

# A

# CTUALITÉS

Nouveau-Brunswick

## HABITATION

### Recul des mises en chantier

Société canadienne d'hypothèques et de logement

#### Activité réduite sur le marché du neuf malgré une demande robuste

VOLUME 5, NUMÉRO 1  
PREMIER TRIMESTRE 2002

- ✓ Malgré la vigueur de la demande, le nombre de mises en chantier au Nouveau-Brunswick durant le premier trimestre est demeuré inférieur à celui enregistré durant la période correspondante de 2001.
- ✓ Au total, 219 logements ont été mis en chantier dans la province durant les trois premiers mois de l'année, soit une baisse de 40 % en regard de l'année dernière à pareille date. Bien qu'elle ait ralenti, l'activité dans le secteur de la construction résidentielle demeure élevée par rapport aux niveaux enregistrés dans le passé.
- ✓ Au premier trimestre, les mises en chantier dans les centres urbains ont régressé de 39 % alors que celles en milieu rural ont chuté de près de 42 % par rapport à 2001. Au total, 152 logements ont été commencés dans les centres urbains et 67 en milieu rural.
- ✓ Dans les centres urbains, 138 logements mis en chantier sur 152 étaient des maisons individuelles. En milieu rural, uniquement des maisons individuelles ont été commencées.
- ✓ Au premier trimestre, le nombre de mises en chantier s'est replié dans chacun des trois grands centres urbains de la province. Par contre, à Fredericton et à Saint John, le nombre de logements en construction à la fin du premier trimestre était considérablement supérieur à celui enregistré il y a un an.
- ✓ Au Nouveau-Brunswick, 1359 logements ont été achevés au premier trimestre, ce qui représente une augmentation de près de 80 % par rapport au trimestre correspondant de 2001.

### SOMMAIRE

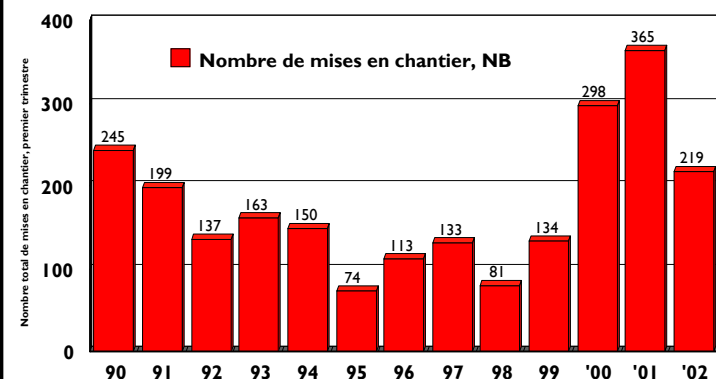
- 1 Activité réduite sur le marché du neuf malgré une demande robuste
- 2 Nombre inférieur de mises en chantier de maisons individuelles dans les trois grands centres urbains
- 2 Ventes S.I.A.<sup>MD</sup> robustes au premier trimestre
- 2 Repli des mises en chantier en milieu rural

### TABLEAUX STATISTIQUES

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

S.I.A.<sup>MD</sup> est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immobilier.

Premier trimestre : Recul des mises en chantier dans la province



AU COEUR DE L'HABITATION  
Canada

# FREDERICTON MONCTON SAINT JOHN

## Aperçu du marché de l'habitation

### Nombre inférieur de mises en chantier de maisons individuelles dans les trois grands centres urbains

- ✓ Malgré une demande soutenue, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles a reculé dans les trois grands centres urbains de la province au premier trimestre. Dans l'agglomération de Fredericton, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles a légèrement régressé pour se fixer à 50, mais il demeure élevé par rapport aux années antérieures. En fait, pour la première fois depuis plusieurs années, ce nombre est supérieur à celui enregistré dans l'agglomération de Moncton.
- ✓ Même si elle a ralenti au premier trimestre, l'activité dans le secteur de la construction résidentielle devrait reprendre au cours des prochains mois. Le temps doux, la forte confiance des consommateurs, les bas taux hypothécaires et le resserrement du marché de la revente sont tous des facteurs laissant supposer que les constructeurs connaîtront une autre excellente année.

