

ACTUALITÉS HABITATION

Sherbrooke



Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : Deuxième trimestre de 2007

Accroissement important des mises en chantier

L'année débute par un accroissement important de l'activité sur les chantiers de construction d'habitations de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Sherbrooke¹. De janvier à mars 2007, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a dénombré 229 mises en chantier contre 162, durant la même période l'an dernier. Cette hausse de 41 % fait suite à un redressement de 10 % au quatrième trimestre de 2006.

À l'image des trimestres précédents, la production d'appartements est demeurée vigoureuse et elle a augmenté par rapport à l'année précédente. En effet, 126 appartements ont été mis en chantier au cours du premier trimestre, soit 53 de plus que l'an dernier. Le faible taux d'inoccupation des logements locatifs (1,2 % en octobre dernier) et la popularité grandissante des copropriétés stimulent la construction d'appartements. De plus, l'écoulement des nouvelles unités se fait rapidement : en mars, seulement

Figure 1

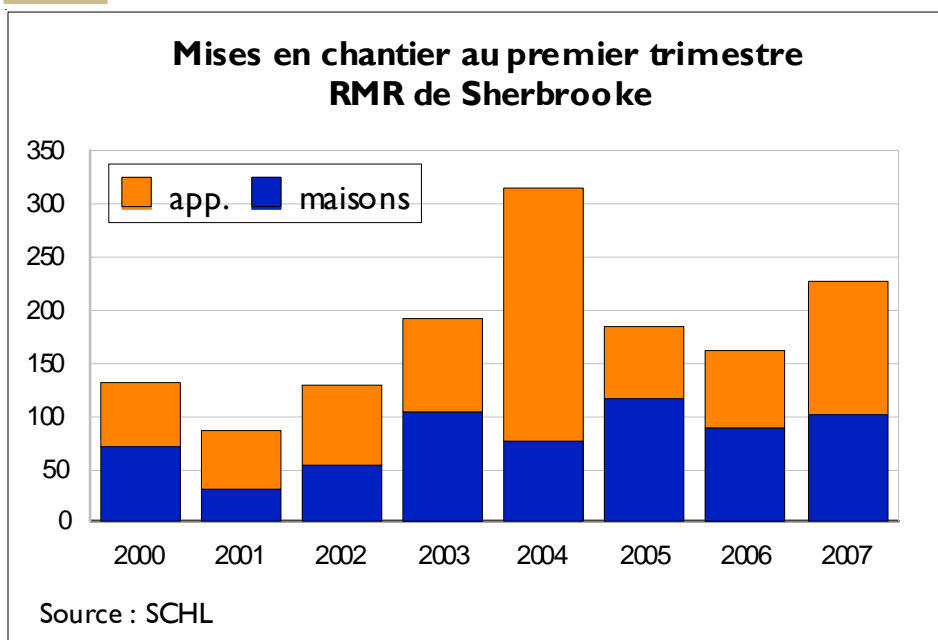


Table des matières

- 1 Accroissement important des mises en chantier
- 2 Ville de Sherbrooke : des appartements un peu partout
- 2 L'écart entre le prix des maisons neuves et existantes augmente.
- 2 Léger repli des ventes de propriétés existantes
- 3 La baisse des ventes touche les maisons abordables
- 4 Carte - RMR de Sherbrooke
- 5 Tableaux statistique

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

32 unités locatives et 23 copropriétés nouvellement achevées étaient inoccupées, ce qui est moins qu'à pareille date l'an dernier.

Pour la première fois depuis plusieurs trimestres, les mises en chantier de maisons progressent. Au cours des trois premiers mois de l'année, les constructeurs ont coulé les fondations de 103 maisons, soit 14 de plus qu'au cours de la même période en 2006. Le temps doux du début de l'hiver explique peut-être ce résultat. D'après les statistiques qui portent sur la délivrance des permis de construire, il se pourrait que le renversement de la tendance ne soit qu'épisodique.

Au Québec, seules les RMR de Saguenay (+53 %) et de Sherbrooke (+41 %) ont enregistré une hausse des mises en chantier au premier trimestre de l'année. C'est dans la RMR de Québec que le ralentissement de la construction résidentielle a été le plus marqué (-33 %), puis à Trois-Rivières (-16 %), Montréal (-11 %) et Gatineau (-7 %).

Ville de Sherbrooke : des appartements un peu partout

Habituellement, dans la ville de Sherbrooke, la production d'appartements se concentre dans l'arrondissement de Jacques-Cartier. Cependant, au premier trimestre de l'année, les mises en chantier d'appartements se sont étendues jusqu'aux limites périphériques de la ville. Au total, 38 unités ont levé de terre dans celui de Fleurimont et 34 dans l'arrondissement de Rock Forest/Saint-Élie/Deauville, contre 40 dans celui de Jacques-Cartier. De ces 112 logements, 76 étaient destinés au marché locatif traditionnel.

