

R

APPORT SUR LES

LOGEMENTS LOCATIFS

Sherbrooke

www.schl.ca

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Rareté des logements disponibles pour la location

ENQUÊTE D'OCTOBRE 2003

Selon les résultats de la dernière enquête annuelle sur les logements locatifs, menée en octobre 2003 par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), les logements à louer se font de plus en plus rares dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Sherbrooke. En effet, pour une quatrième année consécutive, le taux d'inoccupation dans les immeubles locatifs d'initiative privée comprenant trois

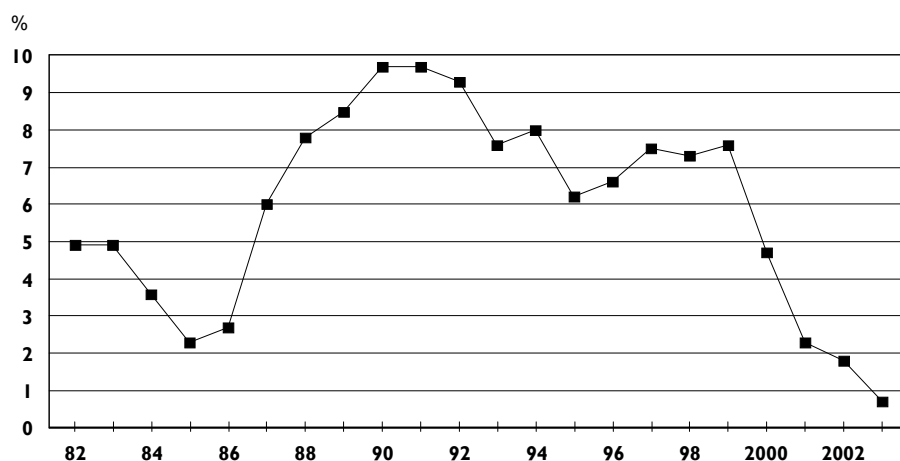
logements et plus s'est replié et s'est établi maintenant à 0,7 %. Sur les 24 943 logements locatifs ayant fait l'objet de l'enquête dans la région, seulement 166 étaient disponibles. Cet inventaire a fondu et ne représente qu'un peu plus du tiers de celui de l'année 2002, alors que 442 logements étaient à louer. En peu de temps, le marché locatif sherbrookoïse est passé d'un extrême à l'autre, si l'on songe que le taux d'inoccupation atteignait

SOMMAIRE

Analyse

- 1 Rareté des logements disponibles pour la location
- 2 La demande de logements locatifs s'amplifie
- 3 La construction d'appartements s'ajuste lentement
- 4 Le marché est tendu partout
- 5 La hausse du loyer moyen est plus soutenue
- 5 Légère détente prévue à court terme
- 6 À propos de la santé financière des ménages-locataires québécois
- 7 Méthodologie
- 7 Délimitation des zones
- 8-9 Tableaux statistiques