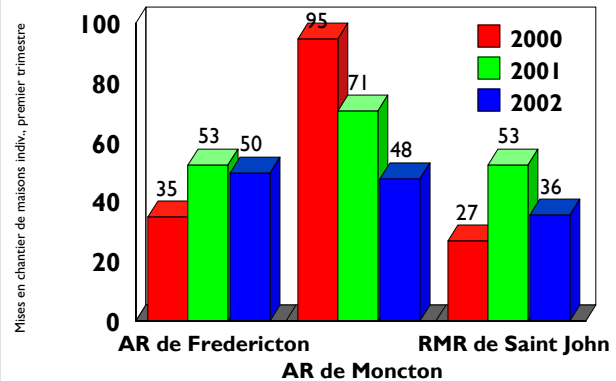
### Ventes S.I.A.<sup>MD</sup> robustes au premier trimestre

- ✓ Le nombre de transactions conclues sur le marché de la revente au premier trimestre indique clairement que la demande de logements demeure vive dans les grands centres urbains de la province. En effet, les ventes de logements existants se sont accrues de 28 % à Fredericton, de 13 % à Moncton et de 17 % à Saint John. L'agglomération de Moncton vient au premier rang avec un nombre record de 371 logements vendus au premier trimestre, battant ainsi par 42 logements le record précédent, enregistré l'an dernier.
- ✓ On s'attend toutefois à ce que la croissance s'affaiblisse au cours des prochains mois, car les stocks de logements à vendre se sont dégarnis en raison de la fermeté des ventes. Le marché de la revente est maintenant considéré comme étant favorable aux vendeurs dans les trois grands centres urbains.

### Repli des mises en chantier en milieu rural

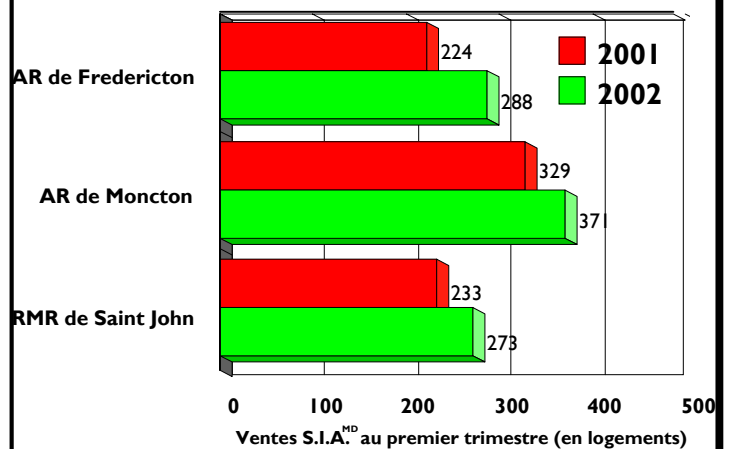
- ✓ Le milieu rural ne fait pas exception. Là aussi, le début d'année dans le secteur de la construction résidentielle a été lent. Ainsi, 67 mises en chantier ont été dénombrées durant les trois premiers mois de l'année, soit près de 42 % de moins que durant le trimestre correspondant de 2001.
- ✓ On prévoit qu'il y aura reprise de l'activité au cours des prochains mois. En 2001, il y avait eu 1262 mises en chantier en milieu rural, ce qui représentait une hausse de 15 % en regard de 2000.
- ✓ En 2001, les mises en chantier en milieu rural représentaient plus de 36 % des 3462 mises en chantier dénombrées dans la province. On s'attend à ce que ce pourcentage demeure sensiblement le même en 2002.

### Construction des mises en chantier de maisons individuelles au premier trimestre dans les trois grands centres urbains

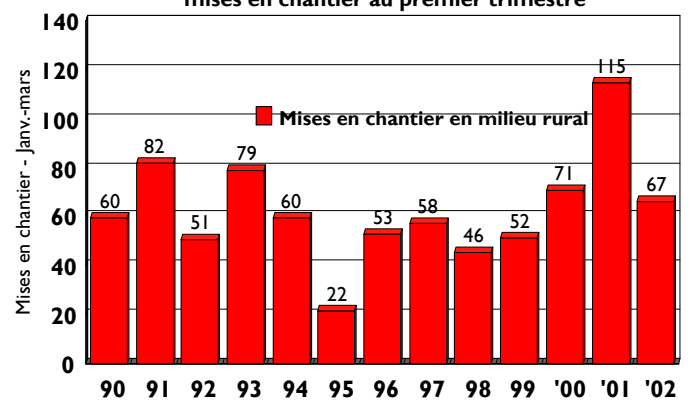


Source : SCHL, mises en chantier de maisons individuelles, de janvier à mars

### Ventes S.I.A.<sup>MD</sup> en hausse



### Construction en milieu rural : recul des mises en chantier au premier trimestre



Source : SCHL

**TABLEAU 1**  
**SOMMAIRE DE LA CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE PAR RÉGION**  
**Nouveau-Brunswick**

