

R

APPORT SUR LES

LOGEMENTS LOCATIFS

Sherbrooke

www.schl.ca

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Nouvelle baisse du taux d'inoccupation

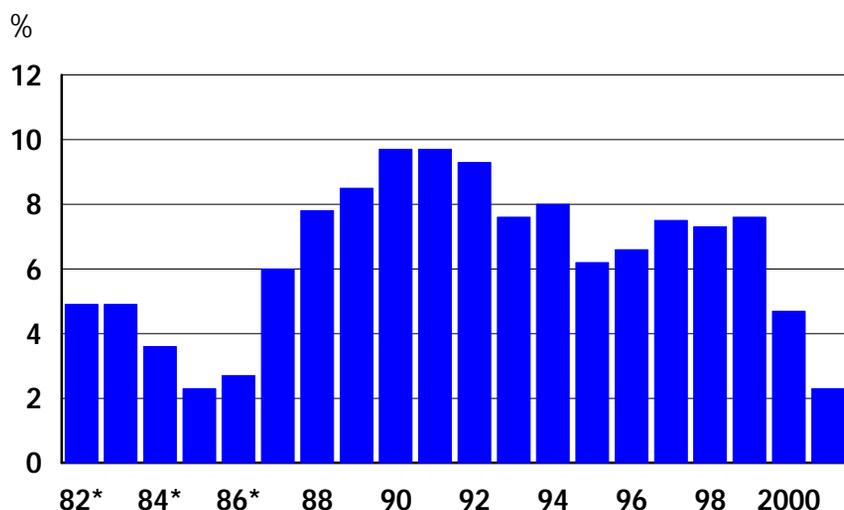
enquête d'octobre 2001

Le taux d'inoccupation des logements locatifs a diminué de façon significative dans la région métropolitaine de Sherbrooke au cours de la dernière année, passant de 4,7 % en octobre 2000 à 2,3 % en octobre 2001. Cette baisse est la deuxième à survenir, après trois années de stagnation sur ce marché. De plus, elle ramène le taux d'inoccupation à son niveau de 1985, le plus bas des deux dernières décennies.

De façon globale, la forte diminution du nombre de logements inoccupés s'explique par le fait que la demande locative s'est fortement accrue, alors que la construction d'appartements est demeurée relativement stable et peu importante.

suite à la page suivante

Le taux d'inoccupation revient à son niveau de 1985



*Avant 1987 l'enquête portait sur les immeubles de 6 logements et plus.

SOMMAIRE

Analyse

- 1 Nouvelle baisse du taux d'inoccupation
- 2 L'emploi chez les jeunes donne un bon coup de pouce
- 2 L'immigration soutient la demande locative
- 2 Nombreux déplacements entre le marché locatif et le marché de la revente
- 3 L'offre de logements s'ajuste lentement
- 3 Des hausses de loyer inférieures à l'inflation
- 3 Le taux d'inoccupation demeurera faible en 2002
- 4 Plus difficile, mais pas impossible de trouver un logement
- 5 Les locataires recherchent des logements de qualité
- 6 **Méthodologie et zones**
- 7-8 **Tableaux statistiques**



AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

L'amélioration de l'emploi chez les 25 à 44 ans, la hausse de l'immigration et la bonne performance du marché de la revente qui offrait un momentum de choix aux retraités qui voulaient aller vers le marché locatif, sont les principaux facteurs à l'origine de la progression de la demande.

L'emploi chez les jeunes donne un bon coup de pouce

Au cours des deux dernières années, la progression de l'emploi chez les jeunes a procuré un support majeur à la demande locative. Avec un emploi en poche, plusieurs jeunes ont pu quitter la maison familiale ou leurs colocataires pour emménager dans leur propre appartement.

Pour la première fois depuis trois ans, l'emploi a progressé chez les 25 à 44 ans en 2000. Les effets de cette amélioration ont continué à se faire sentir sur le marché de l'habitation en 2001. Cette année, l'amélioration du marché du travail chez les 25 à 44 ans a pris la forme d'une diminution des emplois à temps partiel, au profit d'un accroissement du nombre d'emplois à temps plein. Ainsi, 700 emplois de ce type sont venus remplacer 600 emplois à temps partiels.

Au cours des dernières années, les variations de l'emploi chez les 15 à 24 ans ont eu un impact limité sur la demande locative. D'un côté, les jeunes de cet âge privilégient de plus en plus la possession d'une auto et la pratique de loisirs par rapport à la location d'un appartement quand leurs parents habitent la région. Ils choisissent donc en plus grand nombre de demeurer dans la maison parentale. D'un autre côté, les jeunes de ce groupe d'âges qui sont attirés vers Sherbrooke le sont principalement à des fins d'études, ce qui fait que cette partie de la demande locative est plus stable et moins tributaire des soubresauts du marché du travail.