Pour ce qui est des maisons, l'arrondissement de Rock Forest/Saint-Élie/Deauville domine nettement au premier trimestre, puisqu'il accapare 69 % de l'activité (58 unités sur 84).

L'écart entre le prix des maisons neuves et existantes augmente

En 2006, le prix moyen des maisons individuelles neuves a atteint 191 200 \$, et celui des maisons individuelles existantes, 167 100 \$. L'écart de prix est maintenant de 24 100 \$ ou de 13 %, soit le même niveau qu'en 2001, alors qu'il s'élevait à 20 000 \$, l'an dernier. Cette situation devrait donc inciter certains consommateurs à opter pour une maison existante au cours des mois à venir.

Léger repli des ventes de propriétés existantes

Au cours du premier trimestre de l'année, 505 propriétés existantes ont été vendues par l'intermédiaire du

Service inter-agences (S.I.A.®) dans la nouvelle RMR de Sherbrooke, contre 566 au cours de la même période l'an dernier, ce qui équivaut à un repli de 10 %. Les habitations en propriété absolue, des maisons pour la plupart, ont représenté 80 % des transactions. En outre, 63 transactions ont porté sur des plex et 37 sur des copropriétés.

En ce qui a trait aux habitations en propriété absolue, le ralentissement de l'activité a été légèrement moins important, puisque les ventes ont reculé de 6 %. Au total, 405 maisons ont changé de mains entre janvier et mars. Encore une fois, c'est l'arrondissement de Rock Forest/Saint-Élie/Deauville qui a été le plus actif, puisqu'on y a enregistré 34 % des transactions. De plus, les ventes y sont toujours à la hausse, signe que ce secteur demeure très attrayant pour les propriétaires de maisons.

Les pancartes « À vendre » continuent de se faire plus nombreuses devant

Figure 2

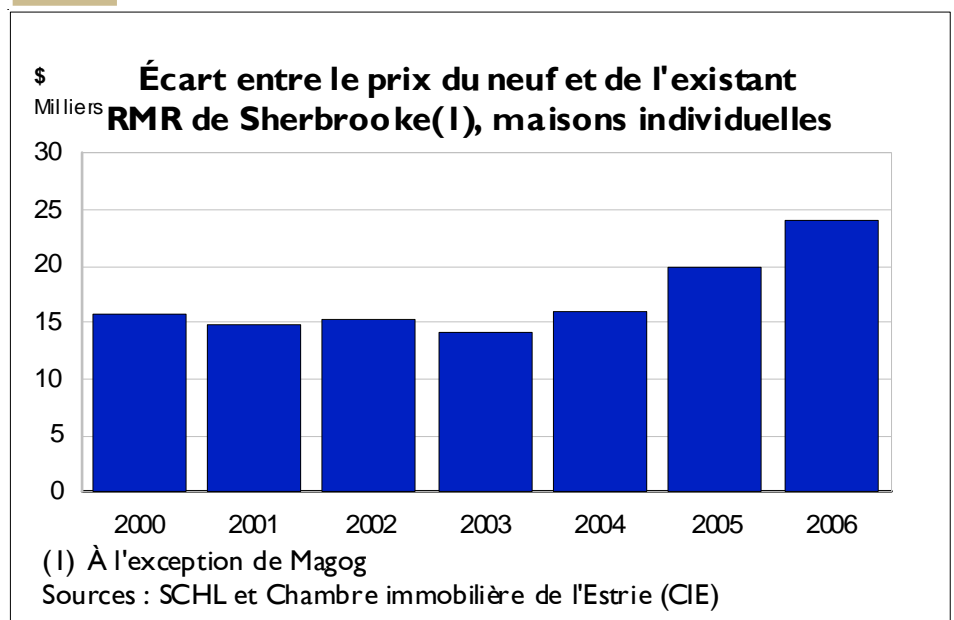
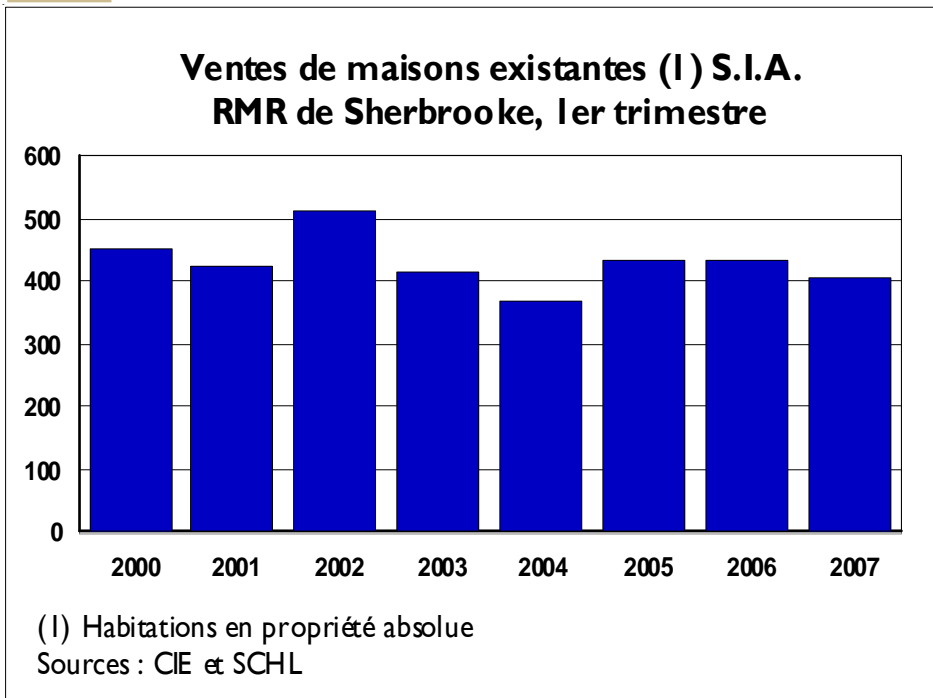


