

A

CTUALITÉS

Nouveau-Brunswick

HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Hausse des mises en chantier

Autre année record en vue pour les constructeurs

- ✓ L'année a commencé en beauté dans le secteur de la construction résidentielle du Nouveau-Brunswick. En effet, l'activité dans ce secteur a dépassé celle enregistrée durant la même période de 2002.
- ✓ Durant les trois premiers mois de 2003, le nombre total de mises en chantier s'est fixé à 385 pour l'ensemble de la province, soit une augmentation de 76 % par rapport à la période correspondante de 2002. Il s'agit des meilleurs résultats obtenus pour un premier trimestre depuis 1987. À cette époque, les constructeurs avaient commencé 414 habitations durant les trois premiers mois de l'année.
- ✓ Au premier trimestre, la progression observée était attribuable à l'avance des mises en chantier tant dans les centres urbains que dans les régions rurales.
- ✓ Dans les centres urbains, le nombre de mises en chantier s'est établi à 245, soit 61 % de plus qu'à la période correspondante un an plus tôt. Ce chiffre est le plus haut enregistré pour un premier trimestre depuis 1976, à l'exception du premier trimestre 2001, durant lequel 250 mises en chantier avaient été dénombrées. Dans les régions rurales, le nombre de mises en chantier a plus que doublé (de 67 à 140), faisant ainsi du premier trimestre de 2003 le meilleur premier trimestre pour les mises en chantier en régions rurales depuis 1985.
- ✓ À la fin du premier trimestre, 1 575 logements étaient en construction au Nouveau-Brunswick, ce qui représente une hausse de 3,6 % en regard des trois premiers mois de 2002. En milieu urbain, 986 logements étaient en construction au 31 mars, contre 677 à pareille date un an plus tôt.

VOLUME 6, NUMÉRO 1
PREMIER TRIMESTRE 2003

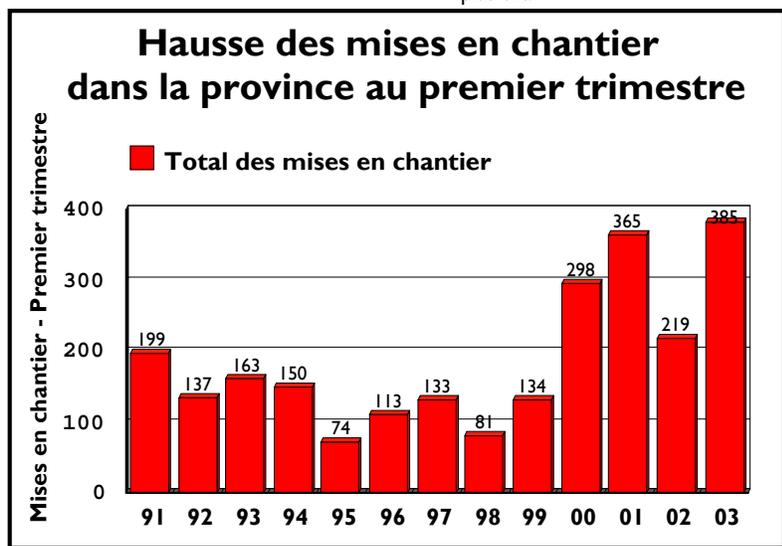
SOMMAIRE

- 1 Autre année record en vue pour les constructeurs
- 2 Progression des mises en chantier de maisons individuelles dans les trois grands centres
- 2 Recul des ventes S.I.A.[®] au premier trimestre
- 2 Reprise des mises en chantier dans les régions rurales

TABLEAUX STATISTIQUES

- 3 Sommaire de la construction résidentielle par région, Nouveau-Brunswick
- 4 Mises en chantier par région et par catégorie de logement

S.I.A.^{MD} est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.



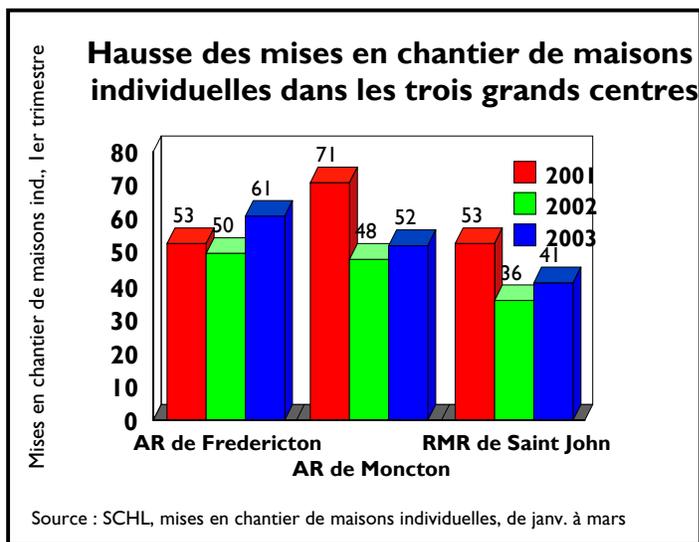
AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