Quatrième baisse consécutive du taux d'inoccupation - RMR de Sherbrooke



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

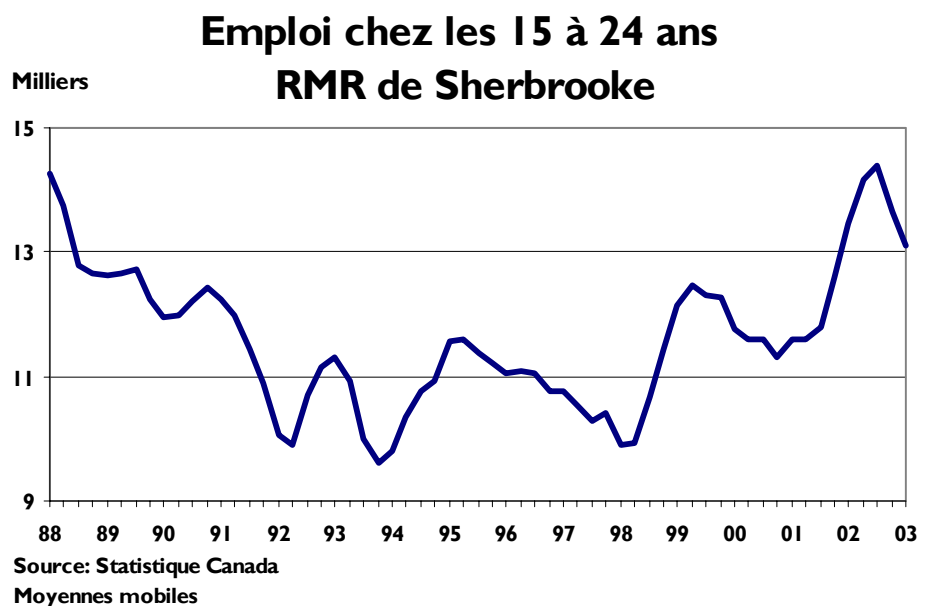
| Taux d'inoccupation des appartements | | |
|---|------------|------------|
| Canada | 2002 | 2003 |
| régions métropolitaines | | |
| Abbotsford | 2,0 | 2,5 |
| Calgary | 2,9 | 4,4 |
| Charlottetown | 2,2 | 3,5 |
| Edmonton | 1,7 | 3,4 |
| Halifax | 2,7 | 2,3 |
| Hamilton | 1,6 | 3,0 |
| Gatineau | 0,5 | 1,2 |
| Kingston | 0,9 | 1,9 |
| Kitchener | 2,3 | 3,2 |
| London | 2,0 | 2,1 |
| Montréal | 0,7 | 1,0 |
| Oshawa | 2,3 | 2,9 |
| Ottawa | 1,9 | 2,9 |
| Québec | 0,3 | 0,5 |
| Regina | 1,9 | 2,1 |
| Saguenay | 4,9 | 5,2 |
| Saint John | 6,3 | 5,2 |
| Saskatoon | 3,7 | 4,5 |
| Sherbrooke | 1,8 | 0,7 |
| St. Catharines-Niagara | 2,4 | 2,7 |
| St. John's | 2,7 | 2,0 |
| Sudbury | 5,1 | 3,6 |
| Thunder Bay | 4,7 | 3,3 |
| Toronto | 2,5 | 3,8 |
| Trois-Rivières | 3,0 | 1,5 |
| Vancouver | 1,4 | 2,0 |
| Victoria | 1,5 | 1,1 |
| Windsor | 3,9 | 4,3 |
| Winnipeg | 1,2 | 1,3 |
| Total Canada | 1,7 | 2,3 |
| Province de Québec | | |
| agglomérations urbaines de 50 000 à 99 999 habitants | | |
| Drummondville | 2,2 | 2,5 |
| Granby | 2,5 | 1,7 |
| Shawinigan | 8,5 | 7,4 |
| St-Jean-sur-Richelieu | 0,6 | 0,5 |
| Sous-total 50 000-99 999 | 3,0 | 2,6 |
| agglomérations urbaines de 10 000 à 49 999 habitants | | |
| Alma | 5,0 | 7,0 |
| Amos | 13,0 | 12,0 |
| Baie-Comeau | 11,1 | 6,9 |
| Cowansville | 3,5 | 3,8 |
| Dolbeau-Mistassini | 4,7 | 4,9 |
| Gaspé | 6,5 | 4,5 |
| Joliette | 0,9 | 0,8 |
| La Tuque | 16,7 | 17,4 |
| Lachute | 1,0 | 1,8 |
| Magog | 1,4 | 0,4 |
| Matane | 10,8 | 9,7 |
| Montmagny | 1,4 | 0,3 |
| Rimouski | 2,6 | 0,9 |
| Rivière-du-Loup | 1,6 | 1,0 |
| Roberval | 3,7 | 4,0 |
| Rouyn-Noranda | 10,0 | 7,9 |
| Salaberry-de-Valleyfield | 2,2 | 1,5 |
| Sept-Îles | 9,2 | 5,2 |
| Sorel-Tracy | 5,8 | 4,3 |
| St-Félicien | 3,4 | 5,0 |
| St-Georges | 2,3 | 3,6 |
| St-Hyacinthe | 0,7 | 0,5 |
| St-Lin | n.d. | 1,7 |
| Ste-Marie | 3,1 | 1,3 |
| Thetford-Mines | 7,9 | 7,1 |
| Val d'Or | 11,7 | 6,4 |
| Victoriaville | 1,8 | 4,0 |
| Sous-total 10 000-49 999 habitants* | 4,5 | 3,6 |
| Total province de Québec | 1,2 | 1,3 |

7,6 % en octobre 1999. À ce moment, cette situation de surplus perdurait depuis plus de 12 ans, et chaque année, le marché locatif affichait des taux d'inoccupation supérieurs à 6 %.

La demande de logements locatifs s'amplifie

Si ce surplus de logements à louer s'est résorbé à ce point, c'est que le marché locatif de la RMR de Sherbrooke fait face à une demande sans cesse croissante, alors que la construction d'appartements, s'ajuste lentement malgré une certaine reprise. En général, cette demande continue d'être stimulée par la bonne tenue de l'économie dans la région sherbrookoise, mais plus particulièrement par un marché de l'emploi vigoureux, par des politiques d'immigration internationale qui portent fruit et par le vieillissement de la population.