Figure 3



des habitations en propriété absolue. Au premier trimestre de l'année, on en dénombrait 890 contre 770, un an auparavant. Cette hausse est la quatrième d'affilée. Les inscriptions courantes sont cependant moins élevées qu'en 2001, avant que le marché de la revente se trouve en surchauffe.

Le choix accru de propriétés, combiné à la diminution des ventes, a contribué à un nouveau desserrement du marché. Le ratio vendeurs/acheteur est passé de 5/1 au premier trimestre de 2006 à 7/1 au premier trimestre de 2007. Ce résultat confirme que le marché est bel et bien sorti de sa période de surchauffe. L'avantage demeure cependant toujours entre les mains des vendeurs. Le prix moyen des habitations en propriété absolue atteint maintenant 166 000 \$, en hausse de 6 % par rapport à l'année précédente.

La baisse des ventes touche les maisons abordables

Le recul des ventes d'habitations en propriété absolue a touché presque exclusivement les maisons abordables (125 000 \$ et moins). Comme le ratio vendeurs/acheteur y est très faible (2/1) et qu'il est demeuré constant en dépit de la réduction des ventes, on peut en conclure que c'est faute d'offre que la demande effective a décliné. La progression rapide des prix fait également en sorte qu'année après année le stock de maisons abordables diminue.

Le créneau des maisons de 125 000 \$ à 149 000 \$ demeure serré (3 vendeurs pour un acheteur). À l'opposé, le segment des maisons de 250 000 \$ et plus est fortement encombré (25 vendeurs pour un acheteur).

¹ Les données pour 2006 et 2007 tiennent compte du fait que Magog fait maintenant partie de la RMR de Sherbrooke, telle qu'elle est définie par Statistique Canada.

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS ACTUALITÉS HABITATION

Fournis dans TOUS les rapports :

- 1 Sommaire de l'activité, RMR
- 2 Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
- 2.1 Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
- 3 Logements achevés par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
- 3.1 Logements achevés par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
- 4 Logements individuels écoulés par fourchette de prix
- 5 Activité au S.I.A.[®]
- 6 Indicateurs économiques

Fournis dans CERTAINS des rapports :

- 1.1 Sommaire de l'activité par sous-marché
- 1.2 Historique des logements mis en chantier (une fois l'an)
- 2.2 Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
- 2.3 Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
- 2.4 Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
- 2.5 Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – cumul annuel
- 3.2 Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
- 3.3 Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
- 3.4 Logements achevés par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
- 3.5 Logements achevés par sous-marché et marché visé – cumul annuel
- 4.1 Prix moyen (\$) des logements individuels écoulés

Acronymes/symboles

- s.o. Sans objet
- * Il se peut que le total ne corresponde pas à la somme de ses parties, notamment lorsqu'il y a des coopératives et des logements de type inconnu.
- ** Variation supérieure à 200 %
- Néant ou zéro
- Nombre infime
- DD Données désaisonnalisées (chiffres mensuels corrigés des variations saisonnières habituelles)