FREDERICTON MONCTON SAINT JOHN

Aperçu du marché de l'habitation

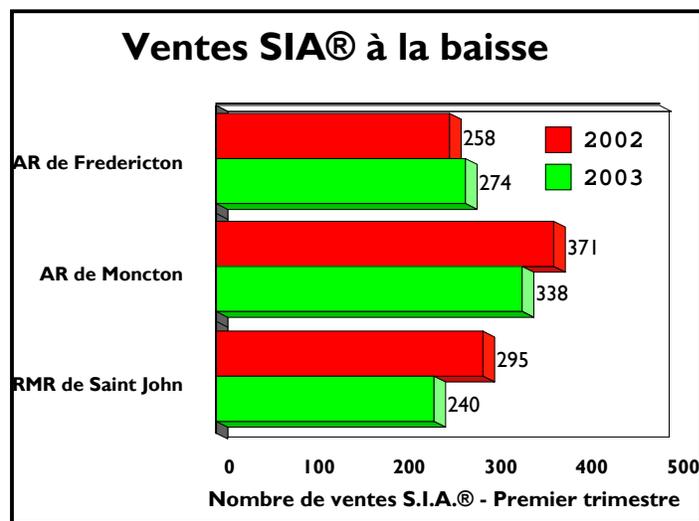
Progression des mises en chantier de maisons individuelles dans les trois grands centres

- ✓ Au premier trimestre, les mises en chantier de maisons individuelles se sont accrues dans les trois grands centres urbains de la province. Malgré les conditions hivernales rigoureuses, bon nombre d'acheteurs ont tiré profit des bas taux hypothécaires en début d'année. La bonne tenue du marché de l'emploi dans l'ensemble du Sud de la province a incité les travailleurs à se rendre dans les grands centres. Cette migration interne est un autre facteur clé ayant contribué à la hausse du nombre de mises en chantier durant les trois premiers mois de l'année.
- ✓ À court terme, l'étroitesse des marchés de la revente et de la location dans les trois grands centres continuera à stimuler la construction résidentielle. On prévoit que les mises en chantier de collectifs augmenteront cette année, plus particulièrement à Fredericton et à Saint John.



Recul des ventes S.I.A.® au premier trimestre

- ✓ Malgré la robustesse de la demande, une pénurie de logements existants à vendre dans les régions de Saint John et de Moncton a entraîné une diminution des ventes S.I.A.® au premier trimestre. Fredericton est la seule agglomération où les ventes de logements existants au premier trimestre ont été supérieures à celles enregistrées à pareille période l'an dernier. Les courtiers en immeubles de Fredericton ont continué à bénéficier de la hausse des nouvelles inscriptions au cours des derniers mois.
- ✓ À Fredericton, les possibilités d'emploi dans le secteur des services attirent toujours bon nombre de travailleurs bilingues du Nord de la province. Lorsqu'elles déménagent à Fredericton, ces personnes choisissent, de façon générale, de louer un appartement ou d'acheter un logement existant plutôt que de se construire une habitation. Le faible taux d'inoccupation sur le marché locatif a incité beaucoup d'entre elles à se tourner vers le marché de la revente, ce qui a soutenu les ventes S.I.A.® au premier trimestre.



Reprise des mises en chantier dans les régions rurales

- ✓ Les régions rurales de la province ont aussi grandement contribué à la robustesse de la construction résidentielle en début d'année. En milieu rural, le nombre total de mises en chantier s'est fixé à 140 au premier trimestre, contre 67 durant la période correspondante un an plus tôt.
- ✓ On s'attend à ce que le nombre de mises en chantier demeure élevé dans les régions rurales cette année car bon nombre d'aînés et de ménages âgés sans enfants qui quittent le Nord de la province pour se rapprocher des trois grands centres urbains s'installent à l'extérieur des limites des agglomérations. Cette tendance a entraîné une hausse de la demande de logements collectifs dans les zones rurales à proximité des grands centres urbains. On prévoit que l'augmentation des mises en chantier de collectifs permettra de maintenir à de hauts niveaux le nombre total de mises en chantier en milieu rural cette année.

