

HABITATION

Canada atlantique

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

Repli des mises en chantier

Résultats contrastés dans les centres urbains de l'Atlantique

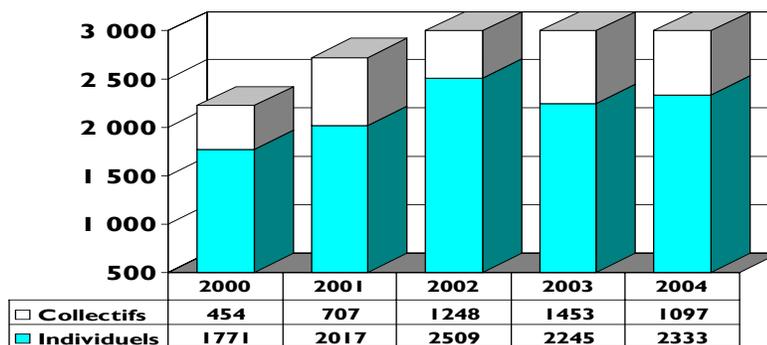
Au quatrième trimestre, les mises en chantier d'habitations ont été de 7 % moins nombreuses qu'à pareille époque en 2003. Ce repli s'explique surtout par la baisse de 19 % observée en Nouvelle-Écosse, elle-même principalement causée par le recul de 30 % survenu à Halifax.

Dans les régions rurales de l'Atlantique, le nombre de mises en chantier est demeuré stationnaire au quatrième trimestre, mais le cumul annuel a terminé l'année avec un retard de 5 % sur celui de l'année précédente. En milieu urbain, l'activité s'est accrue dans bien des villes au quatrième trimestre, notamment à Charlottetown (5 %), à Truro (34 %) et à Fredericton (11 %).

En 2004, les volumes de production ont été de 5 % moins considérables qu'en 2003. La diminution tient avant tout à un ralentissement de la construction résidentielle dans quelques centres urbains, comme Halifax (-14 %), Moncton (-20 %), Saint John (-11 %) et Grand Falls-Windsor (-35 %). Le nombre d'achèvements et le nombre de logements en construction ont également fléchi, soit respectivement de 2 et 17 %.

En 2004, les niveaux d'activité ont augmenté dans plusieurs centres, par exemple à Charlottetown (1 %), à St. John's (14 %) et à Corner Brook (30 %). Ils y ont atteint ou dépassé des sommets qui étaient restés inégalés pendant des années.

Mises en chantier selon le type de logements
Canada atlantique
Quatrième trimestre



Source : SCHL.

VOLUME 7, NUMÉRO 1

Quatrième trimestre de 2004

- 1 Repli des mises en chantier
- 2 Les ventes S.I.A.® ont rebondi en novembre
- 3 Les facteurs économiques continuent de soutenir le marché de l'habitation

Diagrammes

- 1 Mises en chantier selon le type de logements, Canada atlantique, 4^e trimestre
- 2 Mises en chantier selon le type de logements, Canada atlantique, 2000-2004
- 3 Statistiques de ventes du S.I.A.®, Canada atlantique, comparaisons annuelles

Tableaux

- 1 Sommaire de l'activité, Canada atlantique
- 2 Sommaire de l'activité, Î.-P.-É.
- 3 Sommaire de l'activité, N.-É.
- 4 Sommaire de l'activité, T.-N.
- 5 Sommaire de l'activité, N.-B.
- 6 Statistiques de ventes du S.I.A.®, Canada atlantique
- 7 Emploi, Canada atlantique
- 8 Principaux indicateurs économiques par province
- 9 Autres indicateurs financiers et économiques

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

Les ventes S.I.A.® ont rebondi en novembre

En novembre, les ventes S.I.A.® ont connu une hausse de 4 % par rapport au même mois en 2003, après avoir subi une baisse de 6,4 % en octobre. La tendance ascendante des ventes en glissement annuel s'affaiblit, car des variations négatives ont été observées lors de trois des cinq derniers mois.