**Tableau I : Sommaire de l'activité, RMR de Sherbrooke
Premier trimestre 2007**

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété			Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres			
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
TI 2007	79	16	26	0	0	20	0	88	229
TI 2006	57	4	14	0	0	0	0	50	125
Variation en %	38,6	**	85,7	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	76,0	83,2
Cumul 2007	79	16	26	0	0	20	0	88	229
Cumul 2006	57	4	14	0	0	0	0	50	125
Variation en %	38,6	**	85,7	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	76,0	83,2
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
TI 2007	105	6	14	0	0	20	0	501	646
TI 2006	94	2	16	0	0	8	0	126	246
Variation en %	11,7	200,0	-12,5	s.o.	s.o.	150,0	s.o.	**	162,6
LOGEMENTS ACHEVÉS									
TI 2007	74	18	24	0	0	17	0	91	224
TI 2006	65	4	5	0	0	8	4	38	124
Variation en %	13,8	**	**	s.o.	s.o.	112,5	-100,0	139,5	80,6
Cumul 2007	74	18	24	0	0	17	0	91	224
Cumul 2006	65	4	5	0	0	8	4	38	124
Variation en %	13,8	**	**	s.o.	s.o.	112,5	-100,0	139,5	80,6
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS									
TI 2007	1	0	8	0	0	23	0	32	64
TI 2006	0	0	0	0	0	28	0	48	76
Variation en %	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-17,9	s.o.	-33,3	-15,8
LOGEMENTS ÉCOULÉS									
TI 2007	73	18	16	0	0	14	0	78	199
TI 2006	65	4	5	0	0	18	4	55	151
Variation en %	12,3	**	**	s.o.	s.o.	-22,2	-100,0	41,8	31,8
Cumul 2007	73	18	16	0	0	14	0	78	199
Cumul 2006	65	4	5	0	0	18	4	55	151
Variation en %	12,3	**	**	s.o.	s.o.	-22,2	-100,0	41,8	31,8

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

**Tableau 2 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités
Premier trimestre 2007**

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	TI 2007	TI 2006	TI 2007	TI 2006	TI 2007	TI 2006	TI 2007	TI 2006	TI 2007	TI 2006	Variation en %
Sherbrooke (Ouest et centre-ville)	0	0	0	0	0	0	12	0	12	0	s.o.
Sherbrooke (Est)	1	0	0	0	0	0	6	10	7	10	-30,0
Sherbrooke (Nord)	9	7	2	0	0	0	32	16	43	23	87,0
Ancienne ville de Sherbrooke	10	7	2	0	0	0	50	26	62	33	87,9
Fleurimont	11	13	0	0	0	0	16	10	27	23	17,4
Rock Forest	22	14	10	4	8	0	44	13	84	31	171,0
Saint-Élie-d'Orford	8	9	2	0	0	8	2	3	12	20	-40,0
Lennoxville, Deauville, Ascot, Bromptonville	11	11	0	0	0	0	0	4	11	15	-26,7
Banlieues de l'ancienne ville de Sherbrooke	52	47	12	4	8	8	62	30	134	89	50,6
Nouvelle ville de Sherbrooke	62	54	14	4	8	8	112	56	196	122	60,7
Magog	11	0	2	0	0	0	10	0	23	0	s.o.
Reste de la RMR	6	3	0	0	0	0	4	0	10	3	**
Sherbrooke (RMR)	79	57	16	4	8	8	126	56	229	125	83,2

**Tableau 2.1 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités
Janvier - mars 2007**

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006	Variation en %
Sherbrooke (Ouest et centre-ville)	0	0	0	0	0	0	12	0	12	0	s.o.
Sherbrooke (Est)	1	0	0	0	0	0	6	10	7	10	-30,0
Sherbrooke (Nord)	9	7	2	0	0	0	32	16	43	23	87,0
Ancienne ville de Sherbrooke	10	7	2	0	0	0	50	26	62	33	87,9
Fleurimont	11	13	0	0	0	0	16	10	27	23	17,4
Rock Forest	22	14	10	4	8	0	44	13	84	31	171,0
Saint-Élie-d'Orford	8	9	2	0	0	8	2	3	12	20	-40,0
Lennoxville, Deauville, Ascot, Bromptonville	11	11	0	0	0	0	0	4	11	15	-26,7
Banlieues de l'ancienne ville de Sherbrooke	52	47	12	4	8	8	62	30	134	89	50,6
Nouvelle ville de Sherbrooke	62	54	14	4	8	8	112	56	196	122	60,7
Magog	11	0	2	0	0	0	10	0	23	0	s.o.
Reste de la RMR	6	3	0	0	0	0	4	0	10	3	**
Sherbrooke (RMR)	79	57	16	4	8	8	126	56	229	125	83,2

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités
Premier trimestre 2007

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	TI 2007	TI 2006	TI 2007	TI 2006	TI 2007	TI 2006	TI 2007	TI 2006	TI 2007	TI 2006	Variation en %
Sherbrooke (Ouest et centre-ville)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	s.o.
Sherbrooke (Est)	0	0	0	0	0	0	16	0	16	0	s.o.
Sherbrooke (Nord)	10	9	2	2	0	0	18	20	30	31	-3,2
Ancienne ville de Sherbrooke	10	9	2	2	0	0	34	20	46	31	48,4
Fleurimont	10	8	0	0	0	0	2	8	12	16	-25,0
Rock Forest	25	17	14	2	4	0	22	14	65	33	97,0
Saint-Élie-d'Orford	14	12	0	0	0	3	2	6	16	21	-23,8
Lennoxville, Deauville, Ascot, Bromptonville	7	14	0	0	0	4	0	0	7	18	-61,1
Banlieues de l'ancienne ville de	56	51	14	2	4	7	26	28	100	88	13,6
Nouvelle ville de Sherbrooke	66	60	16	4	4	7	60	48	146	119	22,7
Magog	5	0	2	0	0	0	68	0	75	0	s.o.
Reste de la RMR	3	5	0	0	0	0	0	0	3	5	-40,0
Sherbrooke (RMR)	74	65	18	4	4	7	128	48	224	124	80,6

