

R

ÉSUMÉ DES

Nouveau-Brunswick

PRÉVISIONS

Société canadienne d'hypothèques et de logement

VOLUME 7, NUMÉRO 2
TROISIÈME TRIMESTRE 2004

Léger repli de la construction résidentielle en 2005

Le rythme trépidant de la construction résidentielle constaté au Nouveau-Brunswick depuis quelques années devrait se ralentir en 2004 et 2005. Cette année, le recul tiendra surtout à la dégringolade des mises en chantier de collectifs; en 2005, c'est la baisse de la construction des maisons individuelles qui donnera lieu à une légère diminution du total des mises en chantier d'habitations.

Rebond des mises en chantier de collectifs en 2005

Pendant la première moitié de 2004, les mises en chantier de collectifs ont été inférieures aux prévisions, par suite de l'hiver particulièrement rigoureux et de la forte hausse des achèvements dans la plupart des régions, laquelle a créé un surplus provisoire de l'offre sur le marché. De janvier à juin 2004, 1 131 logements collectifs ont été achevés à l'échelle provinciale, contre seulement 350 à la période correspondante l'an dernier. On s'attend à un rebond d'activité au second semestre de 2004, mais le total annuel des mises en chantier de collectifs restera inférieur au chiffre observé l'an dernier – le plus élevé en 27 ans. Cependant, le repli enregistré cette année donnera lieu à une intensification de l'activité en 2005, car

nombre de promoteurs ont reporté à l'an prochain la construction de certains ensembles. L'accélération des mises en chantier de collectifs prévue l'an prochain compensera dans une certaine mesure le fléchissement de la construction dans le segment des maisons individuelles. Ainsi, le total des mises en chantier demeurera élevé en regard des données historiques, atteignant 3 750 en 2004 et 3 700 en 2005.

Hausse persistante des ventes S.I.A.®

L'immigration, les bas taux hypothécaires et l'écart grandissant entre le prix des logements neufs et celui des habitations existantes inciteront, de nouveau, beaucoup d'acheteurs éventuels à s'orienter vers le marché de la revente en 2005. La croissance, sur le plan des ventes et des prix moyens, ne sera toutefois pas aussi forte qu'en 2004. Néanmoins, les courtiers de la province connaîtront encore une année record d'activité l'an prochain. Le marché de la revente sera particulièrement robuste dans le secteur sud-est.

SOMMAIRE

FREDERICTON

- 2 La faible croissance de l'emploi pèsera sur la demande de logements
- 2 Le marché de la revente demeurera robuste
- 2 La construction de collectifs restera vigoureuse en regard des données historiques

MONCTON

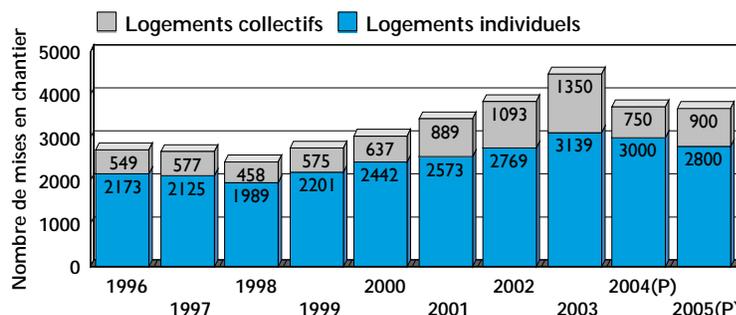
- 3 Rebond de l'emploi attendu pendant la période de prévisions
- 3 Reprise de la construction de logements collectifs en 2005
- 3 Le marché de la revente demeurera très animé en 2005

SAINT JOHN

- 4 La croissance de l'emploi sera sans doute faible à court terme

S.I.A.® – Service inter-agences® est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