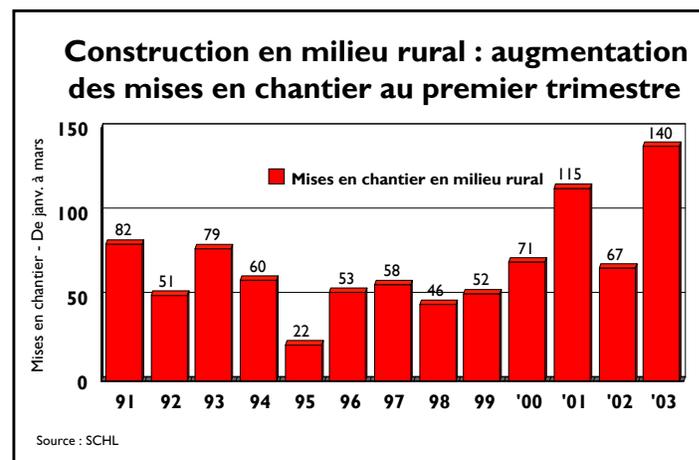


TABLEAU 1
SOMMAIRE DE LA CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE PAR RÉGION
Nouveau-Brunswick

Région	Logements mis en chantier						Logements achevés						Log. en construction au 31 mars		
	De janvier à mars			De janvier à mars			De janvier à mars			De janvier à mars			2003	2002	Var. en %
	2003	2002	Var. en %	2003	2002	Var. en %	2003	2002	Var. en %	2003	2002	Var. en %	2003	2002	Var. en %
AR de Bathurst	3	1	--	3	1	--	9	10	-10,0	9	10	-10,0	15	4	--
AR de Campbellton	4	0	--	4	0	--	0	1	--	0	1	--	8	0	--
AR d'Edmundston	5	1	--	5	1	--	18	11	63,6	18	11	63,6	11	8	37,5
AR de Fredericton	69	55	25,5	69	55	25,5	121	20	--	121	20	--	191	263	-27,4
AR de Miramichi	2	3	-33,3	2	3	-33,3	13	3	--	13	3	--	11	7	57,1
AR de Moncton	117	50	--	117	50	--	420	298	40,9	420	298	40,9	648	303	--
RMR de Saint John	45	42	7,1	45	42	7,1	70	85	-17,6	70	85	-17,6	102	92	10,9
TOTAL, CENTRES URBAINS	245	152	61,2	245	152	61,2	651	428	52,1	651	428	52,1	986	677	45,6
TOTAL, AUTRES RÉGIONS	140	67	--	140	67	--	369	931	-60,4	369	931	-60,4	589	844	-30,2
TOTAL, NOUVEAU-BRUNSWICK	385	219	75,8	385	219	75,8	1020	1359	-24,9	1020	1359	-24,9	1575	1521	3,6

Source : SCHL

VOUS AVEZ BESOIN DE RENSEIGNEMENTS PLUS DÉTAILLÉS?

Les produits et services d'analyse de marché sont conçus pour répondre à vos besoins. La SCHL est la source d'analyses d'experts et de renseignements complets sur le marché de l'habitation. Si vous oeuvrez dans le secteur de l'habitation, il est crucial que vous compreniez les tendances et les enjeux qui influent sur les marchés de l'habitation du Nouveau-Brunswick. Rien ne remplace l'analyse approfondie et concise de l'évolution du marché de l'habitation que vous propose la SCHL. Communiquez avec l'analyste principal de marché pour le Nouveau-Brunswick :



Votre lien avec le marché de l'habitation

BEN CHAMPOUX
Tél. : (506) 851-2742
Télé. : (506) 851-6188
Courriel : bchampou@cmhc-schl.gc.ca
Site Web : <http://www.cmhc-schl.gc.ca>

TABLEAU 2
MISES EN CHANTIER PAR RÉGION ET PAR CATÉGORIE DE LOGEMENT
Fredericton, Moncton et Saint John

Région Période	Log. ind.	Jumelés	Log. en rangée	App. et autres	Total	Région Période	Log. ind.	Jumelés	Log. en rangée	App. et autres	Total
Ville de Fredericton						Grand Bay-Westfield					
Janvier-mars 2003	19	6	0	2	27	Janvier-mars 2003	0	0	0	0	0
Janvier-mars 2002	23	1	0	0	24	Janvier-mars 2002	1	0	0	0	1
Janvier-mars 2003	19	6	0	2	27	Janvier-mars 2003	0	0	0	0	0
Janvier-mars 2002	23	1	0	0	24	Janvier-mars 2002	1	0	0	0	1
Total Fredericton						Ville de Quispamsis					
Janvier-mars 2003	61	6	0	2	69	Janvier-mars 2003	23	0	0	0	23
Janvier-mars 2002	50	1	0	4	55	Janvier-mars 2002	19	0	0	0	19
Janvier-mars 2003	61	6	0	2	69	Janvier-mars 2003	23	0	0	0	23
Janvier-mars 2002	50	1	0	4	55	Janvier-mars 2002	19	0	0	0	19
Ville de Moncton						Ville de Rothesay					
Janvier-mars 2003	21	6	0	55	82	Janvier-mars 2003	10	0	0	0	10
Janvier-mars 2002	22	0	0	0	22	Janvier-mars 2002	4	0	0	0	4
Janvier-mars 2003	21	6	0	55	82	Janvier-mars 2003	10	0	0	0	10
Janvier-mars 2002	22	0	0	0	22	Janvier-mars 2002	4	0	0	0	4
Ville de Dieppe						Ville de Saint John					
Janvier-mars 2003	12	0	4	0	16	Janvier-mars 2003	5	0	0	0	5
Janvier-mars 2002	14	2	0	0	16	Janvier-mars 2002	11	0	6	0	17
Janvier-mars 2003	12	0	4	0	16	Janvier-mars 2003	5	0	0	0	5
Janvier-mars 2002	14	2	0	0	16	Janvier-mars 2002	11	0	6	0	17
Ville de Riverview						Saint John - Autres régions périphériques					
Janvier-mars 2003	3	0	0	0	3	Janvier-mars 2003	3	0	4	0	7
Janvier-mars 2002	9	0	0	0	9	Janvier-mars 2002	1	0	0	0	1
Janvier-mars 2003	3	0	0	0	3	Janvier-mars 2003	3	0	4	0	7
Janvier-mars 2002	9	0	0	0	9	Janvier-mars 2002	1	0	0	0	1
Total AR de Moncton						Total RMR de Saint John					
Janvier-mars 2003	52	6	4	55	117	Janvier-mars 2003	41	0	4	0	45
Janvier-mars 2002	48	2	0	0	50	Janvier-mars 2002	36	0	6	0	42
Janvier-mars 2003	52	6	4	55	117	Janvier-mars 2003	41	0	4	0	45
Janvier-mars 2002	48	2	0	0	50	Janvier-mars 2002	36	0	6	0	42