Si les niveaux d'activité ont été plus élevés en 2004 qu'en 2003 (2 %), c'est notamment grâce à la forte progression des ventes enregistrée pendant les mois d'été. La grande surprise de l'année est sans contredit le taux de croissance des prix, qui s'est chiffré à 10 % dans l'Atlantique. Le nombre d'inscriptions a continué d'augmenter à Terre-Neuve-et-Labrador et au Nouveau-Brunswick, mais il est demeuré stable en Nouvelle-Écosse et a diminué de 9 % à l'Île-du-Prince-Édouard.

Les facteurs économiques continuent de soutenir le marché de l'habitation

Le marché de l'emploi dans l'Atlantique a connu un autre bon mois en décembre : la population active a augmenté de 2 %, et l'emploi total, de 3 %. En 2004, ils ont

tous deux affichés des hausses de 2 %, si bien que le taux de chômage est descendu de 11,8 %, en 2003, à 11,1 %, en 2004.

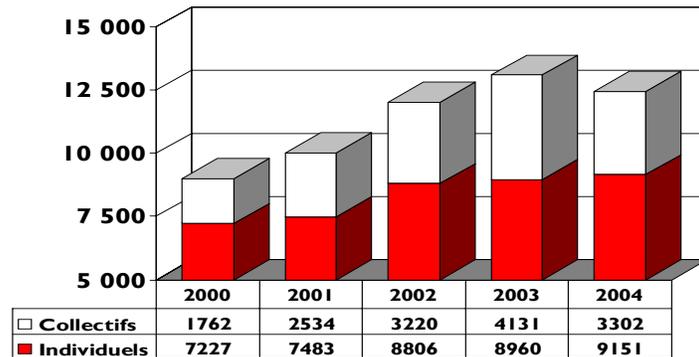
La vigueur soutenue du marché de l'habitation depuis un an a été favorisée par la faiblesse persistante des taux d'intérêt et la grande confiance des consommateurs (+2,8 %). Ces facteurs, conjugués à la croissance de l'emploi mentionnée précédemment, ont de toute évidence concouru à créer un climat qui incite les consommateurs à continuer de

dépenser. Résultat : les ventes au détail ont progressé de 1 % – autre facteur ayant contribué à soutenir le marché de l'habitation en 2004.

La stationnarité du nombre d'habitants en 2004 et l'appréciation du dollar canadien pourraient constituer des risques pour le marché de l'habitation en 2005. Les entreprises peuvent s'ajuster aux effets d'un dollar canadien à la hausse en choisissant soit d'accepter des marges de profit plus modestes, soit de réduire leurs coûts – y compris ceux relatifs à la main-d'oeuvre – pour accroître leurs résultats nets. Les employeurs peuvent aussi investir dans des immobilisations en vue de réaliser à long terme des gains de productivité.

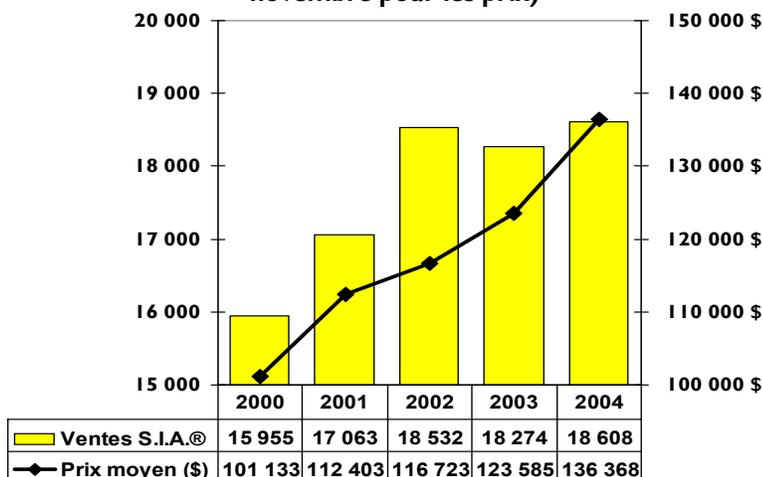
En 2005, les réductions d'effectifs pourraient avoir des répercussions sur l'habitation au fil des mois. Nul doute que les 110 000 emplois créés depuis le début de 2000, y compris les 18 000 de 2004, ont contribué au redressement du marché de l'habitation dans l'Atlantique. Les bas taux d'intérêt vont certainement continuer à être le moteur de l'activité. Et quant aux permis de construire, on en a délivré 14 % de plus en 2004 que l'année précédente. Ces facteurs tendent à indiquer que 2005 sera une autre bonne année pour le secteur de l'habitation.