Total des mises en chantier - Nouveau- Brunswick

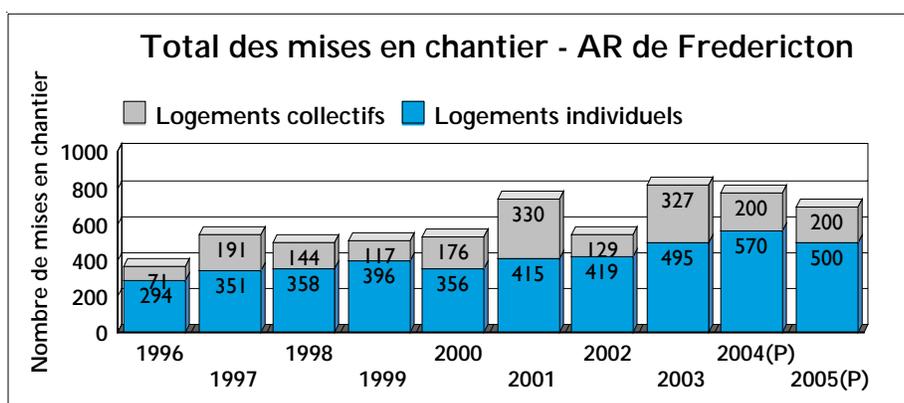


AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Fredericton

La faible croissance de l'emploi pèsera sur la demande de logements

Pendant les huit premiers mois de 2004, le nombre d'emplois a chuté de plus de 500, en comparaison du chiffre inégalé enregistré un an auparavant. La baisse aurait été encore plus prononcée n'eût été de la création de près de 300 postes à temps partiel pendant cette période. Par ailleurs, la récente fermeture de l'usine ne contribuera pas à stimuler la création d'emplois, ni à raffermir la confiance des consommateurs dans la région métropolitaine de Fredericton. Les pertes d'emplois, en majorité des postes à temps plein, pourraient avoir une incidence négative sur le bilan migratoire. Depuis quelques années, la création d'emplois à temps plein incite en effet bon nombre de Néo-Brunswickois du Nord de la province à venir s'installer dans la région de la capitale, en raison des meilleurs débouchés qui s'y trouvent. Ainsi, la diminution du nombre de postes à temps plein, survenue récemment, pourrait défavoriser la migration nette. La faiblesse de la création d'emplois, la baisse de l'immigration, ainsi que la croissance des prix des logements et des taux d'intérêt, sont autant de facteurs importants qui concourront au ralentissement de la construction résidentielle en 2005. La baisse du total des mises en chantier l'an prochain touchera surtout le segment des maisons individuelles. Après avoir culminé à 570



en 2004, les mises en chantier de maisons individuelles devraient se chiffrer à 500 en 2005 à Fredericton.

Le marché de la revente demeurera robuste

L'offre abondante de logements existants sur le marché contribuera aussi au recul des mises en chantier de maisons individuelles et à l'accroissement du volume de ventes S.I.A.[®], qui atteindra un nouveau sommet en 2004 et 2005. Pendant les huit premiers mois de 2004, les ventes S.I.A.[®] étaient déjà au nombre de 1 456, ce qui représente une hausse de plus de 21 %, en comparaison du chiffre record observé un an plus tôt. Malgré cette hausse considérable, le nombre d'inscriptions courantes a grossi de près de 7 % pendant la même période. De plus, l'écart grandissant entre les prix des logements existants et des habitations neuves incite nombre d'acheteurs éventuels à s'orienter vers le marché de la revente. Cet écart atteint actuellement 53 000 \$. (Prévisions pour 2004 – prix de vente S.I.A.[®] : 120 000 \$; prix des

logements neufs : 180 000 \$). L'escalade des coûts des matériaux de construction, surtout du bois d'oeuvre, et le prix croissant des terrains sont les principales causes de la majoration des prix des logements neufs.

La construction de collectifs restera vigoureuse en regard des chiffres historiques

Depuis 1990, plus de 1 700 logements locatifs ont été commencés dans la région de Fredericton. De ce nombre, 724 (ou 43 %) ont été mis en chantier depuis 2000. Malgré cette augmentation notable de la construction au cours des quatre dernières années, le taux d'inoccupation est demeuré inférieur à 1,7 % pendant cette période, témoignant de la vive demande de logements locatifs. De plus, un nombre moindre de ménages auront les moyens d'accéder à la propriété au cours des prochaines années. De ce fait, la demande restera robuste dans le secteur locatif. On s'attend à ce que les mises en chantier de collectifs se chiffrent à 200 en 2004 et 2005.