Région	Mises en chantier						Logements achevés						Log. en construction au 31 mars		
	Janvier - mars			Janvier - mars			Janvier - mars			Janvier - mars			2002	2001	Var. en %
	2002	2001	Var. en %	2002	2001	Var. en %	2002	2001	Var. en %	2002	2001	Var. en %	2002	2001	Var. en %
AR de Bathurst	1	1	0,0	1	1	0,0	10	10	0,0	10	10	0,0	4	5	-
AR de Campbellton	0	0	0,0	0	0	0,0	1	2	-	1	2	-	0	0	0,0
AR d'Edmundston	1	3	-	1	3	-	11	7	-	11	7	-	8	1	-
AR de Fredericton	55	98	-43,9	55	98	-43,9	20	80	-75,0	20	80	-75,0	263	170	54,7
Ville de Miramichi	3	3	0,0	3	3	0,0	3	2	-	3	2	-	7	52	-86,5
AR de Moncton	50	81	-38,3	50	81	-38,3	298	204	46,1	298	204	46,1	303	541	-44,0
RMR de Saint-Jean	42	64	-34,4	42	64	-34,4	85	91	-6,6	85	91	-6,6	92	81	13,6
<b>TOTAL, CENTRES URBAINS</b>	152	250	-39,2	152	250	-39,2	428	396	8,1	428	396	8,1	677	850	-20,4
<b>TOTAL, AUTRES RÉGIONS</b>	67	115	-41,7	67	115	-41,7	931	360	158,6	931	360	158,6	844	525	60,8
<b>TOTAL, NOUVEAU-BRUNSWICK</b>	219	365	-40,0	219	365	-40,0	1359	756	79,8	1359	756	79,8	1521	1375	10,6

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**  
**Télec. : (506) 851-6188**  
**E-mail : 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 / Saint John**

Région Période	Log. ind.	Jumelés	En rangée	App. et autres	Total	Région Période	Log. ind.	Jumelés	En rangée	App. et autres	Total
<b>Ville de Fredericton</b>						<b>Grand Bay-Westfield</b>					
Janvier-mars 2002	23	1	0	0	24	Janvier-mars 2002	1	0	0	0	1
Janvier-mars 2001	16	4	0	40	60	Janvier-mars 2001	1	0	0	0	1
Janvier-mars 2002	23	1	0	0	24	Janvier-mars 2002	1	0	0	0	1
Janvier-mars 2001	16	4	0	40	60	Janvier-mars 2001	1	0	0	0	1
<b>Total Fredericton</b>						<b>Ville de Quispamsis</b>					
Janvier-mars 2002	50	1	0	4	55	Janvier-mars 2002	19	0	0	0	19
Janvier-mars 2001	53	4	0	41	98	Janvier-mars 2001	18	0	0	0	18
Janvier-mars 2002	50	1	0	4	55	Janvier-mars 2002	19	0	0	0	19
Janvier-mars 2001	53	4	0	41	98	Janvier-mars 2001	18	0	0	0	18
<b>Ville de Moncton</b>						<b>Ville de Rothesay</b>					
Janvier-mars 2002	22	0	0	0	22	Janvier-mars 2002	4	0	0	0	4
Janvier-mars 2001	13	0	0	0	13	Janvier-mars 2001	3	0	0	0	3
Janvier-mars 2002	22	0	0	0	22	Janvier-mars 2002	4	0	0	0	4
Janvier-mars 2001	13	0	0	0	13	Janvier-mars 2001	3	0	0	0	3
<b>Ville de Dieppe</b>						<b>Ville de Saint John</b>					
Janvier-mars 2002	14	2	0	0	16	Janvier-mars 2002	11	0	6	0	17
Janvier-mars 2001	27	2	0	8	37	Janvier-mars 2001	7	4	7	0	18
Janvier-mars 2002	14	2	0	0	16	Janvier-mars 2002	11	0	6	0	17
Janvier-mars 2001	27	2	0	8	37	Janvier-mars 2001	7	4	7	0	18
<b>Ville de Riverview</b>						<b>Saint-John - Autres régions périphériques</b>					
Janvier-mars 2002	9	0	0	0	9	Janvier-mars 2002	1	0	0	0	1
Janvier-mars 2001	10	0	0	0	10	Janvier-mars 2001	24	0	0	0	24
Janvier-mars 2002	9	0	0	0	9	Janvier-mars 2002	1	0	0	0	1
Janvier-mars 2001	10	0	0	0	10	Janvier-mars 2001	24	0	0	0	24
<b>Total AR de Moncton</b>						<b>Total AR de Saint John</b>					
Janvier-mars 2002	48	2	0	0	50	Janvier-mars 2002	36	0	6	0	42
Janvier-mars 2001	71	2	0	8	81	Janvier-mars 2001	53	4	7	0	64
Janvier-mars 2002	48	2	0	0	50	Janvier-mars 2002	36	0	6	0	42
Janvier-mars 2001	71	2	0	8	81	Janvier-mars 2001	53	4	7	0	64