En 2003, le marché du travail a poursuivi son envol déjà entamé depuis quelques années. Cette vigueur du marché du travail profite aux jeunes, comme nous pouvons le constater à la lecture du graphique ci-dessous. Malgré une légère baisse en 2003, la cohorte des 15-24 ans atteint un niveau d'emploi qu'elle n'avait plus connu depuis la fin des années 1980. Depuis le creux de 1998, il s'est créé environ 3 200 emplois, dont la moitié à temps plein, ce qui a garanti en quelque sorte une stabilité de revenu pour ces jeunes ménages. Financièrement plus à l'aise, ils ont quitté leurs parents ou leurs colocataires pour emménager dans leur propre logement. À noter que le nombre de personnes appartenant à ce groupe d'âge était resté stable entre 1996 et 2001, ce n'est donc que par l'amélioration de leur situation financière qu'ils sont venus stimuler la demande de logements locatifs.



* Incluant maintenant Rimouski et St-Hyacinthe

Migration nette, RMR de Sherbrooke

| | Total | 2001-2002 | 2000-2001 | 1999-2000 | 1998-1999 | 1997-1998 |
|--|--------------|--------------|------------|------------|-------------|------------|
| Bilan de l'immigration internationale | 4 244 | 985 | 1 019 | 915 | 535 | 790 |
| Bilan de la migration inter et intra provinciale | (1 087) | 220 | (98) | (305) | (580) | (324) |
| Total d'arrivées (départs) | 3 157 | 1 205 | 921 | 610 | (45) | 466 |

La migration est un autre facteur qui explique la force de cette demande. Entre 1997 et 2002, presque 3 200 personnes ont migré dans la RMR de Sherbrooke et un peu plus du tiers d'entre elles, soit 1 205, l'ont fait entre 2001 et 2002. L'immigration a assuré la croissance démographique de la RMR de Sherbrooke puisque 850 personnes en moyenne par année sont venues de l'extérieur du pays pour s'y établir. Comme on le sait, l'arrivée des immigrants a un effet rapide et important sur la demande de logements locatifs puisqu'ils sont surtout des demandeurs de ce type d'habitation durant les premières années. Notons que ce sont les mouvements migratoires à l'intérieur du pays qui ont fait en sorte que le bilan 2001-2002 soit si reluisant. En effet, durant cette période, le vent a tourné. Au chapitre de la migration inter- et intraprovinciale, la RMR de Sherbrooke a affiché un gain et elle s'est enrichie de 220 personnes. La bonne tenue de l'économie sherbrookoise suscite l'attention et attire les chercheurs d'emplois.

La demande de logements locatifs tire également parti du vieillissement de la population. En effet, en vieillissant, certains propriétaires retournent à la location. À cela s'ajoute la venue dans la RMR de Sherbrooke de

personnes de 65 ans et plus en provenance des zones rurales périphériques. De 1997 à 2002, 20 % des nouveaux arrivants dans la RMR de Sherbrooke avaient plus de 65 ans. Nous croyons qu'ils sont attirés par l'offre de logements dans les résidences pour personnes âgées, par l'accès facile à différents services et par un réseau de soins de santé plus complet que dans leur région d'origine.

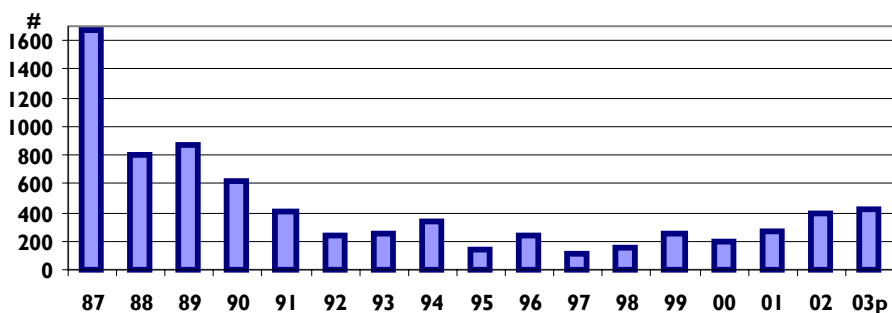
Soulignons l'important mouvement vers l'accession à la propriété qui est venu, heureusement, atténuer la vigueur de la demande de logements locatifs encore en 2003. La plupart des accédants à la propriété ont libéré un logement permettant ainsi à d'autres ménages d'avoir accès au marché locatif. Selon les données relatives

à l'assurance prêt hypothécaire, au cours des dix premiers mois de l'année 2003, l'accession à la propriété est demeurée tout aussi élevée que durant cette même période en 2002. Cet élan devrait se poursuivre en 2004. Le peu de choix qu'offre le marché locatif ainsi que les taux hypothécaires abordables inciteront encore plusieurs ménages-locataires à faire le saut vers la propriété.