SOMMAIRE DES PRÉVISIONS

Agglomération de recensement (AR) de Fredericton

	2000	2001	2002	2003	2004*	2005*	Var. en %
MARCHÉ DU NEUF							
Total des mises en chantier	532	745	548	822	770	790	2,6%
Maisons individuelles	293	344	327	405	450	390	-13,3%
Maisons usinées**	63	71	92	90	120	100	-16,7%
Logements collectifs	176	330	129	327	200	300	50,0%
Prix moyen des logements neufs	119 000 \$	138 200 \$	156 600 \$	165 000 \$	173 000 \$	180 000 \$	4,0%
Taux d'inoccupation	1,3%	1,5%	0,9%	1,6%	2,0%	2,5%	
MARCHÉ DE LA REVENTE							
Ventes S.I.A. [®]	1287	1384	1474	1655	1900	1950	2,6%
Prix de vente moyen	99 507 \$	105 818 \$	105 245 \$	115 229 \$	120 000 \$	125 000 \$	4,2%

* Prévisions **Sections individuelles situées dans des collectivités offrant des baux fonciers

Moncton

Rebond de l'emploi attendu pendant la période de prévisions

L'an dernier, la croissance de l'emploi dans l'agglomération de Moncton n'a pas évolué au rythme débridé observé en 2002. En fait, il s'est créé moins de 900 postes l'an dernier comparativement à plus de 3 600 en 2002. Nombre d'entreprises ont cependant indiqué qu'elles

embaucheraient de nouveau en 2004, et les chiffres observés pendant les trois premiers trimestres l'ont confirmé : le total des emplois a augmenté de plus de 3 300, en regard de l'an dernier. Toutefois, les employeurs dans beaucoup de secteurs sont aux prises avec une grave pénurie de travailleurs qualifiés. Ainsi, la plupart devront continuer à recruter des employés compétents à l'extérieur de la région. La vive croissance de l'emploi, conjuguée à la pénurie de travailleurs qualifiés dans beaucoup de secteurs, continuera de stimuler l'immigration et la demande de logements en 2004 et 2005.

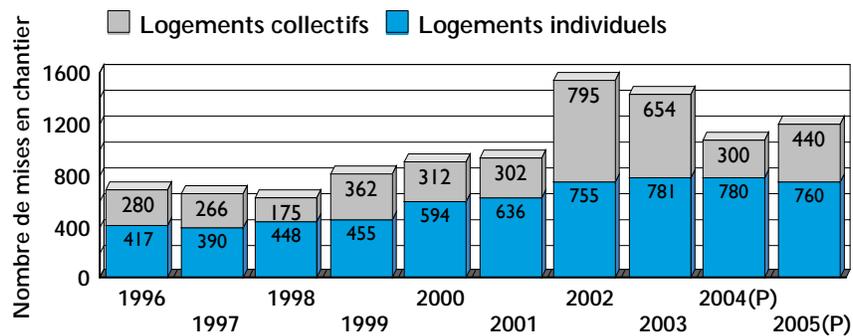
Reprise de la construction de logements collectifs en 2005

Les mises en chantier de collectifs chuteront considérablement en 2004 dans l'agglomération de Moncton. Au premier semestre de l'année, beaucoup de constructeurs ont concentré leurs efforts sur l'achèvement des ensembles commencés pendant la dernière partie de 2003. Fin juin, les mises en chantier de collectifs avaient déjà régressé de plus de 53 %. On s'attend à ce que la

construction reprenne pendant la seconde moitié de 2004, mais l'activité sera bien inférieure au niveau observé l'an dernier (le plus élevé depuis 1976).