L'immigration soutient la demande locative

Deux sources principales d'immigrants ont contribué à accroître la demande pour les logements locatifs : ceux provenant de l'étranger, et les personnes âgées provenant des régions environnantes.

L'immigration de provenance internationale est à la hausse dans la région de Sherbrooke. Pour 2001, on estime que le nombre de ressortissants étrangers a été de près de 1 100, comparativement à 800 un an auparavant. On prévoit que l'immigration internationale poursuivra son ascension au cours des prochaines années, pour atteindre 1 600 personnes en 2003.

Quant aux migrants plus âgés, qui proviennent des centres urbains et ruraux situés en périphérie de Sherbrooke, ils sont attirés par l'offre grandissante de logements dans les résidences pour aînés, par l'accès facile aux services et par un réseau de soins de la santé plus complet que dans la région d'origine. On estime à environ 150 le nombre de personnes de 65 ans et plus qui ont migré vers Sherbrooke en 2000 et 2001.

Nombreux déplacements entre le marché locatif et le marché de la revente

Bien que ce phénomène soit difficile à chiffrer, il y a eu beaucoup de déplacements entre le marché locatif et le marché de la revente en 2001, et ce dans les deux sens.

Les baisses de taux hypothécaires qui sont survenues très tôt en début d'année ont contribué à stimuler l'accession à la

Taux d'occupation des appartements

| Canada | 2000 | 2001 |
|---|------------|------------|
| régions métropolitaines | | |
| Calgary | 1,3 | 1,2 |
| Charlottetown | 2,6 | 1,8 |
| Chicoutimi-Jonquière | 4,4 | 4,4 |
| Edmonton | 1,4 | 0,9 |
| Halifax | 3,6 | 2,8 |
| Hamilton | 1,7 | 1,3 |
| Hull | 1,4 | 0,6 |
| Kitchener | 0,7 | 0,9 |
| London | 2,2 | 1,6 |
| Montréal | 1,5 | 0,6 |
| Oshawa | 1,7 | 1,3 |
| Ottawa | 0,2 | 0,8 |
| Québec | 1,6 | 0,8 |
| Regina | 1,4 | 2,1 |
| Saint John | 3,4 | 5,6 |
| Saskatoon | 1,7 | 2,9 |
| Sherbrooke | 4,7 | 2,3 |
| St. Catharines-Niagara | 2,6 | 1,9 |
| St. John's | 3,8 | 2,5 |
| Sudbury | 7,7 | 5,7 |
| Thunder Bay | 5,8 | 5,8 |
| Toronto | 0,6 | 0,9 |
| Trois-Rivières | 6,8 | 4,7 |
| Vancouver | 1,4 | 1,0 |
| Victoria | 1,8 | 0,5 |
| Windsor | 1,9 | 2,9 |
| Winnipeg | 2,0 | 1,4 |
| Total Canada | 1,6 | 1,1 |
| Province de Québec | | |
| agglomérations urbaines de 50 000 à 99 999 habitants | | |
| Drummondville | 1,8 | 1,8 |
| Granby | 2,0 | 2,5 |
| Shawinigan | 8,4 | 7,7 |
| St-Hyacinthe | 1,8 | 1,3 |
| Sous-total 50 000-99 999 | 3,1 | 2,6 |
| agglomérations urbaines de 10 000 à 49 999 habitants | | |
| Alma | 1,8 | 4,4 |
| Amos | 10,5 | 14,2 |
| Baie-Comeau | 16,7 | 16,2 |
| Cowansville | 6,6 | 6,0 |
| Dolbeau-Mistassini | 7,1 | 3,9 |
| Gaspé | 15,0 | 9,2 |
| Joliette | 4,2 | 2,2 |
| La Tuque | 10,6 | 13,0 |
| Lachute | 6,6 | 5,5 |
| Magog | 3,1 | 1,1 |
| Matane | 14,4 | 11,4 |
| Montmagny | 1,5 | 1,3 |
| Rimouski | 6,5 | 3,9 |
| Rivière-du-Loup | 4,5 | 3,4 |
| Roberval | 5,3 | 4,1 |
| Rouyn-Noranda | 12,2 | 15,5 |
| Salaberry-de-Valleyfield | 3,7 | 3,7 |
| Sept-Îles | 12,3 | 7,7 |
| Sorel-Tracy | 11,9 | 8,4 |
| St-Georges | 2,1 | 2,7 |
| St-Jean-sur-Richelieu | 2,8 | 1,2 |
| Ste-Marie | 1,7 | 2,8 |
| Theford-Mines | 7,8 | 11,5 |
| Val d'Or | 11,4 | 11,4 |
| Victoriaville | 2,3 | 2,0 |
| Sous-total 10 000-49 999 | 5,9 | 6,2 |
| Total province de Québec | 2,2 | 1,3 |

propriété. Certains appartements se sont donc libérés de leurs occupants. En 2001, il y a eu 1 245 ventes de maisons existantes par l'intermédiaire du système interagence (SIA). De ce nombre, 732 transactions ont porté sur des maisons de 90 000 \$ ou moins, segment de marché où l'on retrouve beaucoup d'accédants.