Note : Les autres secteurs périphériques comprennent la paroisse de Greenwich, la paroisse de Kingston, la paroisse de Musquash, la paroisse de St. Martins, le village de St. Martins, la paroisse de Simonds, la paroisse de Lepreau, la paroisse de Petersville, la ville de Hampton, la paroisse de Hampton et la paroiss d'Upham.

**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.

© 2002 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie ou par micro film, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société

canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, les analyses et les opinions contenus dans

cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais dont l'exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.



R

# ÉSUMÉ DES

Nouveau-Brunswick

# PRÉVISIONS

Société canadienne d'hypothèques et de logement

## Mises en chantier toujours fortes par rapport aux niveaux enregistrés antérieurement

L'activité dans le secteur de la construction résidentielle demeurera soutenue par rapport aux niveaux enregistrés dans le passé, mais on prévoit qu'elle ralentira légèrement au cours de l'horizon prévisionnel. Après avoir atteint en 2001 son plus haut niveau depuis 1989, le nombre de mises en chantier devrait régresser pour s'établir à 3350 en 2002 et à 3300 en 2003. Toutefois, ce recul sera attribuable à une faible réduction du nombre de mises en chantier de logements collectifs. Du côté des logements individuels, on s'attend à des résultats exceptionnels pour 2002 et 2003. Les tendances démographiques ont eu une forte incidence sur l'activité dans le secteur de la construction résidentielle au cours des dernières années. Le vieillissement de la population continuera à alimenter la demande de logements au cours de nombreuses années à venir.

De 2002 à 2010, la croissance démographique la plus importante sera enregistrée chez les 45 à 64 ans. La majorité de ce groupe d'âges sera constituée de baby-boomers en préretraite. Après 2010, cette cohorte affichera toujours la plus forte croissance démographique, mais les individus la

constituant entreront dans le groupe des 65 ans et plus. Elle continuera à exercer une grande influence dans le domaine de l'habitation. Ces individus ne sont pas des accédants à la propriété. Au contraire, ils ont déjà possédé un logement et ont des goûts bien arrêtés en matière d'habitation. Ils préfèrent les logements neufs, qui répondent davantage à leurs besoins et désirs. Cependant, avant d'acheter un nouveau logement, ils doivent pouvoir compter sur un marché de la revente robuste leur permettant de se défaire de leur logement actuel. Ces dernières années ont été une période idéale pour passer à l'action dans le cas des individus les plus âgés de la cohorte.

Cette cohorte présente d'autres caractéristiques : revenu du ménage élevé; dette hypothécaire souvent acquittée; tendance à choisir un type différent d'habitation (p. ex. une copropriété) ou à louer à l'approche de la retraite. Cette dernière tendance est confirmée par les observations faites dans l'Atlantique, où certaines petites villes et collectivités de villégiature ont connu une augmentation des logements construits pour cette cohorte.

