

A CTUALITÉS

Nouveau-Brunswick

HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Marché du neuf robuste

L'activité maintient le rythme trépidant soutenu plus tôt dans l'année

- ✓ Au troisième trimestre, l'activité dans le secteur de la construction résidentielle a maintenu le rythme vif imprimé plus tôt dans l'année, allant même jusqu'à dépasser la cadence enregistrée en 2002.
- ✓ Le nombre total de mises en chantier au troisième trimestre de 2003 s'est élevé à 1 585 dans la province, ce qui constitue une hausse de 45 % par rapport à la période correspondante l'an dernier. Il s'agit là des meilleurs résultats obtenus pour un troisième trimestre sur le marché du neuf depuis 1979; cette année-là, 1 657 logements avaient été commencés durant la période.
- ✓ Au trimestre dernier, l'augmentation des mises en chantier était attribuable aux hausses observées tant en milieu rural qu'en milieu urbain.
- ✓ Dans les centres urbains, les mises en chantier se sont chiffrées à 1 056, soit une progression de 43 % en glissement annuel. Il faut remonter à 1976 pour observer une telle activité au troisième trimestre (il y avait alors eu 1287 mises en chantier). Dans les régions rurales, le nombre de mises en chantier a augmenté considérablement, passant de 351 au troisième trimestre de 2002 à 529 le trimestre dernier – du jamais vu depuis 1994.
- ✓ À la fin de septembre, 2 304 logements étaient en construction au Nouveau-Brunswick, ou 88 % de plus d'une année sur l'autre. En milieu urbain, 2 132 logements étaient en construction au 30 septembre; il y en avait 1 135 à la même date l'an dernier.

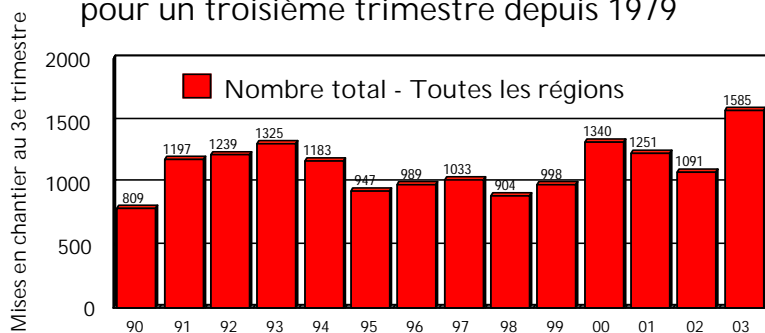
VOLUME 6, NUMÉRO 2
TROISIÈME TRIMESTRE 2003

S O M M A I R E

- 1 L'activité maintient le rythme trépidant soutenu plus tôt dans l'année
 - 2 Les mises en chantier de maisons individuelles toujours nombreuses dans le sud du Nouveau-Brunswick
 - 2 Les ventes S.I.A.® inscriront un nouveau record cette année
 - 2 Le cumul annuel au 30 septembre augmente dans toutes les régions
- #### TABLEAUX STATISTIQUES
- 3 Sommaire de la construction résidentielle par région, Nouveau-Brunswick
 - 4 Mises en chantier par région et par catégorie de logements, Fredericton, Moncton et Saint John

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

Mises en chantier : meilleurs résultats pour un troisième trimestre depuis 1979



Source : SCHL



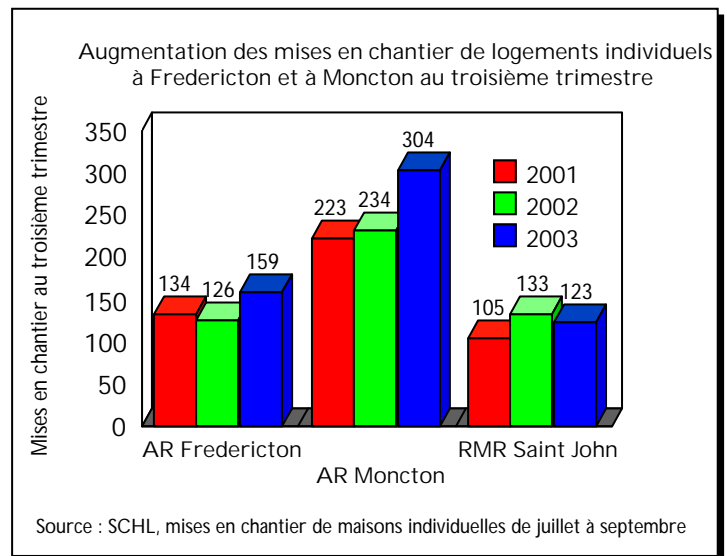
AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