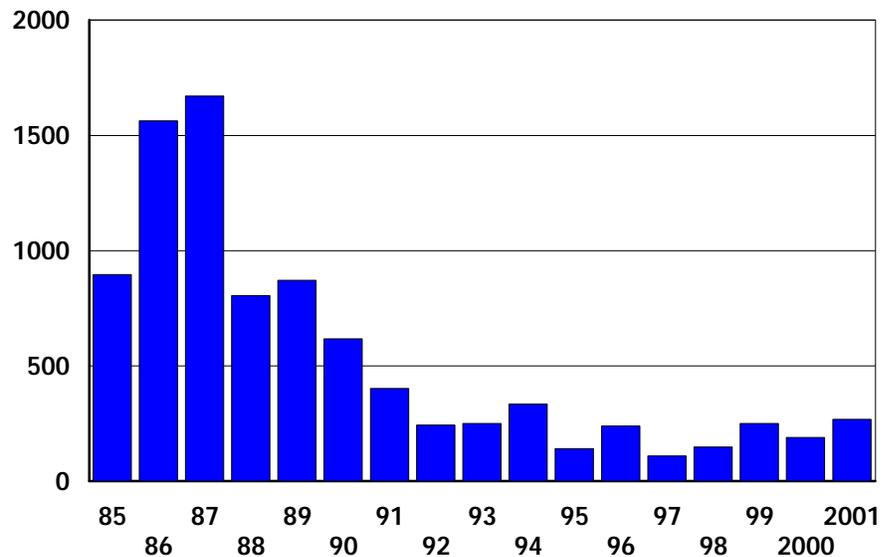
L'augmentation du prix des maisons existantes, de son côté, a favorisé un mouvement inverse, stimulant la demande locative. Avec des prix à la hausse depuis 2000, certains retraités en profitent pour se départir de leur maison et se tourner vers le marché locatif traditionnel ou vers les projets pour aînés. Pour les gens âgés, il est important de vendre leur maison dans le cycle haussier des prix puisque l'équité retirée de la vente de la maison assurera une bonne proportion du revenu futur. L'accroissement marqué du prix des maisons existantes depuis 2 ans, soit 2,7 % en 2000 et 3,3 % en 2001 a créé un momentum favorable pour ceux intéressés à se tourner vers la location.

L'offre de logements s'ajuste lentement

Entre le relevé de 2000 et celui de 2001, un peu moins de 250 appartements sont venus grossir le stock de logements locatifs. Plusieurs facteurs expliquent le rythme plutôt lent de cette expansion. Tout d'abord, il n'y a pas très longtemps encore, le marché locatif sherbrookoïse était aux prises avec un important surplus. Le resserrement marqué des conditions sur le marché est encore jeune, et ne date à vrai dire que d'un an. Avant de se remettre à construire de façon plus importante, les promoteurs voudront s'assurer que la progression de la demande locative est là pour rester.

Autre facteur, avant la dégringolade des marchés boursiers, il était beaucoup plus profitable, et moins risqué le croyait-on, d'investir à la bourse que d'investir dans un immeuble à logements pour faire fructifier rapidement son avoir. Sans compter qu'un placement boursier requiert moins d'implication personnelle que la gestion d'un immeuble locatif. Et

La production d'appartements demeure faible



pour ceux qui choisissaient quand même d'investir dans l'immobilier, les études montrent qu'il est plus rentable de le faire dans l'existant que dans le neuf.

Enfin, la construction d'appartements coûte cher, ce qui fait que ceux qui s'y emploie se retrouve alors cantonné à construire dans le moyen-haut de gamme ou dans les résidences pour aînés, qui constituent encore des créneaux relativement petits par rapport au stock de logements.