La hausse notable du volume d'appartements neufs sur le marché a fait monter le taux d'inoccupation. Nombre de promoteurs ont ainsi reporté plusieurs de leurs projets à 2005, lorsque la majorité des nouveaux logements auront été écoulés. Compte tenu du surplus provisoire de l'offre sur le marché locatif, le taux d'inoccupation augmentera pour se situer entre 3,5 et 4 % en octobre 2004. Cette remontée découle toutefois de la hausse prononcée du nombre d'appartements neufs sur le marché plutôt que d'un tassement de la demande. La croissance de l'emploi et l'immigration demeureront robustes dans l'agglomération de Moncton pendant la période de prévisions. De ce fait, le taux d'inoccupation redescendra autour de 3 % en octobre 2005, une fois que la plupart des logements locatifs neufs auront été écoulés.

Total des mises en chantier - AR de Moncton



Le marché de la revente demeurera très animé en 2005

Il semble assez probable que les taux hypothécaires augmenteront maintenant. Toutefois, on ne prévoit pas de majoration importante des taux à court terme. De plus, les taux hypothécaires demeureront bas en regard des données historiques, malgré les faibles hausses prévues pendant la période de prévisions. Les acheteurs éventuels continueront donc à tirer parti des faibles coûts d'emprunt et du nombre élevé d'inscriptions pour acquérir un logement. Pendant les huit premiers mois de 2004, les inscriptions courantes ont grimpé de près de 22 % et ce, malgré l'augmentation de presque 18 % du cumul des ventes, en regard du sommet enregistré à la période correspondante un an auparavant. La combinaison de la vive demande et de la vaste gamme d'inscriptions aidera les courtiers à enregistrer une autre année record en 2005, sur le plan des ventes S.I.A.® et du prix moyen.

SOMMAIRE DES PRÉVISIONS

Agglomération de recensement (AR) de Moncton

	2000	2001	2002	2003	2004*	2005*	Var. en %
MARCHÉ DU NEUF							
Total des mises en chantier	906	938	1550	1435	1080	1270	17,6%
Maisons individuelles	471	510	614	647	650	600	-7,7%
Maisons usinées**	123	126	141	134	130	150	15,4%
Logements collectifs	312	302	795	654	300	520	73,3%
Prix moyen des logements neufs	112 000 \$	138 650 \$	144 000 \$	150 200 \$	163 000 \$	170 000 \$	4,3%
Taux d'inoccupation	1,7%	1,6%	2,3%	2,9%	3,5%	3,0%	
MARCHÉ DE LA REVENTE							
Ventes S.I.A.®	1491	1666	1763	1861	2100	2200	4,8%
Prix de vente moyen	89 065 \$	92 428 \$	99 942 \$	104 577 \$	113 000 \$	118 000 \$	4,4%

* Prévisions **Sections individuelles situées dans des collectivités offrant des baux fonciers

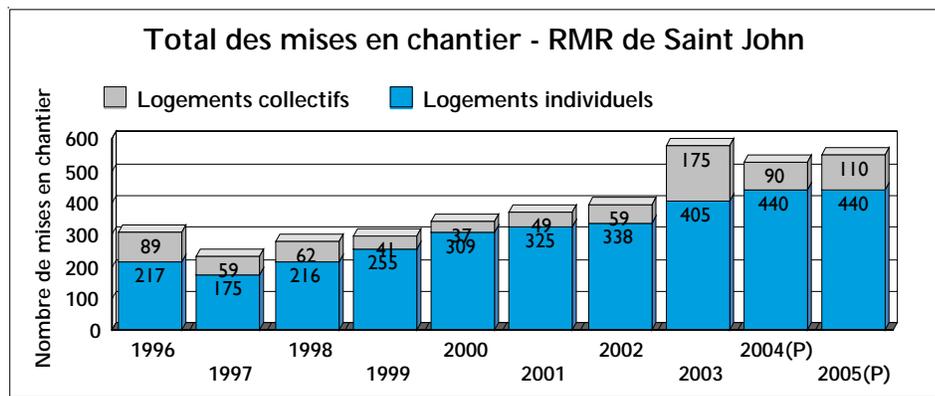
Saint John

La croissance de l'emploi sera sans doute faible à court terme

L'an dernier, le nombre d'emplois a régressé de plus de 2 000. Après avoir enregistré la plus forte chute depuis nombre d'années, le total des emplois, en données cumulatives annuelles, a reculé de nouveau, soit de plus de 500, pendant les huit premiers mois de 2004. La baisse a