La construction d'appartements s'ajuste lentement

Au cours des trois premiers trimestres de 2003, la construction d'appartements a progressé légèrement; 350 mises en chantier ont été relevées, ce qui représente 22 unités de plus que durant la

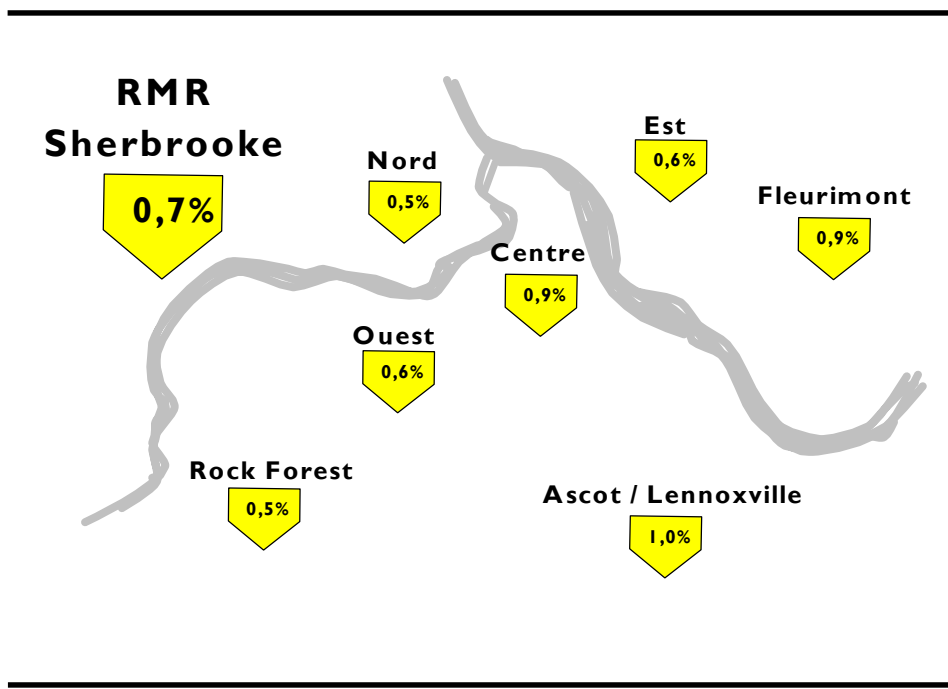
Mises en chantier d'appartements RMR de Sherbrooke



Source : SCHL
(p) : prévisions SCHL

même période en 2002. Bien que ce nombre soit plus élevé qu'il y a quelques années à peine (190 mises en chantier d'appartements avaient été dénombrées pour l'année 2000), on est loin des quelque 1 600 unités construites chaque année en 1986 et en 1987. Malgré tout, la SCHL prévoit qu'un total de quelque 415 appartements seront mis en chantier en 2003, une hausse de 7 % par rapport à l'année précédente. Presque toutes ces unités seront destinées au marché locatif traditionnel. On les trouve principalement dans le quartier Nord de l'ancienne ville de Sherbrooke et à Rock Forest.

Les promoteurs et les constructeurs se souviennent, qu'il n'y a pas si longtemps, le marché locatif était aux prises avec un important surplus de logements à louer. Tout au long des années quatre-vingt-dix, ces difficiles conditions du marché ont grugé le rendement des immeubles locatifs et, sans doute, l'industrie demeure encore prudente. De plus, la rentabilité relative que leur offre un placement dans un immeuble locatif les incite à construire plutôt des logements de milieu et de haut de gamme dans des petits immeubles comptant moins de six logements. Ce type de construction, semblable à une grosse maison, est moins contraignant, donc moins dispendieux. Les locataires y bénéficient d'une meilleure qualité de vie qui s'apparente à celle d'un propriétaire. Ils sont prêts à payer un loyer plus élevé. De plus, ces petits immeubles sont plus faciles à revendre, car ils nécessitent un investissement monétaire moins important tout en convenant aux



propriétaires-occupants qui veulent réduire leurs frais de logement.

Le marché est tendu partout

En 2003, tous les secteurs de la RMR de Sherbrooke connaissent des conditions de marché serrées. À l'exception du secteur Lennoxville/Ascot, ils affichent des taux d'inoccupation inférieurs à 1 %. Cette année encore, c'est à Lennoxville/Ascot que ce taux est le plus élevé. Le resserrement du marché y a été toutefois plus important alors que le taux d'inoccupation est passé de 3,7 %, en octobre 2002, à 1 %, cette année. Le marché locatif de l'ancienne ville de Sherbrooke connaît aussi d'importantes baisses (surtout les quartiers Est et Centre), même si la majorité des appartements construits l'année dernière l'ont été sur ce territoire (221 unités).