Tableau 3.1 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités
Janvier - mars 2007

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006	Variation en %
Sherbrooke (Ouest et centre-ville)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	s.o.
Sherbrooke (Est)	0	0	0	0	0	0	16	0	16	0	s.o.
Sherbrooke (Nord)	10	9	2	2	0	0	18	20	30	31	-3,2
Ancienne ville de Sherbrooke	10	9	2	2	0	0	34	20	46	31	48,4
Fleurimont	10	8	0	0	0	0	2	8	12	16	-25,0
Rock Forest	25	17	14	2	4	0	22	14	65	33	97,0
Saint-Élie-d'Orford	14	12	0	0	0	3	2	6	16	21	-23,8
Lennoxville, Deauville, Ascot, Bromptonville	7	14	0	0	0	4	0	0	7	18	-61,1
Banlieues de l'ancienne ville de	56	51	14	2	4	7	26	28	100	88	13,6
Nouvelle ville de Sherbrooke	66	60	16	4	4	7	60	48	146	119	22,7
Magog	5	0	2	0	0	0	68	0	75	0	s.o.
Reste de la RMR	3	5	0	0	0	0	0	0	3	5	-40,0
Sherbrooke (RMR)	74	65	18	4	4	7	128	48	224	124	80,6

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

**Tableau 4 : Logements individuels écoulés par fourchette de prix
Premier trimestre 2007**

Sous-marché	Fourchettes de prix										Tous logements confondus	Prix médian (\$)	Prix moyen (\$)
	< 125 000 \$		125 000 \$ - 149 999 \$		150 000 \$ - 199 999 \$		200 000 \$ - 249 999 \$		250 000 \$ +				
	N ^{bre}	%	N ^{bre}	%	N ^{bre}	%	N ^{bre}	%	N ^{bre}	%			
Ancienne ville de Sherbrooke													
TI 2007	1	10,0	1	10,0	0	0,0	3	30,0	5	50,0	10	250 000	313 000
TI 2006	1	11,1	2	22,2	0	0,0	4	44,4	2	22,2	9	--	--
Cumul 2007	1	10,0	1	10,0	0	0,0	3	30,0	5	50,0	10	250 000	313 000
Cumul 2006	1	11,1	2	22,2	0	0,0	4	44,4	2	22,2	9	--	--
Banlieues de l'ancienne ville de Sherbrooke													
TI 2007	11	19,6	8	14,3	15	26,8	16	28,6	6	10,7	56	175 000	179 875
TI 2006	5	9,8	8	15,7	15	29,4	17	33,3	6	11,8	51	175 000	183 137
Cumul 2007	11	19,6	8	14,3	15	26,8	16	28,6	6	10,7	56	175 000	179 875
Cumul 2006	5	9,8	8	15,7	15	29,4	17	33,3	6	11,8	51	175 000	183 137
Nouvelle ville de Sherbrooke													
TI 2007	12	18,2	9	13,6	15	22,7	19	28,8	11	16,7	66	175 000	200 045
TI 2006	6	10,0	10	16,7	15	25,0	21	35,0	8	13,3	60	180 000	192 250
Cumul 2007	12	18,2	9	13,6	15	22,7	19	28,8	11	16,7	66	175 000	200 045
Cumul 2006	6	10,0	10	16,7	15	25,0	21	35,0	8	13,3	60	180 000	192 250
Magog													
TI 2007	1	25,0	0	0,0	2	50,0	1	25,0	0	0,0	4	--	--
TI 2006	0	s.o.	0	s.o.	0	s.o.	0	s.o.	0	s.o.	0	--	--
Cumul 2007	1	25,0	0	0,0	2	50,0	1	25,0	0	0,0	4	--	--
Cumul 2006	0	s.o.	0	s.o.	0	s.o.	0	s.o.	0	s.o.	0	--	--
Reste de la RMR													
TI 2007	0	0,0	0	0,0	1	33,3	2	66,7	0	0,0	3	--	--
TI 2006	0	0,0	0	0,0	3	60,0	1	20,0	1	20,0	5	--	--
Cumul 2007	0	0,0	0	0,0	1	33,3	2	66,7	0	0,0	3	--	--
Cumul 2006	0	0,0	0	0,0	3	60,0	1	20,0	1	20,0	5	--	--
Sherbrooke (RMR)													
TI 2007	13	17,8	9	12,3	18	24,7	22	30,1	11	15,1	73	175 000	198 671
TI 2006	6	9,2	10	15,4	18	27,7	22	33,8	9	13,8	65	180 000	197 646
Cumul 2007	13	17,8	9	12,3	18	24,7	22	30,1	11	15,1	73	175 000	198 671
Cumul 2006	6	9,2	10	15,4	18	27,7	22	33,8	9	13,8	65	180 000	197 646