Des hausses de loyer inférieures à l'inflation

Bien que le surplus de logements locatifs ait diminué de façon marquée pour la deuxième année consécutive, la progression des loyers est demeurée limitée en 2001, se situant entre 1 et 2 % selon le type de logements. C'est le loyer exigé pour les appartements comportant deux chambres à coucher qui a le plus augmenté, passant de 437 \$ à 446 \$ au cours des douze derniers mois. Représentant une hausse de l'ordre de 2 %, celle-ci demeure inférieure à l'inflation, qui devrait s'établir aux environs de 2,8 % en 2001 au Québec.

Le taux d'inoccupation demeurera faible en 2002

Le ralentissement économique qui touche le Canada depuis quelques mois, ralentira le rythme de progression de la demande locative. Déjà, dans la région métropolitaine de Sherbrooke, on note un accroissement du taux de chômage, ce qui laisse présager une baisse du niveau d'emploi pour 2002. Les jeunes, moins expérimentés sont souvent les premiers touchés par le ralentissement du marché du travail.

Les taux d'intérêt demeurant faibles, l'accession à la propriété demeurera quand même importante, ce qui contribuera à libérer des appartements. Par contre, l'immigration internationale, non affectée par les ralentissements économiques, devrait poursuivre sa tendance à la hausse.

Du côté de l'offre, au moins deux cent nouveaux appartements devraient venir s'ajouter au stock de logements en 2002, ce qui s'apparente au niveau moyen de production des dernières années. La construction d'appartements se fera en

fonction des opportunités de profit perçues par les investisseurs, l'offre de terrains disponibles étant supérieure à la demande.

Sous l'influence d'une demande qui ralentit et d'une offre qui se maintient à un niveau assez bas, le taux d'occupation ne diminuera que faiblement en 2002. On estime que lors de la prochaine enquête, il s'établira à 2,3 %.

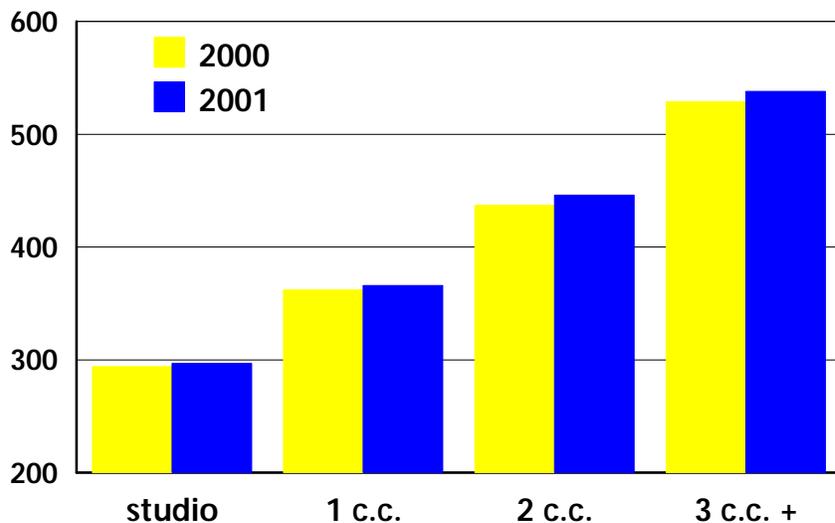
Cette prévision ne tient cependant pas compte de l'impact du Programme de production de logements abordables dont l'entente bilatérale entre le gouvernement fédéral et provincial a récemment été signée, puisque la répartition géographique des logements au moment de la rédaction n'était pas précisée. Dès que des informations complètes seront disponibles, la SCHL ajustera ses prévisions.