La baisse du taux d'inoccupation s'applique aussi à toutes les tailles de logements, mais elle a été plus

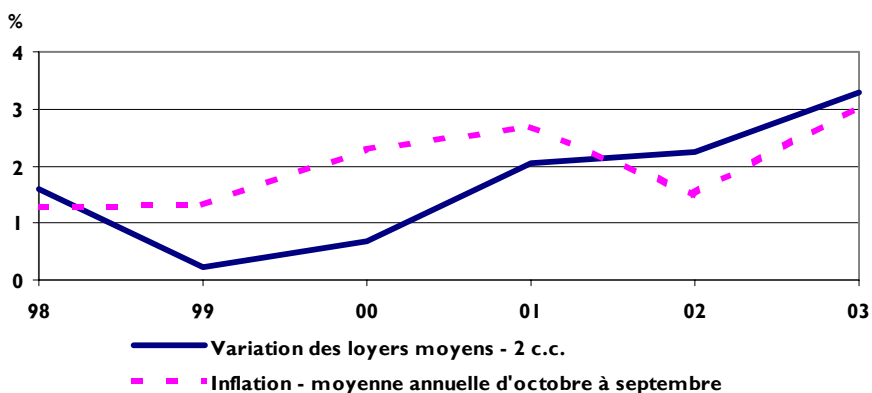
significative dans les unités de deux chambres à coucher et moins. À preuve, la proportion de logements inoccupés dans la catégorie des logements de deux chambres à coucher est tombée à 0,4 %, en octobre 2003, soit le taux d'inoccupation le moins élevé. Celle des logements d'une chambre à coucher a rejoint la catégorie des trois chambres à coucher, si bien qu'elle n'est plus que de 0,8 %. Le taux d'inoccupation des studios a diminué de presque la moitié, et cette proportion n'est plus que de 1,7 %. Comme, déjà l'année dernière, les logements disponibles de grande taille étaient peu nombreux, le resserrement du marché locatif a obligé les locataires à se tourner vers des logements plus petits. Les immeubles plus âgés en ont aussi profité. Ceux construits entre 1940 et 1959 ont connu une importante amélioration alors que leur taux d'inoccupation, qui atteignait à 4,2 % en 2002, est passé à 1,0 % en 2003.

La hausse du loyer moyen est plus soutenue

La rareté des logements disponibles pour la location favorise les propriétaires d'immeubles et explique que la croissance des loyers soit plus soutenue. Le graphique ci-contre compare l'inflation à la hausse du loyer moyen des logements de deux chambres à coucher de la RMR de Sherbrooke (type le plus fréquent sur le marché). Pour une deuxième année consécutive, l'augmentation du loyer moyen est supérieure à l'inflation. Toutefois, cette année, elle aura permis au loyer de suivre tout juste l'inflation. Le loyer moyen a progressé de 3,3 % par rapport à d'octobre 2002, ce qui dépasse légèrement l'inflation qui se situait alors à 3,1 %. (moyenne annuelle d'octobre 2002 à septembre 2003).

Des hausses plus importantes ont été relevées du côté des logements d'une chambre à coucher. Le loyer moyen est supérieur de 4,3 % à celui d'octobre 2002 et il s'établit à 385 \$. C'est dans le quartier Nord de l'ancienne ville de Sherbrooke que les loyers sont les plus élevés, et les augmentations, les plus substantielles de la RMR. Il faut déboursier en moyenne 367 \$ pour un studio et 536 \$ pour un

L'environnement est favorable à l'augmentation de loyer



Sources : SCHL et Statistique Canada

logement de deux chambres à coucher, ce qui représente des hausses de 8,7 % et de 7,9 % respectivement.

Notons cependant que la région de Sherbrooke demeure une des RMR où le loyer est le plus abordable au Canada. Avec un loyer moyen de 471 \$ pour un logement de deux chambres à coucher, Sherbrooke arrive au troisième rang des régions les plus abordables. (voir le tableau ci-dessous « Loyer moyen d'un logement de deux chambres à coucher »)

Légère détente prévue à court terme

En 2004, les logements disponibles

pour la location ne feront pas légion dans la RMR de Sherbrooke. Cependant, les nouvelles constructions de 2003 qui s'ajouteront au parc de logements locatifs viendront détendre le marché, et le taux d'inoccupation devrait augmenter légèrement pour atteindre 1,4 % en 2004. La demande continuera d'être stimulée par la bonne performance du marché de l'emploi et par l'arrivée des immigrants et des personnes âgées. Le mouvement vers l'accession à la propriété continuera de libérer des logements pour ces nouveaux ménages-locataires. Toutefois, il pourrait être ralenti par la progression des prix sur le marché de la revente. En effet, compte tenu du prix moyen d'une maison unifamiliale et des taux hypothécaires en vigueur, la mensualité hypothécaire, qui était de 693 \$ l'année dernière, devrait se fixer à 750 \$ environ en 2003. Les taux hypothécaires avantageux ne suffisent plus à compenser la hausse des prix.