**Tableau 4.1 : Prix moyen (\$) des logements individuels écoulés
Premier trimestre 2007**

Sous-marché	TI 2007	TI 2006	Variation en %	Cumul 2007	Cumul 2006	Variation en %
Ancienne ville de Sherbrooke	313 000	--	s.o.	313 000	--	s.o.
Banlieues de l'ancienne ville de	179 875	183 137	-1,8	179 875	183 137	-1,8
Nouvelle ville de Sherbrooke	200 045	192 250	4,1	200 045	192 250	4,1
Magog	--	--	s.o.	--	--	s.o.
Reste de la RMR	--	--	s.o.	--	--	s.o.
Sherbrooke (RMR)	198 671	197 646	0,5	198 671	197 646	0,5

Source : SCHL (Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 5 : Activité au S.I.A.®, Sherbrooke
Premier Trimestre 2007 vs Premier Trimestre 2006

	Nombre de ventes	Variation en %, d'une année à l'autre	Nombre d'inscriptions courantes*	Variation en %, d'une année à l'autre	Prix moyen (\$)	Variation en %, d'une année à l'autre	Nombre de vendeurs par acheteur	Variation en %, d'une année à l'autre
Arrondissement Brompton								
Logements individuels*	7	-12,5	19	-17,4	**	**	**	**
Logements jumelés & en rangée*	0	--	0	--	**	**	**	**
Plex	1	-66,7	2	0,0	**	**	**	**
Logements en copropriété	0	--	0	--	**	**	**	**
Total	8	-27,3	22	-15,4	150 487	11,5	6	1,0
Arrondissement Fleurimont								
Logements individuels	53	-13,1	88	-17,8	149 977	8,4	4	0,0
Logements jumelés & en rangée	5	25,0	6	50,0	**	**	**	**
Plex	8	-42,9	22	-4,3	160 091	2,4	5	0,0
Logements en copropriété	3	0,0	9	-84,7	**	**	**	**
Total	69	-15,9	124	-35,4	148 090	6,6	5	0,0
Arrondissement Lennoxville								
Logements individuels	5	25,0	16	-11,1	**	**	**	**
Logements jumelés & en rangée	0	--	0	--	**	**	**	**
Plex	0	--	3	50,0	**	**	**	**
Logements en copropriété	0	--	0	--	**	**	**	**
Total	5	25,0	19	0,0	**	**	**	**
Arrondissement Mont-Bellevue								
Logements individuels	23	-8,0	41	95,2	140 592	11,2	5	2,0
Logements jumelés & en rangée	2	0,0	1	0,0	**	**	**	**
Plex	11	-35,3	25	0,0	154 738	8,6	5	1,0
Logements en copropriété	0	--	3	50,0	**	**	**	**
Total	36	-18,2	69	40,8	143 889	9,5	5	2,0
Arrondissement Rock Forest/St-Élie/Deauville								
Logements individuels	87	47,5	208	22,4	168 363	5,7	7	1,0
Logements jumelés & en rangée	18	-18,2	21	-38,2	130 177	5,8	3	-1,0
Plex	5	-37,5	14	40,0	**	**	**	**
Logements en copropriété	2	100,0	13	18,2	**	**	**	**
Total	112	24,4	255	13,3	161 280	4,0	6	0,0
Arrondissement Jacques-Cartier								
Logements individuels	21	-8,7	75	44,2	204 722	3,8	6	2,0
Logements jumelés & en rangée	3	-40,0	10	66,7	**	**	**	**
Plex	9	-35,7	15	25,0	**	**	**	**
Logements en copropriété	10	-50,0	37	-28,8	137 823	5,8	8	2,0
Total	43	-30,6	137	11,4	185 598	5,0	6	2,0
Périphérie (Ascot Corner, Compton, Hatley, North Hatley, St-Denis-de-Brompton, Stoke et Waterville)								
Logements individuels	42	133,3	134	28,8	180 506	3,7	9	1,0
Logements jumelés & en rangée	0	--	1	0,0	**	**	**	**
Plex	2	--	6	50,0	**	**	**	**
Logements en copropriété	0	--	0	--	**	**	**	**
Total	44	144,4	140	28,4	178 292	4,2	10	2,0

S.I.A.® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

* Maisons en propriété absolue.