VOLUME 5, NUMÉRO 1  
PREMIER TRIMESTRE 2002

### SOMMAIRE

#### FREDERICTON

- 2 Recul de l'emploi
- 2 Demande de maisons individuelles forte
- 2 Recul des mises en chantier de collectifs
- 2 Reprise des ventes d'habitations existantes en 2003

#### MONCTON

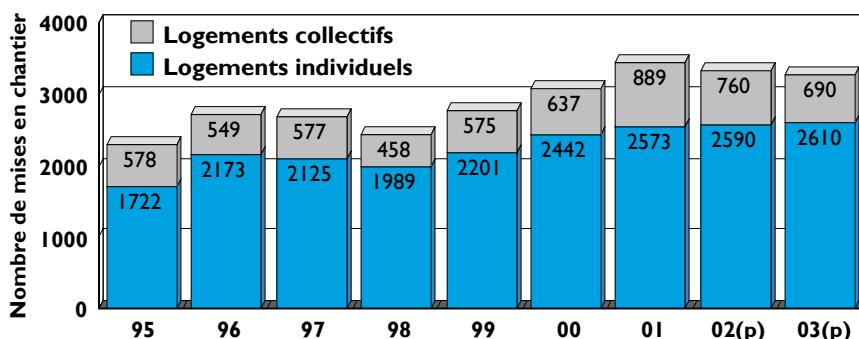
- 3 Demande de logements stimulée par la forte croissance économique
- 3 Marché de la revente : hausse des prix en raison de la pénurie d'inscriptions
- 3 Deux excellentes années en vue pour le marché du neuf

#### SAINT JOHN

- 4 Demande de logements soutenue par l'amélioration de l'emploi
- 4 Ralentissement sur le marché du neuf dans la ville de Saint John
- 4 Marché de la revente toujours robuste par rapport aux niveaux des années antérieures

S.I.A.<sup>MD</sup> est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

Total des mises en chantier au Nouveau-Brunswick



AU COEUR DE L'HABITATION  
Canada

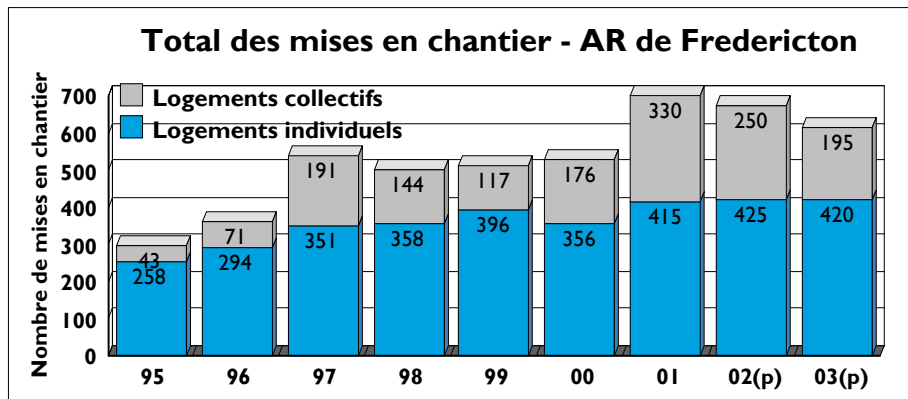
# Fredericton

## Recul de l'emploi

L'emploi a régressé au premier trimestre par rapport à la période correspondante un an plus tôt. La légère augmentation dans les transports, les communications et le commerce n'a pas réussi à neutraliser les importantes pertes dans les branches des administrations publiques et des services. Les sociétés actives dans le domaine des technologies de l'information commencent à subir les séquelles du ralentissement de l'économie américaine. De plus, l'offre de postes à temps plein a fléchi alors qu'elle s'est accrue pour les postes à temps partiel au cours des derniers mois. Le nombre de travailleurs dans le secteur de la construction s'est également replié au premier trimestre par rapport à la période correspondante un an plus tôt. Toutefois, cette situation est temporaire puisque la pénurie de locaux pour bureaux devrait stimuler la construction commerciale. Par ailleurs, les constructeurs résidentiels devraient connaître une autre bonne année en raison de la robustesse de la demande de logements.

## Demande de maisons individuelles forte

La faiblesse des stocks de logements neufs sur le marché spéculatif, conjuguée au resserrement du marché de la revente et aux bas taux hypothécaires, continuera à alimenter la demande de maisons individuelles. La rénovation de l'aéroport de Fredericton ainsi que la construction de l'autoroute entre Moncton et Fredericton développeront la croissance économique et la demande de logements dans certains secteurs, notamment ceux de Oromocto et Lincoln. La ville de Fredericton continuera



cependant à accaparer la plus grande part du marché des maisons individuelles au cours de la période visée par les prévisions.