RÉSULTATS DÉTAILLÉS

Plus difficile, mais pas impossible de trouver un logement

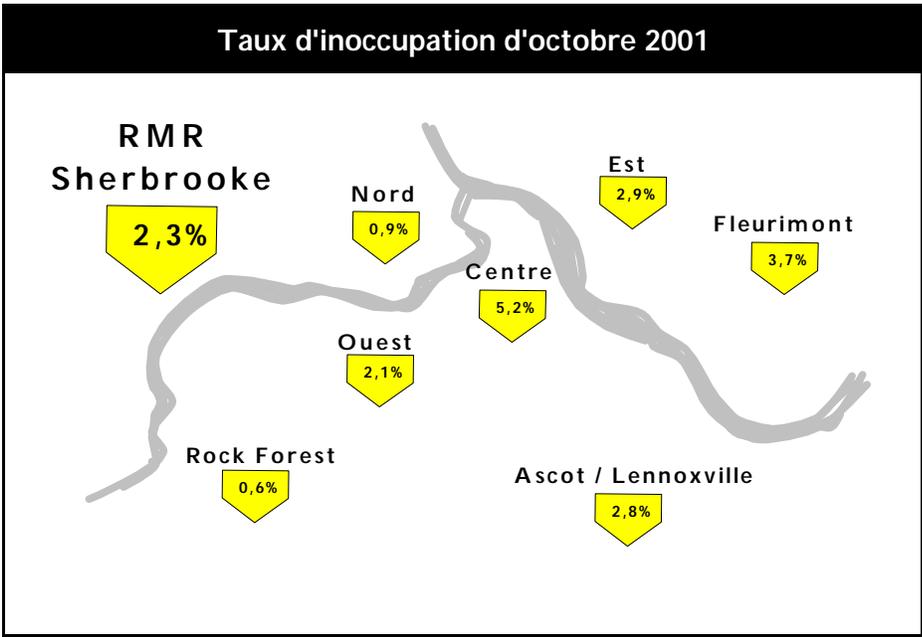
Avec la baisse marquée du taux d'occupation entre 2000 et 2001, les recherches pour dénicher un appartement inoccupé sont devenues plus difficiles pour les locataires. Il n'est cependant pas impossible de trouver un logement puisqu'en octobre dernier il y avait 570 logements inoccupés dans les immeubles privés de trois logements et plus. Ce résultat ne tient pas compte des copropriétés ou des maisons à louer, des appartements situés au sous-sol des résidences privées, des duplex, des maisons de chambres ou des triplex dont l'un des logements est habité par le propriétaire. Il ne tient également pas compte de l'offre de logements provenant des coopératives d'habitation, des habitations à loyer modique (HLM) ou des immeubles gérés par des organismes sans but lucratif (OSBL).

Hausse limitée des loyers



Les logements disponibles se retrouvent principalement dans l'ancienne ville de Sherbrooke. On en dénombre 181 dans le quartier Est, 102 dans le quartier Ouest, 86 dans le quartier Centre et 53 dans le quartier Nord. Parmi les anciennes villes périphériques, c'est à Lennoxville/Ascot que l'offre de logements inoccupés, à 91, culmine. Fleurimont suit ensuite avec 48 appartements sans occupant. Quant à Rock Forest, le parc est pratiquement rempli à pleine capacité.

Pour les locataires qui recherchent une qualité de vie similaire à celle du propriétaire-occupant, il faut compter principalement sur les logements qui se libéreront puisqu'en octobre dernier il n'y avait presque pas de logements inoccupés dans les immeubles de 3 à 5 logements. Pour ce type de propriétés, seulement 0,9 % des appartements n'avaient pas trouvé preneur, ce qui représente moins de 40 logements.



C'est dans les immeubles de taille intermédiaire, ie de 6 à 49 logements que se retrouve le plus grand nombre de logements sans occupant. Au total, on en dénombrait plus de 450 en octobre.

Les locataires qui aiment les immeubles de plus de 50 logements, pour la sécurité ou les services qu'on y offre, devront déployer plus d'efforts pour pouvoir exprimer leur préférence puisqu'un peu plus de 75 logements seulement étaient toujours disponibles lors du dernier relevé sur le marché locatif sherbrookois.

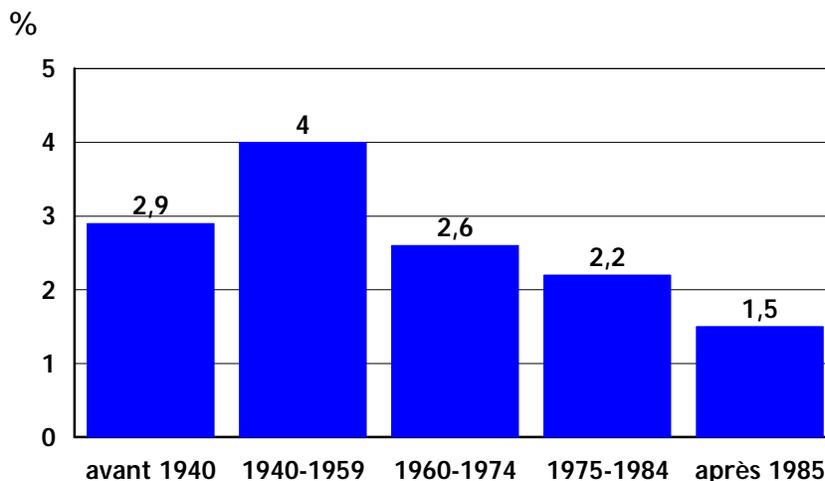
Autre rareté dans la région, les appartements de grande taille. En octobre, moins de 40 appartements de 3 chambres à coucher et plus n'avaient pas encore trouvé preneur. On trouve cependant un peu plus de 250 logements de deux chambres à coucher et 215 appartements de 1 chambre. Très nombreux sur le marché il y a quelques années, les studio commencent à se faire rares, avec un stock de logements inoccupés évalué à 53.