Nota : Les autres régions périphériques comprennent Greenwich Parish, Kingston Parish, Musquash Parish, St. Martins Parish, St. Martins Village, Simonds Parish, Lepreau Parish, Petersville Parish, Hampton Town, Hampton Parish et Upham Parish.

Actualités habitation est publié quatre fois l'an pour le marché du Nouveau-Brunswick. Le **Résumé des prévisions** est inclus dans les numéros du premier et du troisième trimestre. Un abonnement annuel à **Actualités habitation** du Nouveau-Brunswick coûte 55 \$, taxes en sus. Ce document est également disponible en anglais. Pour obtenir de plus amples renseignements ou pour vous abonner, veuillez communiquer avec Johannes O'Callaghan, Centre d'affaires de l'Atlantique, (902) 426-4708. N° de commande 2087

This report is also available in English. Contact Johannes O'Callaghan at the Atlantic Business Centre at (902) 426-4708.



R

ÉSUMÉ DES

PRÉVISIONS

Nouveau-Brunswick

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Léger recul de la demande de logements au cours des deux prochaines années

L'activité dans le secteur de la construction résidentielle du Nouveau-Brunswick demeurera forte par rapport aux niveaux enregistrés antérieurement, mais elle devrait régresser légèrement au cours de la période visée par les prévisions. Après avoir atteint en 2002 son plus haut niveau depuis 1986, le nombre total de mises en chantier devrait reculer pour se fixer à 3 750, en 2003, et à 3 400, en 2004. Cette diminution de la construction résidentielle sera attribuable de légères baisses des mises en chantier de logements tant individuels que collectifs. En milieu rural, les mises en chantier demeureront élevées au cours des deux prochaines années car bon nombre de Néo-Brunswickois continueront à quitter le Nord de la province pour le Sud. Toutefois, ils choisiront de s'installer dans les zones rurales en périphérie des centres urbains, où les habitations sont plus abordables qu'en ville. La proximité de la plupart des parcs industriels et des quartiers d'affaires de tous les grands centres urbains fait en sorte que beaucoup de ménages choisissent les régions rurales limitrophes.

En fait, selon Statistique Canada, les travailleurs du Nouveau-Brunswick faisaient en moyenne 6,5 kilomètres par jour pour se

rendre à leur travail en 2001, et la vaste majorité d'entre eux utilisaient un véhicule. Ainsi, quelque 80 % des personnes actives de la province prenaient leur véhicule pour aller travailler. En outre, 10 % des personnes actives montaient avec quelqu'un d'autre. Ces deux pourcentages sont plus élevés que les moyennes nationales correspondantes, qui s'établissaient à 74 % et à 7 % respectivement.

En 2001, environ 2 % des déplacements effectués dans la province pour se rendre au travail se faisaient en transport en commun. Près de la moitié des Néo-Brunswickois habitent en milieu rural. Il n'est donc pas étonnant de constater que la moyenne nationale des travailleurs se déplaçant en autobus, en train ou en métro, à savoir 10 %, ait été supérieure à la moyenne provinciale. Quelque 7 % des travailleurs néo-brunswickois se rendaient au travail à pied et moins de 2 %, à bicyclette ou au moyen d'un autre mode de transport. À peine plus de 20 200 travailleurs, ou 6,2 % des personnes occupées du Nouveau-Brunswick, n'avaient pas à s'inquiéter de la circulation, des horaires d'autobus ou du temps qu'il faisait, puisqu'ils travaillaient à domicile en 2001.