Mises en chantier selon le type de logements Canada atlantique 2000-2004



Source : SCHL.

Statistiques de ventes du S.I.A.® – Canada atlantique Comparaisons annuelles (de janvier à novembre pour les ventes; novembre pour les prix)



Source : Association canadienne de l'immobilier.
Prix S.I.A.® moyen : données désaisonnalisées du mois de novembre.

Tableau 1
Sommaire de l'activité par région
Canada atlantique

Région	TOTAL DES MISES EN CHANTIER						ACHÈVEMENTS						EN CONSTRUCTION		
	4 ^e trimestre			Cumul annuel			4 ^e trimestre			Cumul annuel			Au 31 décembre		
	2004	2003	Var. en %	2004	2003	Var. en %	2004	2003	Var. en %	2004	2003	Var. en %	2004	2003	Var. en %
Toutes régions urbaines	2 334	2 603	-10%	8 650	9 011	-4%	3 175	2 790	14%	9 737	8 212	19%	4 226	5 332	-21%
Toutes régions rurales	1 096	1 095	0%	3 803	4 080	-7%	1 554	1 870	-17%	3 994	4 805	-17%	1 627	1 749	-7%
Canada atlantique	3 430	3 698	-7%	12 453	13 091	-5%	4 729	4 660	1%	13 731	13 017	5%	5 853	7 081	-17%

Source : SCHL.

Tableau 2
Sommaire de l'activité par région
Île-du-Prince-Édouard

Région	TOTAL DES MISES EN CHANTIER						ACHÈVEMENTS						EN CONSTRUCTION		
	4 ^e trimestre			Cumul annuel			4 ^e trimestre			Cumul annuel			Au 31 décembre		
	2004	2003	Var. en %	2004	2003	Var. en %	2004	2003	Var. en %	2004	2003	Var. en %	2004	2003	Var. en %
AR de Charlottetown	114	109	5%	490	483	1%	130	293	-56%	451	483	-7%	189	148	28%
AR de Summerside	14	16	-13%	113	70	61%	55	12	##	132	51	##	14	34	-59%
Toutes régions urbaines	128	125	2%	603	553	9%	185	305	-39%	583	534	9%	203	182	12%
Toutes régions rurales	71	70	1%	316	261	21%	150	187	-20%	304	368	-17%	70	55	27%
Î.-P.-É.	199	195	2%	919	814	13%	335	492	-32%	887	902	-2%	273	237	15%

Source : SCHL.

Variation en glissement annuel supérieure à 100 %.

Tableau 3
Sommaire de l'activité par région
Nouvelle-Écosse

Région	TOTAL DES MISES EN CHANTIER						ACHÈVEMENTS						EN CONSTRUCTION		
	4 ^e trimestre			Cumul annuel			4 ^e trimestre			Cumul annuel			Au 31 décembre		
	2004	2003	Var. en %	2004	2003	Var. en %	2004	2003	Var. en %	2004	2003	Var. en %	2004	2003	Var. en %
RMR de Halifax	675	961	-30%	2 627	3 066	-14%	1 112	894	24%	2 888	3 127	-8%	1 636	1 900	-14%
AR de Cape Breton	49	47	4%	288	188	53%	60	46	30%	254	208	22%	46	17	##
AR de Truro	29	9	##	61	43	42%	13	6	##	47	47	0%	32	18	78%
AR de New Glasgow	26	27	-4%	124	81	53%	44	21	##	112	81	38%	44	30	47%
AR de Kentville	79	59	34%	214	213	0%	47	52	-10%	225	173	30%	160	173	-8%
Toutes régions urbaines	858	1 103	-22%	3 314	3 591	-8%	1 276	1 019	25%	3 526	3 636	-3%	1 918	2 138	-10%
Toutes régions rurales	385	425	-9%	1 403	1 505	-7%	510	682	-25%	1 370	1 798	-24%	735	632	16%
Nouvelle-Écosse	1 243	1 528	-19%	4 717	5 096	-7%	1 786	1 701	5%	4 896	5 434	-10%	2 653	2 770	-4%

Source : SCHL.

Variation en glissement annuel supérieure à 100 %.