Les locataires recherchent des logements de qualité

Les logements de qualité sont de plus en plus en demande, ce qui fait que les logements disponibles à l'heure actuelle ne sont pas nécessairement les plus chers. Plusieurs locataires sont prêts à payer pour un logement de qualité.

Si l'on compare le loyer moyen des logements inoccupés avec le loyer moyen de l'ensemble des appartements locatifs, on s'aperçoit que les logements qui sont disponibles affichent systématiquement un loyer inférieur à celui du marché, et ce peu importe le type d'appartement. Le tableau ci-dessous permet de constater que les logements de deux chambres à coucher qui sont dans l'attente d'un locataire affichent un loyer moyen de presque 30 \$ de moins par mois que le marché dans son ensemble.

Les logements récents sont plus rares Taux d'inoccupation selon l'âge de l'immeuble, 2001



Autre facteur attestant de l'engouement pour les logements de qualité, les appartements récents présentent, malgré des loyers habituellement plus élevés, un taux d'inoccupation plus faible que les immeubles plus anciens. En octobre dernier, les immeubles construits après 1985 affichaient un pourcentage de logements inoccupés de l'ordre de 1,5 %. Les immeubles construits entre 1940 et 1959, pour leur part, enregistraient un taux d'inoccupation de 4,0 %.

La préférence des locataires pour les immeubles récents provient des caractéristiques de ceux-ci, qui sont davantage aux goûts du jour. Citons par exemple la cuisine et le salon formant un

espace connexe et ouvert, les armoires et les comptoirs de cuisine recouverts de matériaux plus modernes et des fenêtres plus performantes au point de vue énergétique.

Pour les propriétaires d'immeubles plus anciens, cette tendance incite à rénover les appartements de façon à les adapter aux goûts du jour dans la mesure du possible, afin de mieux concurrencer les immeubles plus récents.

Le taux d'inoccupation étant plus bas sur le marché locatif, la rentabilité des immeubles s'améliore, ce qui facilitera la rénovation des immeubles âgés.

Ce ne sont pas les logements dispendieux qui restent sans occupant - Loyers moyens en octobre 2001 -

| Type | Logements inoccupés | Tous les logements |
|----------------------|---------------------|--------------------|
| Studios | 269 \$ | 297 \$ |
| 1 chambre à coucher | 350 \$ | 366 \$ |
| 2 chambres à coucher | 417 \$ | 446 \$ |
| 3 chambres à coucher | 515 \$ | 536 \$ |

MÉTHODOLOGIE

En octobre de chaque année, la Société canadienne d'hypothèques et de logement réalise son Enquête sur les logements locatifs pour déterminer le nombre de logements inoccupés et les loyers demandés dans les immeubles locatifs. L'enquête est effectuée dans toutes les régions urbaines de 10 000 habitants et plus. L'étude vise seulement les logements offerts sur le marché depuis au moins trois mois. Bien que la publication porte principalement sur les immeubles d'initiative privée de trois logements et plus, l'enquête de la SCHL examine aussi les maisons en rangée, les logements locatifs d'initiative publique et les logements coopératifs.

L'enquête est effectuée par téléphone ou sur place et les renseignements sur les loyers sont obtenus des propriétaires, des gestionnaires ou des concierges. L'étude est réalisée durant les deux premières semaines d'octobre, et les résultats reflètent la situation du marché à cette période.

DÉFINITIONS

Logement inoccupé : Un logement est considéré comme inoccupé s'il est, au moment de l'enquête, inhabité et immédiatement disponible pour la location.

Loyer : Les données sur les loyers correspondent au montant réel que paient les locataires pour leur logement. Les commodités et les services tels que le chauffage, l'électricité, le stationnement, l'eau chaude et les installations de buanderie peuvent être inclus ou non dans le loyer mensuel indiqué pour chaque logement. Les loyers moyens mentionnés dans la publication correspondent à la moyenne des loyers des différents logements dans le secteur de marché visé. Ces loyers peuvent comprendre une partie ou la totalité des services.

Immeuble locatif : Tout immeuble de trois logements locatifs et plus.

REMERCIEMENTS

L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pu être effectuée sans la collaboration des propriétaires-bailleurs et des gestionnaires immobiliers de l'ensemble du pays. Nous les remercions grandement de leurs efforts et de nous avoir aidés à obtenir rapidement des renseignements précis. Nous espérons sincèrement que les résultats de cette étude seront utiles pour ces clients et pour l'ensemble du secteur de l'habitation.