Source: Chambre immobilière de l'Estrie

Compilation : SCHL

**Tableau 5 : Activité au S.I.A.[®], Sherbrooke
Premier Trimestre 2007 vs Premier Trimestre 2006**

	Nombre de ventes	Variation en %, d'une année à l'autre	Nombre d'inscriptions courantes	Variation en %, d'une année à l'autre	Prix moyen (\$)	Variation en %, d'une année à l'autre	Nombre de vendeurs par acheteur	Variation en %, d'une année à l'autre
Magog***								
Logements individuels	61	5,2	202	15,4	174 380	-6,9	10	1,0
Logements jumelés & en rangée	3	50,0	6	100,0	**	**	**	**
Plex	6	-50,0	12	50,0	**	**	**	**
Logements en copropriété	10	-54,5	117	67,1	181 225	33,8	20	12,0
Total	80	-14,9	337	31,1	172 809	1,3	12	4,0
Sherbrooke (RMR)***								
Logements individuels	362	-4,0	843	16,8	170 660	2,2	7	1,0
Logements jumelés & en rangée	43	-23,2	50	6,4	139 772	11,0	4	0,0
Plex	63	-11,3	105	23,5	185 118	5,6	6	2,0
Logements en copropriété	37	-40,3	174	-15,1	147 594	13,4	12	4,0
Total	505	-10,8	1 172	10,8	167 564	4,3	7	1,0

S.I.A.[®] est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Nota : Ces zones sont les mêmes que celles définies pour les logements neufs.

*** Le découpage géographique de la RMR de Sherbrooke a été ajusté afin de refléter les nouvelles délimitations géographiques établies par Statistique Canada lors du recensement de 2006. Ainsi, l'ancienne région de Magog (Magog, Omerville) fait maintenant partie de la RMR de Sherbrooke.

Source : Chambre immobilière de l'Estrie

Compilation : SCHL

Tableau 6 : Indicateurs économiques
Premier trimestre 2007

		Taux d'intérêt			IPLN, RMR de Sherbrooke, 1997=100	IPC, 1992 =100	Marché du travail de Sherbrooke			Rémunération hebdomadaire moyenne (\$)
		P. et I. par tranche de 100 000 \$	Taux hypothécaires				Milliers d'emplois (DD)	Taux de chômage (%) (DD)	Taux de participation (%) (DD)	
			Terme de 1 an	Terme de 5						
2006	Janvier	658	5,80	6,30	143,8	124,9	81,5	7,7	65,7	639
	Février	667	5,85	6,45	144,9	124,8	82,0	7,9	66,2	639
	Mars	667	6,05	6,45	145,1	125,2	82,3	8,2	66,7	632
	Avril	685	6,25	6,75	146,3	126,0	82,8	7,9	66,7	627
	Mai	685	6,25	6,75	146,9	126,3	82,2	7,9	66,1	624
	Juin	697	6,60	6,95	147,2	126,0	81,8	7,7	65,6	634
	Juillet	697	6,60	6,95	147,2	126,2	81,3	7,9	65,4	642
	Août	691	6,40	6,85	147,9	126,1	81,4	7,9	65,3	646
	Septembre	682	6,40	6,70	148,1	125,3	81,2	7,9	65,1	644
	Octobre	688	6,40	6,80	148,5	125,3	81,0	8,0	64,9	646
	Novembre	673	6,40	6,55	149,2	125,5	81,7	7,8	65,2	646
	Décembre	667	6,30	6,45	149,2	125,5	82,2	7,5	65,5	642
2007	Janvier	679	6,50	6,65	149,9	125,7	82,8	7,4	65,9	635
	Février	679	6,50	6,65	151,7	126,6	83,0	7,0	65,5	634
	Mars	669	6,40	6,49		127,5	83,0	6,7	65,3	639
	Avril									
	Mai									
	Juin									
	Juillet									
	Août									
	Septembre									
	Octobre									
	Novembre									
	Décembre									

P. et I. : principal et intérêt (pour un prêt hypothécaire de 100 000 \$ amorti sur 25 ans et consenti au taux à cinq ans courant)

IPLN : Indice des prix des logements neufs

IPC : Indice des prix à la consommation

DD : données désaisonnalisées

Sources : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (S.I.A.®), Statistique Canada (CANSIM)

MÉTHODES D'ENQUÊTE

Relevé des mises en chantier et des achèvements

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements s'effectue sur le terrain, ce qui permet de confirmer l'état d'avancement des travaux de construction en fonction d'étapes prédéterminées. Comme la plupart des municipalités du pays délivrent des permis de construire, nous utilisons ces documents pour déterminer à quels endroits il est possible que des habitations soient bâties. Dans les régions où de tels permis ne sont pas émis, il faut soit consulter des sources locales, soit recourir à d'autres méthodes de recherche.

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements est réalisé tous les mois dans les centres urbains comptant au moins 50 000 habitants (au sens de la définition employée dans le contexte du Recensement de 2001). Dans les agglomérations de 10 000 à 49 999 habitants, le dénombrement de toutes les mises en chantier se fait le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre), et le nombre de logements achevés est estimé d'après les tendances observées antérieurement.

Les mises en chantier et les achèvements mensuels de logements individuels et de logements collectifs y sont évalués à l'aide de modèles statistiques à l'échelle provinciale. Dans les centres urbains de moins de 10 000 habitants, le Relevé des mises en chantier et des achèvements est en fait une enquête par échantillonnage. Celle-ci s'effectue le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre).

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements ne porte que sur les logements neufs destinés à servir de lieu d'habitation principal.

Les maisons mobiles (celles entièrement montées à l'usine, puis déposées sur des fondations avant d'être habitées) sont comprises.