VOLUME 6, NUMÉRO 1
PREMIER TRIMESTRE 2003

SOMMAIRE

FREDERICTON

- 2 Expansion du marché du travail
- 2 Ventes de logements existants : toujours un rythme record
- 2 Reprise des mises en chantier de collectifs d'habitations

MONCTON

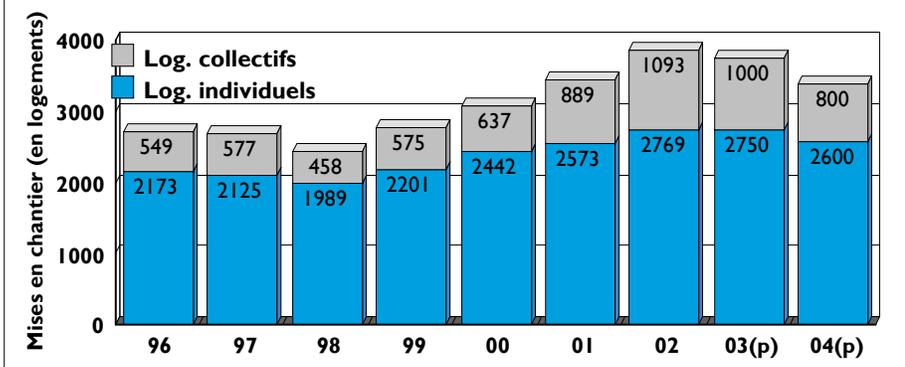
- 3 Demande de logements stimulée par l'immigration
- 3 Demande accrue de logements dans les fourchettes de prix inférieures
- 3 Recul des mises en chantier de collectifs et hausse du taux d'inoccupation
- 3 Autre année record prévue pour les courtiers en immeubles

SAINT JOHN

- 4 Demande de logements forte en raison de la hausse de l'emploi
- 4 Reprise des mises en chantier de collectifs dans la ville de Saint John

S.I.A.® est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble

Total des mises en chantier - Nouveau-Brunswick



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

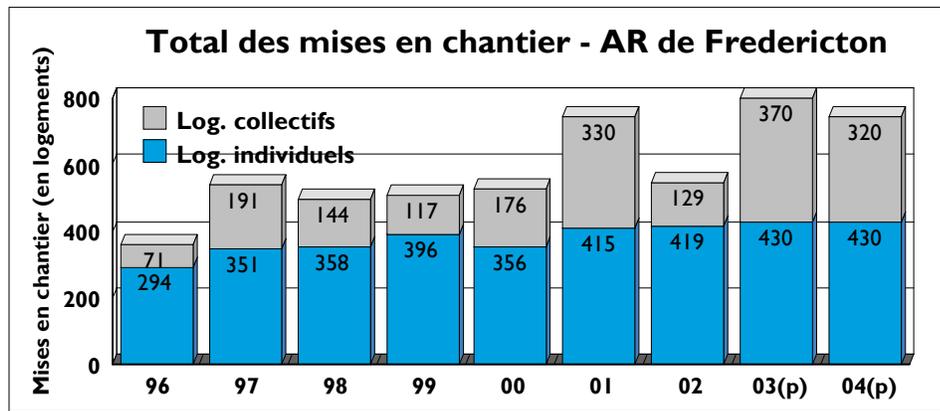
Fredericton

Expansion du marché du travail

Certaines entreprises des technologies de l'information ont commencé à subir les contrecoups du ralentissement de l'économie états-unienne. Malgré tout, l'emploi a atteint des niveaux record l'automne dernier, en raison de la création d'emplois à plein temps, en particulier dans le secteur des services. La construction, sans carnet de commande, d'immeubles de bureaux a contribué à atténuer la pénurie de locaux pour bureaux dans la ville de Fredericton et à soutenir la croissance de l'emploi dans le secteur des services. En raison du faible taux de chômage dans l'agglomération, les employeurs ont dû recruter des travailleurs bilingues à l'extérieur de la région, essentiellement dans le Nord du Nouveau-Brunswick. Cet afflux de travailleurs stimule la demande de logements. Par conséquent, tant les constructeurs que les courtiers en immeubles devraient connaître deux excellentes années. Actuellement, selon nos prévisions, le nombre total de mises en chantier devrait atteindre 800, en 2003, et 750, en 2004.

Ventes de logements existants : toujours un rythme record

La bonne tenue du marché du travail, l'immigration et les bas taux hypothécaires sont tous des facteurs clés qui participeront à la hausse des ventes S.I.A.® au cours des deux prochaines années. L'importante augmentation des nouvelles inscriptions aide également les courtiers en immeubles à maintenir les ventes



d'habitations existantes à des niveaux record. Les travailleurs qui quittent le Nord de la province pour s'installer dans la région de Fredericton afin d'occuper un poste bilingue dans le secteur des services ont aussi fait grossir la demande de logements sur le marché de la revente.