ZONES Les diverses zones sont les suivantes avec leurs délimitations :

Zone 1 - Quartier Est

Nord : Limites de la ville, Sud : Limites de la ville, Est : Limites de la ville et Ouest : Rivière St-François

Zone 2 - Quartier Centre

Nord : Rivière St-François, Sud : Galt ouest et Wellington, Est : Rivière St-François et Ouest : Belvédère et Queen nord

Zone 3 - Quartier Ouest

Nord : Rivière Magog et Galt ouest, Sud : Limites de la ville, Est : Wellington sud et Ouest : Rivière Magog

Zone 4 - Quartier Nord

Nord : Limites de la ville, Sud : Rivière Magog, Est : Rivière St-François et Queen nord

Zone 5 - Canton d'Ascot et ville de Lennoxville

Inclu également Ascot Corner, Bromptonville, Brompton Canton et St-Denis-de-Brompton

Zone 6 : Rock Forest

Inclu également Deauville, North Hatley et Canton Hatley

Zone 7 : Fleurimont

Inclu également St-Élie-d'Orford et Stoke

Pour plus de renseignements sur la présente publication, veuillez contacter :

Hélène Dauphinais

Analyste de marché

au (819) 564-5622

courriel : hdauphin@schl.ca

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

Taux d'occupation des appartements (%)
Selon la zone d'enquête et le nombre de chambres à coucher
Région métropolitaine de Sherbrooke

| Zone | Studios | | 1 c.c. | | 2 c.c. | | 3 c.c. + | | Total | |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| | 2000 | 2001 | 2000 | 2001 | 2000 | 2001 | 2000 | 2001 | 2000 | 2001 |
| Zone 1 - Quartier Est | 7,9 | 1,7 | 6,5 | 4,1 | 4,8 | 2,9 | 3,4 | 0,6 | 5,3 | 2,9 |
| Zone 2 - Quartier Centre | *** | 6,7 | 8,1 | 6,6 | 5,6 | 2,6 | 1,5 | 2,9 | 9,5 | 5,2 |
| Zone 3 - Quartier Ouest | 3,5 | 0,4 | 6,3 | 2,2 | 3,7 | 2,4 | 3,9 | 1,7 | 4,4 | 2,1 |
| Zone 4 - Quartier Nord | 2,6 | 3,7 | 3,3 | 1,2 | 3,2 | 0,6 | 2,4 | 0,1 | 3,0 | 0,9 |
| Ville de Sherbrooke | 7,6 | 2,9 | 5,7 | 3,2 | 4,0 | 2,0 | 3,0 | 0,9 | 4,7 | 2,3 |
| Zone 5 - Canton d'Ascot et ville de Lennoxville | *** | 2,1 | 3,0 | 3,2 | 7,0 | 2,7 | 4,8 | 2,2 | 5,5 | 2,8 |
| Zone 6 - Rock Forest | *** | *** | 5,6 | 0,5 | 1,6 | 1,1 | 1,2 | 0,0 | 2,2 | 0,6 |
| Zone 7 - Fleurimont | *** | *** | *** | *** | 4,5 | 3,2 | 6,0 | 1,9 | 5,4 | 3,7 |
| Total RMR Sherbrooke | 7,6 | 3,0 | 5,3 | 3,2 | 4,4 | 2,1 | 3,2 | 1,0 | 4,7 | 2,3 |

Loyers moyens des appartements (\$)
Selon la zone d'enquête et le nombre de chambres à coucher
Région métropolitaine de Sherbrooke

| Zone | Studios | | 1 c.c. | | 2 c.c. | | 3 c.c. + | |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| | 2000 | 2001 | 2000 | 2001 | 2000 | 2001 | 2000 | 2001 |
| Zone 1 - Quartier Est | 285 | 284 | 347 | 357 | 431 | 439 | 516 | 550 |
| Zone 2 - Quartier Centre | *** | 253 | 329 | 328 | 388 | 401 | 439 | 443 |
| Zone 3 - Quartier Ouest | 294 | 293 | 347 | 352 | 421 | 435 | 509 | 509 |
| Zone 4 - Quartier Nord | 323 | 339 | 410 | 404 | 480 | 480 | 571 | 577 |
| Ville de Sherbrooke | 294 | 298 | 364 | 367 | 442 | 450 | 534 | 543 |
| Zone 5 - Canton d'Ascot et ville de Lennoxville | *** | 293 | 354 | 356 | 407 | 418 | 511 | 512 |
| Zone 6 - Rock Forest | *** | *** | 344 | 381 | 434 | 465 | 509 | 534 |
| Zone 7 - Fleurimont | *** | *** | *** | *** | 438 | 446 | 522 | 530 |
| Total RMR Sherbrooke | 294 | 297 | 362 | 366 | 437 | 446 | 529 | 538 |

