière (11 %).

Pour plus de renseignements,  
veuillez communiquer avec :

**Hélène Dauphinais**

Analyste de marché

Tél. : (819) 564-5622

[hdauphin@schl.ca](mailto:hdauphin@schl.ca)

## REGARD SUR LES STOCKS DE LOGEMENTS

### Le niveau des stocks de logements nouvellement achevés et inoccupés aide à expliquer le regain d'activité dans le secteur de la construction résidentielle

Le stock de tous les types de logements nouvellement achevés et inoccupés est maintenant à son plus bas niveau jamais enregistré par la SCHL. Cela signifie que pour répondre à la demande actuelle, on doit construire plutôt que de puiser encore dans les stocks.

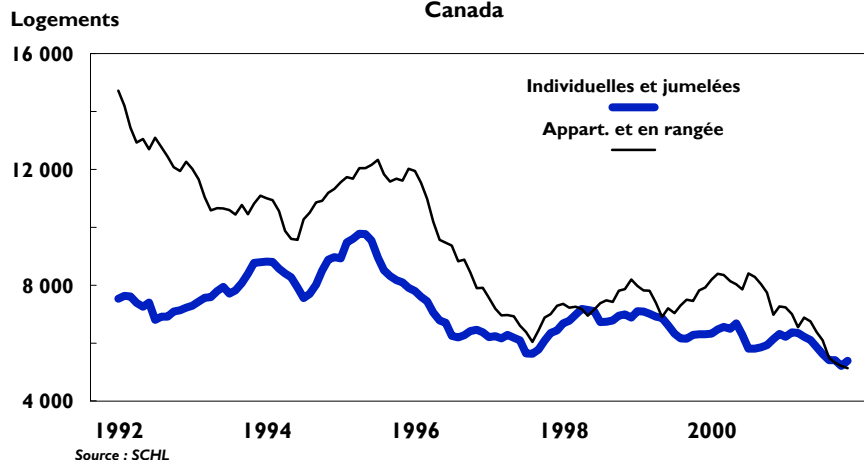
Au cours des dernières années, certains constructeurs et promoteurs immobiliers ont eu des difficultés à écouler l'inventaire de propriétés qu'ils avaient en stock. Aujourd'hui, malgré la vigueur de la demande de logements, ils sont demeurés prudents face au risque de maintenir un stock important de propriétés.

Cette situation est très semblable à celle qui prévaut sur le marché locatif. Ce dernier est en effet très serré, puisque le taux d'inoccupation moyen national d'un logements de trois chambres à coucher et plus avoisine 1 %. Dans l'ensemble des régions métropolitaines du Québec, les logements offerts en location se font rares. Les résultats de l'enquête de 2001 sur les logements locatifs indiquent que le taux d'inoccupation a fléchi dans toutes les régions métropolitaines de recensement du Québec. Sur les marchés locatifs de Montréal (0,6 %), de Hull (0,6 %)

et de Québec (0,8 %), ce taux est maintenant sous la barre des un pour cent. À Sherbrooke, le taux y est passé de 4,7 % à 2,3 % en octobre 2001. Toutefois, les marchés de Trois-Rivières (4,7 %) et de Chicoutimi-Jonquière (4,4 %) sont moins tendus. Cela signifie qu'il faudra construire de nouveaux logements pour combler une partie de la demande, car le nombre de logements locatifs inoccupés est insuffisant.

En conséquence, comme la demande de logements demeurera robuste, la construction résidentielle devrait aller bon train au cours des prochaines années étant donné le bas niveau des stocks de logements neufs et du taux d'inoccupation des logements locatifs. La vigueur de la construction observée en cette première moitié d'année dans l'ensemble des régions métropolitaines confirme bien cette tendance.

### Le niveau très bas des logements neufs inoccupés 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>				
Deuxième trimestre 2002	202	0	165	367
Deuxième trimestre 2001	116	7	63	186
Cumulatif 2002 (Jan.-juin)	242	0	224	466
Cumulatif 2001 (Jan.-juin)	144	7	96	247
<b>En construction</b>				
Mois de juin 2002	152	0	214	366
Mois de juin 2001	72	4	50	126
<b>Achèvements</b>				
Deuxième trimestre 2002	82	0	100	182
Deuxième trimestre 2001	70	3	54	127
Cumulatif 2002	127	0	135	262
Cumulatif 2001	113	3	85	201
<b>Inoccupés</b>				
Mois de juin 2002	6	0	11	17
Mois de juin 2001	9	0	4	13
<b>Écoulement</b>				
Deuxième trimestre 2002	85	0	94	179
Deuxième trimestre 2001	71	3	52	126
Cumulatif 2002	134	0	124	258
Cumulatif 2001	114	3	83	200
<b>Durée de l'inventaire (en mois)</b>				
Mois de juin 2002	0,2	0,0	0,7	0,4
Mois de juin 2001	0,4	0,0	0,2	0,3