Tableau 4
Sommaire de l'activité par région
Terre-Neuve-et-Labrador

Région	TOTAL DES MISES EN CHANTIER						ACHÈVEMENTS						EN CONSTRUCTION		
	4 ^e trimestre			Cumul annuel			4 ^e trimestre			Cumul annuel			Au 31 décembre		
	2004	2003	Var. en %	2004	2003	Var. en %	2004	2003	Var. en %	2004	2003	Var. en %	2004	2003	Var. en %
RMR de St. John's	517	505	2%	1 834	1 604	14%	436	459	-5%	1 663	1 398	19%	1 066	901	18%
AR de Corner Brook	30	16	88%	103	79	30%	28	22	27%	83	78	6%	48	28	71%
AR de Gander	13	8	63%	62	39	59%	16	14	14%	47	56	-16%	27	12	##
AR de Grand Falls-Windsor	35	54	-35%	91	141	-35%	24	43	-44%	111	111	0%	44	64	-31%
AR de Labrador	0	0	0%	1	0	100%	0	0	0%	1	0	100%	0	0	0%
Toutes régions urbaines	595	583	2%	2 091	1 863	12%	504	538	-6%	1 905	1 643	16%	1 185	1 005	18%
Toutes régions rurales	203	194	5%	779	829	-6%	310	342	-9%	830	963	-14%	389	439	-11%
Terre-Neuve-et-Labrador	798	777	3%	2 870	2 692	7%	814	880	-8%	2 735	2 606	5%	1 574	1 444	9%

Source : SCHL.

Variation en glissement annuel supérieure à 100 %.

Tableau 5
Sommaire de l'activité par région
Nouveau-Brunswick

Région	TOTAL DES MISES EN CHANTIER						ACHÈVEMENTS						EN CONSTRUCTION		
	4 ^e trimestre			Cumul annuel			4 ^e trimestre			Cumul annuel			Au 31 décembre		
	2004	2003	Var. en %	2004	2003	Var. en %	2004	2003	Var. en %	2004	2003	Var. en %	2004	2003	Var. en %
AR de Bathurst	11	24	-54%	56	57	-2%	31	13	##	70	45	56%	19	33	-42%
AR de Campbellton	5	3	67%	16	14	14%	4	7	-43%	16	14	14%	4	4	0%
AR d'Edmundston	22	13	69%	66	58	14%	42	17	##	74	59	25%	15	23	-35%
AR de Fredericton	254	229	11%	803	822	-2%	290	335	-13%	878	717	22%	282	357	-21%
AR de Miramichi	6	4	50%	34	38	-11%	10	15	..	30	48	-38%	16	12	33%
AR de Moncton	306	370	-17%	1 151	1 435	-20%	647	335	93%	2 127	1 048	##	367	1 341	-73%
AR de Saint John	149	149	0%	516	580	-11%	186	206	-10%	528	468	13%	217	237	-8%
Toutes régions urbaines	753	792	-5%	2 642	3 004	-12%	1 210	928	30%	3 723	2 399	55%	920	2 007	-54%
Toutes régions rurales	437	406	8%	1 305	1 485	-12%	584	659	-11%	1 490	1 676	-11%	433	623	-30%
Nouveau-Brunswick	1 190	1 198	-1%	3 947	4 489	-12%	1 794	1 587	13%	5 213	4 075	28%	1 353	2 630	-49%

Source : SCHL.

Variation en glissement annuel supérieure à 100 %.

Tableau 6
Statistiques de ventes du S.I.A.[®]
Canada atlantique

Région	VENTES DE LOGEMENTS						INSCRIPTIONS						PRIX MOYEN (en milliers de \$)		
	Novembre (DD)			Janvier-novembre			Novembre (DD)			Janvier-novembre			Novembre (DD)		
	2004	2003	Var. en %	2004	2003	Var. en %	2004	2003	Var. en %	2004	2003	Var. en %	2004	2003	Var. en %
Île-du-Prince-Édouard	129	100	29%	1 365	1 261	8%	212	255	-17%	2 508	2 744	-9%	112,5	107	5%
Nouvelle-Écosse	727	655	11%	8 477	8 824	-4%	1 360	1 389	-2%	15 699	15 663	0%	155,2	139,5	11%
Terre-Neuve-et-Labrador	268	280	-4%	3 120	2 944	6%	487	492	-1%	5 782	5 356	8%	131,4	121,3	8%
Nouveau-Brunswick	450	483	-7%	5 646	5 245	8%	896	895	0%	10 534	9 751	8%	115,8	106,8	8%
Canada atlantique	1 574	1 518	4%	18 608	18 274	2%	2 955	3 031	-3%	34 523	33 514	3%	136,4	123,6	10%

Source : Association canadienne de l'immeuble.