Le prix de vente S.I.A.® moyen était inférieur à 65 000 \$ l'an dernier dans le Nord du Nouveau-Brunswick. Pour cette raison, les logements dans les fourchettes de prix inférieures à l'extérieur des limites de la ville seront davantage en demande. En fait, cette tendance s'est déjà manifestée l'an dernier : les ventes ont atteint un sommet inégalé, mais le prix de revente moyen a régressé par rapport à l'année précédente. Le taux d'inoccupation quasi plancher sur le marché locatif contribue également à une recrudescence de l'activité sur le marché de la revente. Les taux hypothécaires augmenteront légèrement durant la période visée par les prévisions, mais la majoration ne suffira pas à décourager les acheteurs éventuels. Il faut donc s'attendre à ce que les ventes S.I.A.® inscrivent de nouveaux records de 1 550 et de 1 600 transactions en

2003 et en 2004 respectivement. Le prix de revente moyen diminuera quelque peu cette année avant de remonter de 1 % en 2004.

Reprise des mises en chantier de collectifs d'habitations

La robustesse de l'emploi, l'immigration, le faible taux d'inoccupation et les bas coûts d'emprunt contribueront tous à la hausse des mises en chantier de collectifs durant la période prévisionnelle. Le vieillissement de la population et les étudiants provenant de l'Ontario (double cohorte) sont deux facteurs clés qui interviendront pour accroître la demande de logements locatifs. Le nombre de mises en chantier de logements collectifs devrait se fixer à 370, en 2003, et à 320, en 2004. Ce sera du jamais vu en plus de vingt ans. Au cours des prochaines années, une fois prêts à être occupés, ces nouveaux logements permettront d'alléger l'engorgement du marché locatif. Toutefois, nous prévoyons que le taux d'inoccupation demeurera faible en 2003 car la plupart de ces nouveaux logements ne seront pas achevés avant que ne soit réalisée notre enquête en octobre.

SOMMAIRE DES PRÉVISIONS AR de Fredericton

	1999	2000	2001	2002	2003*	2004*	Var. en %
MARCHÉ DU NEUF							
Total des mises en chantier	513	532	745	548	800	750	-6,3%
Maisons individuelles	396	293	344	327	330	340	3,0%
Maisons mobiles	--	63	71	92	100	90	-10,0%
Collectifs d'habitation	117	176	330	129	370	320	-13,5%
Prix moyen d'un logement neuf	121 980 \$	119 000 \$	138 200 \$	156 600 \$	165 000 \$	160 000 \$	-3,0%
Taux d'inoccupation	1,5%	1,3%	1,5%	0,9%	1,0%	1,5%	
MARCHÉ DE LA REVENTE							
Ventes S.I.A.®	1 106	1 287	1 287	1 325	1 325	1 300	6,5%
Prix de vente moyen	95 687 \$	99 507 \$	95 507 \$	97 000 \$	97 000 \$	98 000 \$	1,0%

* Prévisions

Résumé des prévisions, premier trimestre 2003

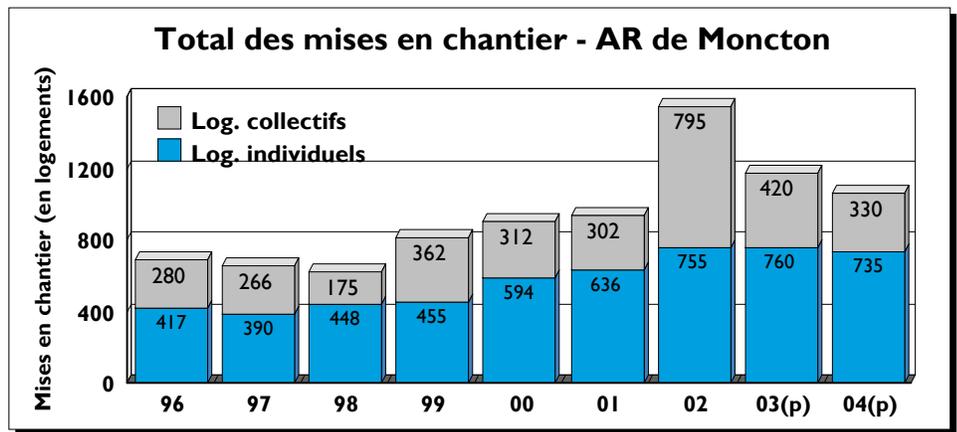
Moncton

Demande de logements stimulée par l'immigration

Dans l'agglomération de Moncton, l'activité économique est demeurée effervescente tout au long de 2002, créant près de 4 000 emplois. À la fin octobre, 66 400 emplois ont été dénombrés, un sommet jamais égalé auparavant. La croissance était essentiellement attribuable à la création d'emplois à plein temps dans le secteur des services. Il faut en outre souligner la progression, également importante, observée dans les secteurs suivants : transports et entreposage; communications; finances, assurances et immobilier. La robustesse du marché de l'emploi a continué d'attirer bon nombre de travailleurs de l'extérieur de la région, ce qui a stimulé la demande de logements.