touché beaucoup de secteurs et ne se limitait pas à un groupe d'âge particulier. Deux grands projets, qui font actuellement l'objet d'un examen attentif, soit le réaménagement de Point Lepreau et la construction d'un terminal de gaz naturel liquéfié (GNL), pourraient cependant avoir des retombées économiques considérables pour Saint John. Entre-temps, la régression régulière de l'emploi continuera à favoriser l'émigration, si bien que l'activité dans le secteur de la construction résidentielle pourra difficilement maintenir sa tendance à la hausse. Néanmoins, les mises en chantier d'habitations devraient demeurer nombreuses en 2004 et 2005 comparativement aux données historiques.

L'évolution des facteurs démographiques, les bas coûts d'emprunt et la demande



refoulée continueront à soutenir l'activité dans le secteur résidentiel pendant la période de prévisions. Malgré la diminution de 2,4 % de la population globale de 1996 à 2001, le nombre de personnes dans le groupe des 55 à 64 ans a grimpé de plus de 14 % pendant le même intervalle. Ce groupe comprend beaucoup de ménages sans enfants vivant dans des habitations spacieuses qui ne répondent plus à leurs besoins. Certains vendront donc leur propriété en vue d'emménager dans un logement plus petit, nécessitant moins d'entretien. On s'attend à ce que le nombre de mises en chantier de maisons individuelles augmente en 2004 pour la septième année de suite et se situe à 440. En revanche, on ne prévoit aucune augmentation à ce chapitre

en 2005, surtout à cause de la faiblesse de la création d'emplois, ainsi que de la montée des taux hypothécaires et des prix des logements neufs. En 2005, le nombre de mises en chantier de collectifs pourrait dépasser le total observé en 2004, mais il demeurera tout de même faible en regard des données historiques. Avec l'ascension des prix des logements et des taux hypothécaires, moins de ménages qu'auparavant pourront s'offrir une maison individuelle. La demande de logements locatifs devrait donc croître légèrement pendant la période de prévisions. Sous l'effet combiné de l'expansion de la demande et de la faiblesse relative de l'offre, le taux d'inoccupation descendra pour se situer respectivement à 4,8 et à 4,5 % à la fin de 2004 et en 2005.

SOMMAIRE DES PRÉVISIONS

Région métropolitaine de recensement (RMR) de Saint John

	2000	2001	2002	2003	2004*	2005*	Var. en %
MARCHÉ DU NEUF							
Total des mises en chantier	346	374	397	580	530	550	3,8%
Maisons individuelles	309	322	330	395	430	430	0,0%
Maisons usinées**	0	3	8	10	10	10	0,0%
Logements collectifs	37	49	59	175	90	110	22,2%
Prix moyen des logements neufs	146 000 \$	148 000 \$	171 400 \$	177 800 \$	180 000 \$	185 000 \$	2,8%
Taux d'inoccupation	3,4%	5,6%	6,3%	5,2%	4,8%	4,5%	
MARCHÉ DE LA REVENTE							
Ventes S.I.A.®	1484	1510	1505	1636	1650	1675	1,5%
Prix de vente moyen	93 697 \$	97 348 \$	103 544 \$	106 475 \$	115 000 \$	119 000 \$	3,5%

* Prévisions **Sections individuelles situées dans des collectivités offrant des baux fonciers

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 Michèle Clark, Centre d'affaires de l'Atlantique, au (902) 426-4708. N° de commande 2087

This report is also available in English. Contact Michèle Clark at the Atlantic Business Centre at (902) 426-4708.

© 2004 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.