À plus long terme, le nombre de jeunes ménages ira en décroissant dans la RMR de Sherbrooke ce qui diminuera du même coup la pression sur la demande de logements locatifs.

Loyer moyen d'un logement de deux chambres à coucher

| RMR | 2002 \$ | 2003 \$ |
|-------------------|------------|------------|
| Toronto | 1 047 | 1 040 |
| Vancouver | 954 | 965 |
| Ottawa | 930 | 932 |
| Calgary | 804 | 804 |
| Gatineau | 599 | 639 |
| Montréal | 552 | 575 |
| Québec | 550 | 567 |
| Sherbrooke | 456 | 471 |
| Saguenay | 440 | 457 |
| Trois-Rivières | 431 | 436 |

À propos de la santé financière des ménages-locataires québécois¹

Un critère d'abordabilité qui est fréquemment utilisé est « le seuil du 30 % ». Selon ce critère, un ménage qui affecte 30 % ou plus de son revenu brut à se loger, ne loge pas dans une habitation « abordable ». De 1996 à 2001, la proportion de ménages-locataires québécois qui dépensait plus que le seuil d'abordabilité pour se loger a reculé. C'est ce que nous apprennent les données sur les coûts d'habitation et les revenus des ménages recueillies par Statistique Canada lors de ces deux derniers recensements. Alors qu'en 1996, 36 % des ménages-locataires québécois allouaient 30 % et plus de leur revenu aux coûts d'habitation, ils n'étaient plus que 31 % en 2001. À l'échelle du Canada, la situation s'est aussi améliorée, mais dans une moindre mesure puisque cette proportion est passée de 37 % à 35 % au cours de cette même période. En 2001, parmi les dix provinces canadiennes, c'est au Québec que le pourcentage des ménages-locataires consacrant 30 % et plus de leur revenu au logement était le moins élevé. Ces résultats ne surprennent pas vraiment puisque c'est au Québec que les loyers moyens sont les plus faibles.

Le tableau ci-dessous met en relation l'évolution de l'abordabilité avec l'augmentation du loyer moyen des logements de deux chambres à coucher entre 1996 et 2001 dans les six régions métropolitaines de recensement (RMR) du Québec. On constate que malgré une augmentation plus soutenue des loyers moyens dans les RMR de Montréal (7,5 %), Gatineau (6,7 %) et Québec (5,3 %), c'est dans ces régions qu'on enregistre une plus grande amélioration sur le plan de l'abordabilité. C'est également dans ces régions que les proportions de ménages-locataires dépassant le seuil d'abordabilité étaient les plus faibles en 2001. À l'inverse, pour les RMR où l'augmentation du loyer moyen a été moins importante, soit à Sherbrooke (4,7 %), Saguenay (3,8 %) et Trois-Rivières (3,5 %), l'amélioration de l'abordabilité y a été moins remarquable. De plus, les pourcentages des ménages-locataires qui dépensaient plus que le seuil d'abordabilité y étaient plus élevés que la moyenne québécoise. On peut donc penser que les revenus des locataires montréalais, gatinois et québécois ont progressé plus rapidement que ceux qui habitent les RMR de Sherbrooke, de Saguenay et de Trois-Rivières et qu'ils sont financièrement plus à l'aise.

| | Pourcentage des ménages-locataires consacrant 30 % et plus de leur revenu au logement | | Augmentation du loyer moyen des logements de deux chambres à coucher de 1996 à 2001 |
|----------------|---|--------|---|
| | 1996 | 2001 | |
| Québec | 35,8 % | 31,0 % | |
| Canada | 36,9 % | 34,6 % | |
| RMR | | | |
| Gatineau | 35,0 % | 29,5 % | 6,7 % |
| Québec | 35,8 % | 30,8 % | 5,3 % |
| Montréal | 37,4 % | 31,6 % | 7,5 % |
| Saguenay | 33,5 % | 32,0 % | 3,8 % |
| Sherbrooke | 37,9 % | 33,0 % | 4,7 % |
| Trois-Rivières | 37,7 % | 34,1 % | 3,5 % |

Sources : Statistique Canada et SCHL

¹ Cet article a été rédigé à partir des informations contenues dans le rapport de recherche « Série sur le logement selon les données du recensement 2001 : issue 1 amélioration sur le plan de l'abordabilité du logement », Le point en recherche, série socio-économique 03-017, Société canadienne d'hypothèques et de logement, Septembre 2003.