Demande accrue de logements dans les fourchettes de prix inférieures

Au cours des cinq dernières années, la proportion d'immigrants provenant du Nord-Est de la province — région où l'économie traverse une période de transition — a augmenté. Le prix de vente S.I.A.® moyen était inférieur à 65 000 \$ l'an dernier dans le Nord du Nouveau-Brunswick. En raison de cette tendance migratoire, les logements dans les fourchettes de prix inférieures seront davantage en demande dans l'agglomération de Moncton. On prévoit que le nombre de mises en chantier de maisons individuelles demeurera élevé et atteindra 760, en 2003, et 735, en 2004. Ce nombre dépassera la barre des 700 pendant trois années consécutives, une première dans l'agglomération de Moncton.



Recul des mises en chantier de collectifs et hausse du taux d'inoccupation

Les bas taux d'intérêt et les taux d'inoccupation observés durant les deux dernières années, les plus bas jamais enregistrés, ont incité les constructeurs à bâtir des collectifs d'habitation dans l'agglomération. En 2002, 795 mises en chantier de collectifs ont été dénombrées, soit le plus haut niveau en près de trente ans. Plusieurs grands constructeurs seront occupés à terminer ces ensembles au printemps. Par conséquent, très peu de collectifs seront mis en chantier au premier semestre de 2003. Même si la construction s'accéléralera au second semestre, le nombre de mises en chantier de collectifs n'atteindra pas le niveau de l'an dernier. Actuellement, selon nos prévisions, 420 et 330 logements collectifs seront mis en chantier en 2003 et en 2004 respectivement. De plus, bon nombre de ces appartements ne seront pas écoulés lorsque sera réalisée notre enquête sur les logements locatifs en octobre. On prévoit donc que le taux d'inoccupation dépassera les 4 % à la fin de 2003 et en 2004.

Autre année record prévue pour les courtiers en immeubles

La grande confiance des consommateurs, la robuste croissance de l'emploi, l'immigration et les bas taux hypothécaires joueront tous un rôle important dans l'augmentation des transactions conclues sur le marché de la revente cette année. On prévoit cependant que les ventes S.I.A.® et le prix de revente moyen progresseront moins rapidement. Contrairement aux deux années antérieures, lorsque le taux d'inoccupation a atteint des niveaux planchers, les nouveaux arrivants dans la région auront la possibilité de louer leur logement, ce qui entraînera un léger ralentissement des ventes S.I.A.®. Par ailleurs, la mise en marché de logements locatifs neufs haut de gamme permettra à un nombre accru de ménages âgés sans enfants de la région de vendre leur habitation pour s'installer dans un logement plus petit et exigeant moins d'entretien. On prévoit donc une avance des nouvelles inscriptions cette année, en particulier durant le second semestre, ce qui atténuera l'étrécissement du marché de la revente. Tant les ventes que le prix moyen devraient augmenter de 2,1 % en 2003.

SOMMAIRE DES PRÉVISIONS AR de Moncton

	1999	2000	2001	2002	2003*	2004*	Var. en %
MARCHÉ DU NEUF							
Total des mises en chantier	817	906	938	1550	1180	1065	-9,7%
Maisons individuelles	371	471	510	614	610	575	-5,7%
Maisons mobiles	84	123	126	141	150	160	6,7%
Collectifs d'habitation	362	312	302	795	420	330	-21,4%
Prix moyen d'un logement neuf	107 888 \$	112 000 \$	138 650 \$	144 200 \$	145 000 \$	140 000 \$	-3,4%
Taux d'inoccupation	3,8%	1,7%	1,6%	1,5%	1,5%	1,8%	
MARCHÉ DE LA REVENTE							
Ventes S.I.A.®	1413	1491	1666	1763	1800	1800	0,0%
Prix de vente moyen	87 675 \$	89 065 \$	92 428 \$	99 942 \$	102 000 \$	104 000 \$	2,0%

* Prévisions

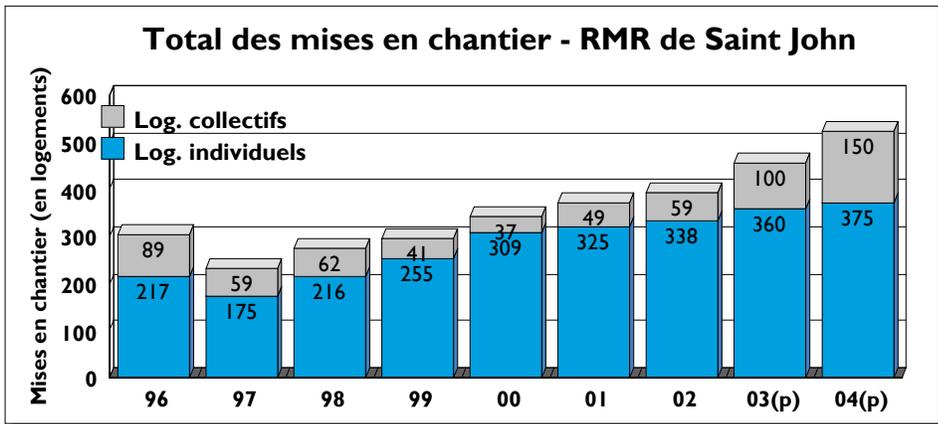
Résumé des prévisions, premier trimestre 2003