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

DD : Données désaisonnalisées.

Tableau 7
Emploi
Canada atlantique

Région	POPULATION ACTIVE (en milliers)						EMPLOIS (en milliers)						TAUX DE CHÔMAGE (%)		
	Décembre (DD)			Janvier-décembre			Décembre (DD)			Janvier-décembre			Décembre (DD)		
	2004	2003	Var. en %	2004	2003	Var. en %	2004	2003	Var. en %	2004	2003	Var. en %	2004	2003	Var. en %
Île-du-Prince-Édouard	80,1	78,1	3%	78,5	77,5	1%	71,7	70,2	2%	69,6	68,8	1%	10,5	10,1	4%
Nouvelle-Écosse	491,8	482,5	2%	489,7	480,1	2%	447,7	439,2	2%	445,7	435,5	2%	8,2	8,3	-1%
Terre-Neuve-et-Labrador	261,2	262,8	-1%	262,9	261,4	1%	221,2	215,6	3%	220,8	217,8	1%	8,2	8,3	-1%
Nouveau-Brunswick	394,9	384,2	3%	392,0	385,8	2%	357,3	346,1	3%	353,0	345,0	2%	15,3	18,0	-15%
Canada atlantique	1 228	1 208	2%	1 223	1 205	2%	1 098	1 071	3%	1 089	1 067	2%	11,1	11,8	-6%

Source : Statistique Canada, Enquête sur la population active.

DD : Données désaisonnalisées.

Tableau 8
Principaux indicateurs économiques par province

Région	VENTES AU DÉTAIL (en millions de \$)						PERMIS DE CONSTRUIRE (en millions de \$)						POPULATION (en milliers)		
	Octobre (DD)			Janvier-octobre			Novembre (DD)			Janvier-novembre			Décembre		
	2004	2003	Var. en %	2004	2003	Var. en %	2004	2003	Var. en %	2004	2003	Var. en %	2004	2003	Var. en %
Île-du-Prince-Édouard	116,9	115,6	1%	1 135	1 141	0%	19,7	6,9	##	193	164	18%	137,7	137,4	0,2%
Nouvelle-Écosse	865,4	835,4	4%	8 366	8 161	3%	102,7	92,9	11%	1 072	966	11%	938,1	937,1	0,1%
Terre-Neuve-et-Labrador	481,9	471,2	2%	4 638	4 651	0%	42,1	41,6	1%	479	401	19%	516,9	518,95	-0,4%
Nouveau-Brunswick	667,1	645,7	3%	6 483	6 423	1%	62,2	64,9	-4%	760	674	13%	751,45	750,9	0,1%
Canada atlantique	2 131	2 068	3%	20 623	20 376	1%	226,7	206,3	10%	2 504	2 205	14%	2 344	2 344	0%

Sources :

Statistique Canada, enquête mensuelle sur le commerce de détail.

Statistique Canada, enquête mensuelle sur les permis de bâtir.

Statistique Canada, statistiques démographiques trimestrielles.

DD : Données désaisonnalisées.

Tableau 9
Autres indicateurs financiers et économiques

INDICATEUR	Décembre			Janvier-décembre		
	2004	2003	Var. en %	2004	2003	Var. en %
	Cours du dollar canadien (en \$US)	0,82	0,762	8%	77	71,6
Taux hypothécaires à 5 ans	6,05%	6,45%	-6,2%	6,23%	6,39%	-2,5%
Indice des attitudes des consommateurs, Atlantique (1991=100)	123,0	124,8	-1,4%	123,9	120,5	2,8%

Sources :

Banque du Canada.

Banque du Canada.

Conference Board du Canada, enquête mensuelle sur les attitudes des consommateurs.

© 2005. Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie,

enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette 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 des 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.