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.

DELIMITATION DES ZONES

Zone 1 - Quartier Est

Nord : limites de la ville; sud : limites de la ville; est : limites de la ville; ouest : rivière Saint-François

Zone 2 - Quartier Centre

Nord : rivière Saint-François; sud : Galt ouest et Wellington; est : rivière Saint-François; ouest : Belvédère et Queen nord

Zone 3 - Quartier Ouest

Nord : rivière Magog et Galt ouest; sud : limites de la ville; est : Wellington sud; ouest : rivière Magog

Zone 4 - Quartier Nord

Nord : limites de la ville; sud : rivière Magog; est : rivière Saint-François et Queen nord

Zone 5 - Canton d'Ascot et ville de Lennoxville

Inclut également Ascot Corner, Bromptonville, Brompton Canton et Saint-Denis-de-Brompton

Zone 6 - Rock Forest

Inclut également Deauville, North Hatley et Canton Hatley

Zone 7 - Fleurimont

Inclut également Saint-Élie-d'Orford et Stoke

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.

I. Taux d'inoccupation des appartements (%)

Selon la zone et le nombre de chambres à coucher

Région métropolitaine de recensement (RMR) de Sherbrooke

| | Studios | | 1 chambre | | 2 chambres | | 3 chambres et + | | Total | |
|----------------------------|---------|------|-----------|------|------------|------|-----------------|------|-------|------|
| | 2002 | 2003 | 2002 | 2003 | 2002 | 2003 | 2002 | 2003 | 2002 | 2003 |
| Zone 1 - Quartier Est | 6,2 | 3,9 | 3,3 | 0,8 | 1,2 | 0,3 | 2,5 | 0,0 | 2,3 | 0,6 |
| Zone 2 - Quartier Centre | 2,6 | *** | 3,9 | 0,9 | 1,0 | 0,8 | 0,0 | 0,0 | 2,5 | 0,9 |
| Zone 3 - Quartier Ouest | 1,9 | 1,0 | 1,2 | 0,2 | 1,5 | 0,2 | 1,0 | 2,7 | 1,4 | 0,6 |
| Zone 4 - Quartier Nord | 0,2 | 0,8 | 1,1 | 0,8 | 0,7 | 0,1 | 1,5 | 0,7 | 0,9 | 0,5 |
| Anc. Ville de Sherbrooke | 2,8 | 1,7 | 2,3 | 0,7 | 1,1 | 0,3 | 1,5 | 1,0 | 1,6 | 0,6 |
| Zone 5 - Ascot/Lennoxville | 6,1 | 0,0 | 3,6 | 1,5 | 4,5 | 0,9 | 0,3 | 0,3 | 3,7 | 1,0 |
| Zone 6 - Rock Forest | *** | *** | 0,0 | 0,0 | 0,5 | 0,7 | 0,0 | 0,0 | 0,3 | 0,5 |
| Zone 7 - Fleurimont | *** | *** | *** | *** | 1,1 | 0,7 | 0,0 | 1,3 | 0,8 | 0,9 |
| RMR de Sherbrooke | 2,9 | 1,7 | 2,3 | 0,8 | 1,5 | 0,4 | 1,1 | 0,8 | 1,8 | 0,7 |

2. Loyers moyens des appartements (\$)

Selon la zone et le nombre de chambres à coucher

Région métropolitaine de recensement (RMR) de Sherbrooke

| | Studios | | 1 chambre | | 2 chambres | | 3 chambres et + | |
|----------------------------|---------|------|-----------|------|------------|------|-----------------|------|
| | 2002 | 2003 | 2002 | 2003 | 2002 | 2003 | 2002 | 2003 |
| Zone 1 - Quartier Est | 305 | 303 | 367 | 373 | 454 | 449 | 548 | 547 |
| Zone 2 - Quartier Centre | 269 | *** | 330 | 345 | 428 | 401 | 486 | 512 |
| Zone 3 - Quartier Ouest | 300 | 309 | 351 | 368 | 429 | 437 | 502 | 539 |
| Zone 4 - Quartier Nord | 340 | 367 | 403 | 432 | 493 | 536 | 605 | 637 |
| Anc. Ville de Sherbrooke | 308 | 319 | 368 | 387 | 460 | 473 | 558 | 580 |
| Zone 5 - Ascot/Lennoxville | 309 | 317 | 370 | 373 | 422 | 435 | 537 | 543 |
| Zone 6 - Rock Forest | *** | *** | 382 | 379 | 492 | 520 | 533 | 535 |
| Zone 7 - Fleurimont | *** | *** | *** | *** | 453 | 471 | 550 | 579 |
| RMR de Sherbrooke | 309 | 319 | 369 | 385 | 456 | 471 | 553 | 572 |