Saint John

Demande de logements forte en raison de la hausse de l'emploi

L'économie de l'agglomération de Saint John n'a jamais été aussi diversifiée. Le nombre d'emplois a atteint un sommet inégalé de 63 800 à l'automne 2002. Cette croissance a été soutenue par la création d'emplois à plein temps dans plusieurs secteurs clés, dont les services, les transports, les communications, et les finances, l'assurance et l'immobilier.

Contrairement à ce qui avait été observé à la fin des années 1990, période durant laquelle les précédents records avaient été inscrits, la progression de l'emploi est actuellement alimentée par des emplois permanents. Il y a quelques années, de grands chantiers, notamment l'agrandissement de la raffinerie de pétrole Irving et la construction du gazoduc, avaient créé plusieurs milliers d'emplois temporaires et avaient contribué à l'établissement de nouveaux records. La conjoncture actuelle sur le marché du travail et les bas taux hypothécaires stimuleront l'activité sur le marché du neuf pendant la période de prévision. Les mises en chantier de logements tant individuels que collectifs devraient augmenter au cours des deux prochaines années.



Reprise des mises en chantier de collectifs dans la ville de Saint John

À la lumière des conditions actuelles de l'économie et de l'emploi dans l'agglomération de Saint John, les mises en chantier de logements collectifs ont été peu nombreuses au cours des dernières années. Dans le passé, les hauts taux d'inoccupation enregistrés à Saint John ont découragé bon nombre de constructeurs et de prêteurs de se lancer dans de nouveaux projets sur le marché des collectifs. Toutefois, la proportion plus forte de logements anciens dans l'agglomération était le principal facteur à l'origine des taux d'inoccupation élevés. Selon les résultats de notre dernière enquête sur les logements locatifs, le taux d'inoccupation des logements bâtis avant 1959 était supérieur à 7 % alors que

celui des logements achevés après 1985 était inférieur à 2,5 %. Les bas taux affichés par les ensembles de construction récente inciteront certains constructeurs à mettre en chantier des immeubles d'appartements plus gros durant la période visée par les prévisions. On s'attend à ce que plus de 100 logements collectifs soient mis en chantier tant en 2003 qu'en 2004, et à ce que la plupart d'entre eux soient situés dans la ville de Saint John.

En raison de la mise en marché de ces appartements neufs au cours des prochaines années, certains ménages âgés sans enfant envisageront la possibilité de vendre leur habitation pour emménager dans un logement haut de gamme exigeant moins d'entretien. Les courtiers en immeubles devraient donc profiter d'une année record en 2004.

SOMMAIRE DES PRÉVISIONS

RMR de Saint John

	1999	2000	2001	2002	2003*	2004*	Var. en %
MARCHÉ DU NEUF							
Total des mises en chantier	296	346	374	397	460	525	14,1%
Maisons individuelles	255	309	322	338	350	360	2,9%
Maisons mobiles	--	0	3	8	10	15	50,0%
Collectifs d'habitation	41	37	49	59	100	150	50,0%
Prix moyen d'un logement neuf	140 084 \$	146 000 \$	148 000 \$	171 000 \$	175 000 \$	160 000 \$	-8,6%
Taux d'inoccupation	5,2%	3,4%	5,6%	6,3%	6,5%	7,0%	
MARCHÉ DE LA REVENTE							
Ventes S.I.A.®	1530	1484	1510	1505	1525	1550	1,6%
Prix de vente moyen	88 731 \$	93 697 \$	97 348 \$	103 554 \$	106 000 \$	108 000 \$	1,9%

* Prévisions

Actualités habitation est publié quatre fois l'an pour le marché du Nouveau-Brunswick. Le **Résumé des prévisions** est inclus dans les numéros du premier et du troisième trimestre. Un abonnement annuel à **Actualités habitation** du Nouveau-Brunswick coûte 55 \$, taxes en sus. Ce document est également disponible en anglais. Pour obtenir de plus amples renseignements ou pour vous abonner, veuillez communiquer avec Johannes O'Callaghan, Centre d'affaires de l'Atlantique, au (902) 426-4708. N° de commande 2087

This report is also available in English. Contact Johannes O'Callaghan at the Atlantic Business Centre at (902) 426-4708.

© 2003 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 microfilm, 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.