*** Échantillon trop petit pour divulguer les résultats

Taux d'inoccupation des appartements (%)
Selon la zone d'enquête et la taille des immeubles
Région métropolitaine de Sherbrooke

| Zone | 3-5 unités | | 6-19 unités | | 20-49 unités | | 50 unités + | | Total | |
|-----------------------------|------------|------------|-------------|------------|--------------|------------|-------------|------------|------------|------------|
| | 2000 | 2001 | 2000 | 2001 | 2000 | 2001 | 2000 | 2001 | 2000 | 2001 |
| Zone 1 - Quartier Est | 2,9 | 1,0 | 4,5 | 3,1 | 7,6 | 2,9 | 5,2 | 5,1 | 5,3 | 2,9 |
| Zone 2 - Quartier Centre | 7,6 | 2,9 | 8,8 | 5,2 | 15,3 | 6,7 | *** | 6,2 | 9,5 | 5,2 |
| Zone 3 - Quartier Ouest | 6,9 | 1,1 | 3,7 | 1,8 | 3,9 | 3,1 | 2,1 | 1,8 | 4,4 | 2,1 |
| Zone 4 - Quartier Nord | 1,2 | 0,0 | 2,0 | 1,0 | 5,5 | 1,1 | 2,6 | 1,1 | 3,0 | 0,9 |
| Ville de Sherbrooke | 4,2 | 0,9 | 4,1 | 2,3 | 6,3 | 2,6 | 3,4 | 2,9 | 4,7 | 2,3 |
| Zone 5 - C. d'Ascot & Lenn. | 2,0 | 2,9 | 6,3 | 4,1 | 5,4 | 2,0 | *** | *** | 5,5 | 2,8 |
| Zone 6 - Rock Forest | 0,0 | 0,0 | 1,7 | 1,4 | 3,7 | 0,2 | *** | *** | 2,2 | 0,6 |
| Zone 7 - Fleurimont | 1,9 | 0,0 | 3,4 | 3,1 | 8,6 | 6,2 | *** | *** | 5,4 | 3,7 |
| Total RMR Sherbrooke | 3,7 | 0,9 | 4,2 | 2,5 | 6,2 | 2,6 | 3,5 | 2,8 | 4,7 | 2,3 |

Taux d'inoccupation des appartements (%)
Selon l'année d'achèvement de l'immeuble et le nombre de chambres à coucher
Région métropolitaine de Sherbrooke

| Zone | Studios | | 1 c.c. | | 2 c.c. | | 3 c.c. + | | Total | |
|-----------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| | 2000 | 2001 | 2000 | 2001 | 2000 | 2001 | 2000 | 2001 | 2000 | 2001 |
| Avant 1940 | 12,7 | *** | 10,6 | 3,5 | 6,9 | 2,1 | 2,7 | 2,1 | 8,1 | 2,9 |
| 1940 - 1959 | *** | *** | 6,9 | 2,2 | 1,2 | 4,4 | *** | 2,2 | 5,1 | 4,0 |
| 1960 - 1974 | 6,0 | 1,4 | 5,9 | 3,8 | 4,0 | 2,4 | 4,9 | 1,9 | 4,9 | 2,6 |
| 1975 - 1984 | 5,4 | 0,7 | 3,9 | 2,8 | 7,6 | 2,5 | 3,8 | 0,7 | 5,9 | 2,2 |
| Après 1985 | 2,1 | *** | 2,7 | 3,2 | 2,5 | 1,0 | 2,6 | 0,2 | 2,5 | 1,5 |
| Total RMR Sherbrooke | 7,6 | 3,0 | 5,3 | 3,2 | 4,4 | 2,1 | 3,3 | 1,0 | 4,7 | 2,3 |

Nombre de logements vacants et univers
Selon la zone d'enquête de 2001
Région métropolitaine de Sherbrooke

| Zone | Logements vacants | Univers |
|---|-------------------|---------------|
| Zone 1 - Quartier Est | 181 | 6 194 |
| Zone 2 - Quartier Centre | 86 | 1 655 |
| Zone 3 - Quartier Ouest | 102 | 4 973 |
| Zone 4 - Quartier Nord | 53 | 5 925 |
| Ville de Sherbrooke | 422 | 18 747 |
| Zone 5 - Canton d'Ascot et ville de Lennoxville | 91 | 3 254 |
| Zone 6 - Rock Forest | 8 | 1 184 |
| Zone 7 - Fleurimont | 48 | 1 303 |
| Total RMR de Sherbrooke | 569 | 24 488 |

*** Échantillon trop petit pour divulguer les résultats