## Recul des mises en chantier de collectifs

La conjoncture du marché locatif est demeurée difficile au cours des trois dernières années compte tenu de la faiblesse du taux d'occupation (moins de 1,6 %). Compte tenu que sur un marché locatif équilibré, le taux d'occupation se situe entre 3 et 4 %, on considère que l'offre est actuellement insuffisante. L'an dernier, les constructeurs ont réagi à l'augmentation de la demande en bâtissant 330 logements, faisant ainsi de 2001 la meilleure année pour la construction de logements locatifs en plus de vingt ans. Au 31 mars, 270 logements étaient en construction, contre 170 un an plus tôt. Ces logements neufs, lorsqu'ils seront donnés en location au cours des prochains mois, permettront d'atténuer quelque peu l'étroitesse du marché locatif. Cependant, certains de ces collectifs sont des logements en copropriété destinés à des propriétaires-occupants. La demande

de logements locatifs demeurera vive au cours de l'horizon prévisionnel. Par conséquent, le nombre de mises en chantier de logements locatifs devrait égaler, voire dépasser, celui enregistré l'an dernier. On s'attend par contre à une diminution des mises en chantier de collectifs car aucun important chantier de copropriétés n'est prévu dans un avenir rapproché.

## Reprise des ventes d'habitations existantes en 2003

La diminution des inscriptions et la fermeté de la demande ont exercé des pressions à la hausse sur les prix et ont fait en sorte que le marché est devenu favorable aux vendeurs. On prévoit donc que le nombre de ventes S.I.A.<sup>MD</sup> se maintiendra à des niveaux élevés par rapport aux années antérieures mais qu'il n'atteindra pas les records enregistrés en 2001. Les ventes reprendront en 2003 par suite de la remontée des inscriptions au deuxième semestre de 2002. Les taux hypothécaires seront légèrement majorés au cours de la période visée par les prévisions, mais la hausse ne sera pas suffisante pour décourager les éventuels acheteurs.

# SOMMAIRE DES PRÉVISIONS

## AR de Fredericton

	1998	1999	2000	2001	2002*	2003*	Var. en %
<b>MAISON NEUVE</b>							
Total des mises en chantier	502	513	532	745	675	615	-8,9%
Maisons individuelles	358	396	293	344	350	350	0,0%
Maisons mobiles	--	--	63	71	75	70	-6,7%
Collectifs d'habitation	175	117	176	330	250	195	-22,0%
Prix moyen d'une maison neuve	126 058 \$	121 980 \$	119 000 \$	138 200 \$	145 000 \$	150 000 \$	3,4%
Taux d'innocuation	3,4%	1,5%	1,3%	1,5%	1,8%	2,0%	
<b>MARCHÉ DE LA REVENTE</b>							
Vente S.I.A.	1054	1106	1287	1384	1300	1375	5,8%
Prix de vente moyen	95 164 \$	95 687 \$	99 507 \$	105 818 \$	109 000 \$	111 000 \$	1,8%

\* Prévisions

# Moncton

## Demande de logements stimulée par la forte croissance économique

L'économie de l'agglomération de Moncton n'a jamais été aussi florissante et diversifiée qu'aujourd'hui. Le nombre d'emplois s'est fixé à 61 100 à la fin de mars, surpassant ainsi par plus de 3 000 emplois le niveau observé l'an dernier. La progression de l'emploi est attribuable à plusieurs branches d'activité, notamment les finances et les assurances, la fabrication, les services, les transports, les communications et la construction. Le commerce et les administrations publiques sont les deux seules branches d'activité où le nombre de travailleurs était inférieur à celui d'il y a un an. Tant les emplois à plein temps que les emplois à temps partiel ont augmenté considérablement au premier trimestre. L'immigration demeure importante puisque les perspectives d'emploi sont favorables. L'afflux de travailleurs stimule la demande de logements.

## Marché de la revente : hausse des prix en raison de la pénurie d'inscriptions

En général, les travailleurs qui arrivent dans la région louent un appartement ou achètent un logement. Compte tenu du maintien du taux d'inoccupation à de bas niveaux, les logements locatifs libres se font rares dans l'ensemble de l'agglomération. Par conséquent, les migrants n'ont souvent d'autre choix que d'acheter un logement existant, ce qui stimule les ventes sur le marché de