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 : Sherbrooke</b>							
Deuxième trimestre 2002	19	2	0	0	0	74	95
Deuxième trimestre 2001	12	4	0	0	7	44	67
Cumulatif 2002	25	4	0	0	0	103	132
Cumulatif 2001	13	4	0	0	7	59	83
<b>Zone 2 : Fleurimont</b>							
Deuxième trimestre 2002	18	0	0	0	0	24	42
Deuxième trimestre 2001	16	0	0	0	0	4	20
Cumulatif 2002	19	0	0	0	0	32	51
Cumulatif 2001	22	0	0	0	0	10	32
<b>Zone 3 : Rock Forest</b>							
Deuxième trimestre 2002	51	10	0	0	0	55	116
Deuxième trimestre 2001	31	8	0	0	0	15	54
Cumulatif 2002	59	12	0	0	0	63	134
Cumulatif 2001	40	8	0	2	0	27	77
<b>Zone 4 : St-Élie-d'Orford</b>							
Deuxième trimestre 2002	34	0	0	0	0	0	34
Deuxième trimestre 2001	8	0	0	2	0	0	10
Cumulatif 2002	41	0	0	0	0	0	41
Cumulatif 2001	11	2	0	2	0	0	15
<b>CENTRE (Zones 1 à 4)</b>							
Deuxième trimestre 2002	122	12	0	0	0	153	287
Deuxième trimestre 2001	67	12	0	2	7	63	151
Cumulatif 2002	144	16	0	0	0	198	358
Cumulatif 2001	86	14	0	4	7	96	207
<b>Zone 5 : Périphérie</b>							
Deuxième trimestre 2002	66	2	0	0	0	12	80
Deuxième trimestre 2001	35	0	0	0	0	0	35
Cumulatif 2002	78	4	0	0	0	26	108
Cumulatif 2001	40	0	0	0	0	0	40
<b>TOTAL SHERBROOKE MÉTRO</b>							
Deuxième trimestre 2002	188	14	0	0	0	165	367
Deuxième trimestre 2001	102	12	0	2	7	63	186
Cumulatif 2002	222	20	0	0	0	224	466
Cumulatif 2001	126	14	0	4	7	96	247

Source : SCHL

\* Duplex avec propriétaire-occupant

\*\* Selon les anciennes délimitations territoriales

**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
Deuxième trimestre	4	1	22	11	24	10	15	12	20	11	85	45
Cumulatif (Jan.-juin)	5	18	33	30	34	25	27	11	31	24	130	108

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
	<b>Juin 2002</b>			
<i>Maisons détachées/jumelées</i>	152	6	15	158
<i>Collectifs d'habitation*</i>	214	11	15	225
<b>Total</b>	366	17	30	383
	<b>Juin 2001</b>			
<i>Maisons détachées/jumelées</i>	70	9	7	79
<i>Collectifs d'habitation*</i>	56	4	0	60
<b>Total</b>	126	13	7	139

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 2002	126,7	83,0	76,7	7,6%	5,5	7,4
Deuxième trimestre 2001	125,7	79,9	74,3	7,0%	6,7	7,7
Moyenne Jan.-juin 2002	126,5	82,0	75,0	8,5%	5,2	7,2
Moyenne Jan.-juin 2001	125,6	79,8	73,2	8,3%	6,9	7,6

Sources : Statistique Canada et SCHL

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)

## 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 (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:***

**Province de Québec :**

Kevin Hughes  
(514) 283-4488

**Sherbrooke :**

Hélène Dauphinais  
(819) 564-5622

**Montréal :**

Marie-Christine Rioux  
Paul Cardinal  
Sandra Girard  
1-866-855-5711

**Québec :**

Jean-François Dion  
(418) 649-8101

**Trois-Rivières :**

Pascal-Yvan Pelletier  
(418) 649-8102

**Gatineau :**

Bertrand Recher  
(819) 779-2007

**Chicoutimi :**

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	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

**Intéressé par les taux d'inoccupation et les loyers moyens des logements locatifs, suite à l'enquête d'octobre 2001 ?**

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 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.