Sont exclues les caravanes et autres habitations mobiles dépourvues de fondations permanentes (les plus grandes sont couramment appelées « maisons mobiles »).

Sont également exclus les locaux existants modifiés ou convertis en logements, les logements habités de façon saisonnière (résidences d'été, pavillons de chasse ou de ski, caravanes, bateaux habitables), certains types d'établissements (hôpitaux, centres de soins de santé, pénitenciers, couvents, monastères, camps militaires ou industriels) et les logements collectifs institutionnels (hôtels, clubs, pensions).

Relevé des logements écoulés sur le marché

Dans le cadre du Relevé des logements écoulés sur le marché, réalisé dans les centres urbains d'au moins 50 000 habitants en même temps que le Relevé des mises en chantier et des achèvements, une mise à jour est effectuée quand un logement inscrit comme achevé a été vendu ou loué. Les logements sont alors dénombrés chaque mois jusqu'à l'écoulement complet de l'immeuble.

Définitions

Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché

Logement : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, local d'habitation distinct et autonome, muni d'une entrée privée donnant directement sur l'extérieur ou dans un vestibule, un corridor ou un escalier commun à l'intérieur de l'immeuble. On doit pouvoir utiliser cette entrée sans traverser un autre logement.

Logement mis en chantier : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, logement dont la construction vient d'être commencée. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Logement en construction : Le nombre de logements en construction à la fin d'une période donnée tient compte de certains rajustements nécessaires. Il se peut, par exemple, que les travaux de construction soient interrompus, ou qu'un ensemble renferme à l'achèvement un nombre de logements supérieur ou inférieur à ce qui avait été prévu au moment de la mise en chantier.

Logement achevé : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, on considère qu'un logement est achevé lorsque tous les travaux projetés sont terminés. Dans certains cas, on peut considérer qu'un logement est achevé s'il ne reste qu'au plus 10 % des travaux projetés à exécuter.

Logement écoulé : Logement qui n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qui a été vendu ou loué. Cela se produit habituellement quand un contrat exécutoire garanti par un dépôt non remboursable a été signé par un acheteur admissible. Le Relevé des logements écoulés sur le marché sert à mesurer le rythme auquel se vendent ou se louent les logements après leur achèvement, ainsi qu'à recueillir des données sur les prix.

TYPES D'UNITÉS

Logement individuel : Logement autonome entièrement séparé d'autres habitations ou bâtiments. Cette catégorie inclut les logements reliés (logements joints sous terre par leurs fondations, mais séparés au-dessus du sol), et les ensembles de logements individuels en grappe.

Logement jumelé : Logement relié à un autre par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit, mais séparé de tout autre bâtiment.

Logement en rangée : Logement compris dans un ensemble résidentiel constitué d'au moins trois logements séparés les uns des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Appartement et logement de type autre : Logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

MARCHÉ VISÉ

Le **marché visé** correspond au mode d'occupation auquel est destiné le logement :

Logement en propriété absolue : Logement dont le propriétaire détient également les titres de propriété du terrain.

Logement en copropriété : Logement de propriété privée situé dans un ensemble résidentiel ou sur un terrain qui appartiennent à tous les propriétaires des logements compris dans l'ensemble. La copropriété est un mode de propriété et non pas un type d'habitation.

UNITÉS GÉOGRAPHIQUES

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une agglomération de recensement et au moins 100 000 habitants pour former une région métropolitaine de recensement. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les autres municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR ou les AR renferment des municipalités ou des subdivisions de recensement entières.

Un centre **rural**, dans le contexte de la présente publication, est un centre de moins de 10 000 habitants.

Toutes les données figurant dans le présent rapport sont fondées sur les définitions d'unités géographiques employées dans le cadre du Recensement de 2001, de Statistique Canada.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales standards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :

Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication 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 diverses 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.



NOUVELLES ENQUÊTES ET NOUVEAUX RAPPORTS

Nous avons consulté nos clients... ils nous ont parlé...
nous les avons écoutés!

Améliorations aux produits et services d'analyse de marché de la SCHL

Nos clients

nous ont dit que les produits et services de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) constituent leur meilleure source d'information sur le marché de l'habitation. Ils se fient aux données factuelles complètes et à jour que nous leur présentons, ainsi qu'à nos prévisions. Ils nous ont également indiqué des moyens de rendre nos produits encore meilleurs.

- Information sur le marché locatif secondaire
- Enquête sur les logements locatifs menée au printemps
- Enquête sur les dépenses de rénovation couvrant 10 grands centres
- Publications produites pour un nombre accru de centres

Vous voulez en savoir plus?

À compter de décembre 2006 et tout au long de 2007, la SCHL mettra en place des améliorations qui profiteront à tous les intervenants du marché. Pour en savoir davantage, visitez régulièrement notre site Web et abonnez-vous aux publications électroniques gratuites du Centre d'analyse de marché de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca/marchedelhabitation