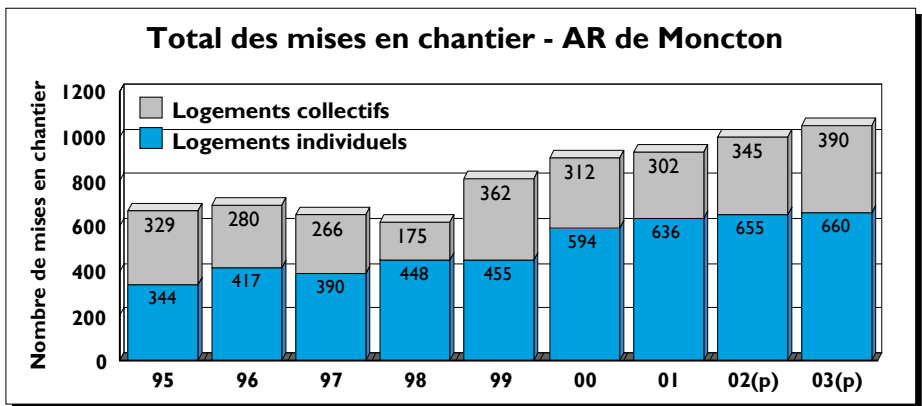
l'existant. Il est toutefois possible qu'ils aient à déboursé quelques milliers de dollars de plus que ce qu'ils avaient prévu à l'origine. À la fin de mars, les inscriptions courantes sur le marché de la revente avaient diminué de plus de 20 % par rapport à la même période l'an dernier. Le recul des inscriptions, conjugué à la vigueur de la demande, exerce habituellement des pressions à la hausse sur les prix, ce dont témoignent les résultats obtenus au premier trimestre. En effet, durant cette période, les ventes S.I.A.<sup>MD</sup> ont atteint un sommet inégalé alors que le prix de vente moyen a grimpé à 99 500 \$, ce qui représente une hausse de 10 % par rapport au premier trimestre de 2001.

Même si les taux hypothécaires demeurent intéressants, la chute des stocks et la hausse des prix décourageront certains accédants à la propriété cette année. Les ventes de logements existants demeureront fortes mais ne dépasseront pas le record enregistré l'an dernier. On prévoit actuellement que le nombre de ventes S.I.A.<sup>MD</sup> atteindra 1 600 en 2002.

L'augmentation des prix incitera plusieurs propriétaires à mettre leur logement en vente durant le second semestre. Les courtiers en immeubles devront toutefois attendre 2003 pour que l'activité reprenne à des niveaux record.

## Deux excellentes années en vue pour le marché du neuf

Le resserrement du marché de la revente, la faiblesse du taux d'inoccupation des logements locatifs, la forte confiance des consommateurs et les bas taux hypothécaires sont tous des facteurs qui contribueront à l'atteinte d'excellents résultats en 2002 sur le marché du neuf. Les carnets de commande de la plupart des constructeurs de la région sont déjà remplis pour 2002. On s'attend à une augmentation des mises en chantier de logements tant individuels que collectifs. On prévoit que le nombre total de mises en chantier dans l'agglomération de Moncton s'établira à 1 000 en 2002 et à 1 050 en 2003, soit des sommets inégalés depuis plusieurs décennies.



## SOMMAIRE DES PRÉVISIONS AR de Moncton

	1998	1999	2000	2001	2002*	2003*	Var. en %
<b>MAISON NEUVE</b>							
Total des mises en chantier	623	817	906	938	1000	1050	5,0%
Maisons individuelles	448	371	471	510	525	530	1,0%
Maisons mobiles	--	84	123	126	130	130	0,0%
Collectifs d'habitation	175	362	312	302	345	390	13,0%
Prix moyen d'une maison neuve	126 723 \$	107 888 \$	112 000 \$	138 650 \$	145 000 \$	150 000 \$	3,4%
Taux d'inoccupation	5,8%	3,8%	1,7%	1,6%	1,5%	2,0%	
<b>MARCHÉ DE LA REVENTE</b>							
Vente S.I.A.	1306	1413	1491	1666	1600	1700	6,3%
Prix de vente moyen	86 775 \$	87 675 \$	89 065 \$	92 428 \$	98 000 \$	101 000 \$	3,1%