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

3. Taux d'inoccupation des appartements (%)

Selon la zone et la taille des immeubles

Région métropolitaine de recensement (RMR) de Sherbrooke

| | 3 à 5 unités | | 6 à 19 unités | | 20 à 49 unités | | 50 unités et + | | Total | |
|---|--------------|------|---------------|------|----------------|------|----------------|------|-------|------|
| | 2002 | 2003 | 2002 | 2003 | 2002 | 2003 | 2002 | 2003 | 2002 | 2003 |
| Zone 1 - Quartier Est | *** | 0,5 | 1,7 | 0,9 | 2,3 | 0,1 | 1,6 | 1,3 | 2,3 | 0,6 |
| Zone 2 - Quartier Centre | *** | *** | 2,7 | 1,0 | 0,4 | 1,5 | *** | 0,0 | 2,5 | 0,9 |
| Zone 3 - Quartier Ouest | 1,1 | 0,4 | 2,3 | 1,1 | 0,6 | 0,4 | 0,7 | 0,0 | 1,4 | 0,6 |
| Zone 4 - Quartier Nord | 0,6 | 0,5 | 1,9 | 0,6 | 0,2 | 0,6 | 0,4 | 0,1 | 0,9 | 0,5 |
| Anc. ville de Sherbrooke | 2,5 | 0,5 | 2,0 | 0,9 | 1,1 | 0,4 | 0,8 | 0,4 | 1,6 | 0,6 |
| Zone 5 - Canton d'Ascot et ville de Lennoxville | 0,7 | 0,7 | 3,8 | 0,8 | 3,8 | 1,0 | *** | 3,4 | 3,7 | 1,0 |
| Zone 6 - Rock Forest | 0,0 | *** | 0,4 | 0,5 | 0,2 | 0,2 | *** | *** | 0,3 | 0,5 |
| Zone 7 - Fleurimont | 0,0 | 0,0 | *** | 1,3 | 0,2 | 1,4 | *** | *** | 0,8 | 0,9 |
| RMR de Sherbrooke | 2,0 | 0,5 | 2,2 | 0,9 | 1,5 | 0,6 | 0,9 | 0,5 | 1,8 | 0,7 |

4. Taux d'inoccupation des appartements (%)

Selon l'année d'achèvement des immeubles et le nombre de chambres à coucher

Région métropolitaine de recensement (RMR) de Sherbrooke

| | Studios | | 1 chambre | | 2 chambres | | 3 chambres et + | | Total | |
|-------------------|---------|------|-----------|------|------------|------|-----------------|------|-------|------|
| | 2002 | 2003 | 2002 | 2003 | 2002 | 2003 | 2002 | 2003 | 2002 | 2003 |
| Avant 1940 | 2,3 | 2,3 | 4,4 | 0,5 | 1,5 | 0,5 | 1,2 | 0,0 | 2,6 | 0,6 |
| 1940 - 1959 | *** | *** | 5,2 | 0,0 | 4,3 | 1,4 | *** | 1,0 | 4,2 | 1,0 |
| 1960 - 1974 | 3,8 | 1,0 | 1,7 | 1,2 | 1,8 | 0,3 | 1,6 | 1,8 | 2,0 | 0,8 |
| 1975 - 1984 | 1,6 | 2,0 | 3,0 | 0,7 | 1,6 | 0,4 | 0,0 | 0,4 | 1,7 | 0,6 |
| Après 1985 | 2,4 | 1,4 | 0,7 | 1,0 | 0,7 | 0,3 | 1,5 | 0,7 | 1,0 | 0,6 |
| RMR de Sherbrooke | 2,9 | 1,7 | 2,3 | 0,8 | 1,5 | 0,4 | 1,1 | 0,8 | 1,8 | 0,7 |

5. Nombre de logements inoccupés et univers

Selon la zone d'enquête de 2003

Région métropolitaine de recensement (RMR) de Sherbrooke

| | Logements inoccupés | Univers |
|---|---------------------|---------|
| Zone 1 - Quartier Est | 39 | 6 174 |
| Zone 2 - Quartier Centre | 14 | 1 624 |
| Zone 3 - Quartier Ouest | 32 | 4 981 |
| Zone 4 - Quartier Nord | 30 | 6 210 |
| Anc. ville de Sherbrooke | 115 | 18 989 |
| Zone 5 - Canton d'Ascot et ville de Lennoxville | 32 | 3 256 |
| Zone 6 - Rock Forest | 7 | 1 364 |
| Zone 7 - Fleurimont | 12 | 1 334 |
| RMR de Sherbrooke | 166 | 24 943 |

*** Non disponible ou échantillon trop petit pour divulguer les résultats