\* Prévisions

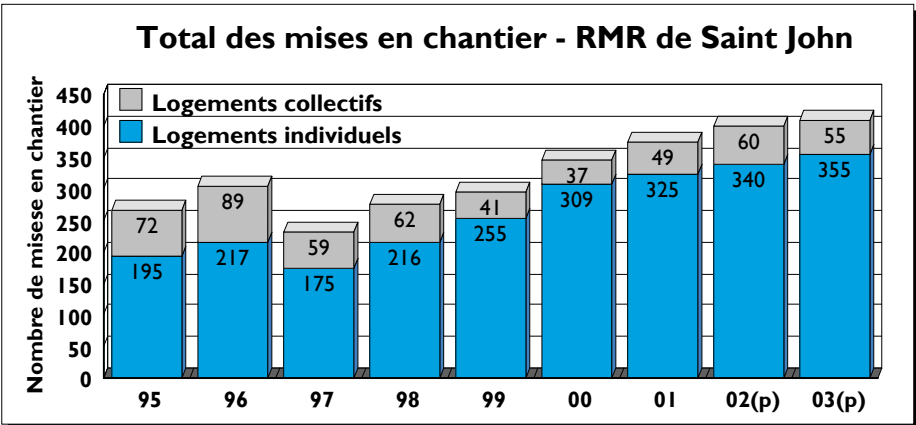
# Saint John

## Demande de logements soutenue par l'amélioration de l'emploi

L'an dernier, le marché du travail de Saint John a été considérablement touché par l'achèvement de grands chantiers comme l'agrandissement de la raffinerie de la société Irving Oil. Compte tenu qu'il y a également eu réduction des effectifs dans la fabrication et le commerce, l'emploi a atteint en avril 2001 son plus bas niveau des dernières années. Il y a toutefois eu reprise depuis, grâce surtout à la croissance substantielle dans la branche des services. À la fin mars, on a dénombré 3000 actifs de plus qu'à pareille date l'an dernier. La majorité des nouveaux emplois étaient à temps partiel. Il reste néanmoins que la croissance de l'emploi contribuera à soutenir la demande de logements au cours des deux prochaines années.

## Ralentissement sur le marché du neuf dans la ville de Saint John

On prévoit que le nombre de mises en chantier s'établira à 400 en 2002 et à 410 en 2003. Les mises en chantier de maisons individuelles augmenteront au cours des deux prochaines années, s'inscrivant ainsi dans la tendance à la hausse amorcée en 1997.



Le nombre de mises en chantier devrait toutefois régresser dans la ville de Saint John. La rareté des terrains et la plus grande facilité d'accès à la ville ont convaincu bon nombre de construire leur logement dans la vallée. En 2001, le nombre de mises en chantier à Quispamsis a dépassé pour la première fois celui enregistré dans la ville de Saint John. Les données sur la migration indiquent clairement que la majorité des résidents qui ont quitté le comté de Saint John se sont tout simplement installés dans le comté de Kings.

## Marché de la revente toujours robuste par rapport aux niveaux des années antérieures

La diminution du nombre d'inscriptions courantes et la légère majoration des taux hypothécaires décourageront certains acheteurs éventuels d'acquiescer un logement existant cette année. Le volume de ventes S.I.A.<sup>MD</sup> demeurera important par rapport aux années antérieures, mais il ne devrait pas dépasser celui de l'an dernier. Le recul des inscriptions et la progression de la demande prévus pour 2003 devraient toutefois se traduire par une hausse des ventes et du prix de vente moyen par rapport à 2002. On prévoit actuellement que le nombre de ventes S.I.A.<sup>MD</sup> tombera à 1500 cette année avant de remonter à 1525 en 2003.

## SOMMAIRE DES PRÉVISIONS

### RMR de Saint John

	1998	1999	2000	2001	2002*	2003*	Var. en %
<b>MAISON NEUVE</b>							
Total des mises en chantier	278	296	346	374	400	410	2,5%
Maisons individuelles	216	255	309	322	335	350	4,5%
Maisons mobiles	--	--	0	3	5	5	0,0%
Collectifs d'habitation	62	41	37	49	60	55	-8,3%
Prix moyen d'une maison neuve	125 557 \$	140 084 \$	146 000 \$	148 000 \$	152 000 \$	156 000 \$	2,6%
Taux d'innocuation	7,3%	5,2%	3,4%	5,6%	6,0%	6,5%	
<b>MARCHÉ DE LA REVENTE</b>							
Vente S.I.A.	1353	1530	1484	1510	1500	1525	1,7%
Prix de vente moyen	87 087 \$	88 731 \$	93 697 \$	97 348 \$	99 500 \$	104 000 \$	4,5%

\* 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, (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.

© 2002 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, l'entreposage ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie ou par 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.