FREDERICTON MONCTON SAINT JOHN

Aperçu du marché de l'habitation

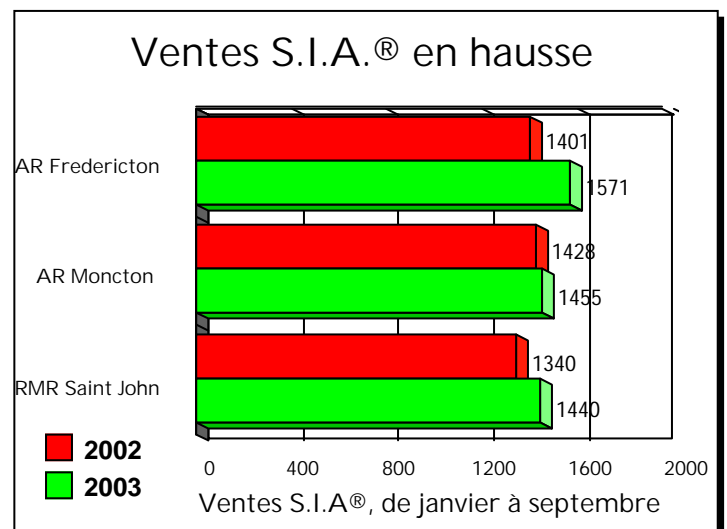
Les mises en chantier de maisons individuelles toujours nombreuses dans le sud du Nouveau-Brunswick

- ✓ Au troisième trimestre, les mises en chantier de maisons individuelles ont augmenté dans les agglomérations de Fredericton et de Moncton. Ces deux régions continuent à profiter de conditions intéressantes sur le marché du travail. La solide croissance de l'emploi, plus particulièrement dans le secteur des services, a obligé les employeurs de Fredericton et de Moncton à recruter à l'extérieur de leur région afin de combler des postes bilingues nouvellement créés. Cette situation favorise l'immigration et stimule la demande de logements dans les deux agglomérations.
- ✓ À Saint John, le nombre de mises en chantier de logements individuels n'a pas égalé le trimestre dernier le niveau observé à pareille période l'an dernier. Toutefois, pour les neuf premiers de l'année, ce nombre demeure élevé : 276 en 2003 contre 255 en 2002. Une importante hausse des mises en chantier d'appartements contribue également à l'intensification de la construction résidentielle à Saint John.



Les ventes S.I.A.® inscriront un nouveau record cette année

- ✓ La croissance de l'économie et de l'emploi, l'immigration et les taux d'intérêt, qui se situent presque à leur plus bas niveau en 50 ans, sont tous des facteurs qui stimulent l'activité sur le marché de la revente du Nouveau-Brunswick. Dans la province, les ventes S.I.A.® ont été particulièrement fortes au troisième trimestre. Dans les trois grands centres, le cumul annuel des ventes S.I.A.® au 30 septembre devance donc celui enregistré à pareille date l'an dernier, et les courtiers devraient connaître une autre année record en 2003.
- ✓ La vive demande et les taux hypothécaires ont fait monter le prix de ventes S.I.A.® de 4,2 % à Fredericton et de 7,2 % à Moncton. L'importante progression des inscriptions courantes dans ces régions continuera également à accroître les ventes S.I.A.®.



Le cumul annuel au 30 septembre augmente dans toutes les régions

- ✓ Grâce à la forte activité enregistrée au troisième trimestre, le nombre de mises en chantier dans la province se situait à 3 291 pour la période de janvier à septembre, ce qui correspond à une hausse de 32 % en glissement annuel et aux meilleurs résultats obtenus pour les trois premiers trimestres depuis 1983.
- ✓ Le raffermissement de l'activité dans le secteur de la construction résidentielle tant en milieu urbain qu'en milieu rural est à l'origine de la solide performance observée sur le marché du neuf du 1^{er} janvier au 30 septembre. Les mises en chantier ont été particulièrement nombreuses dans les centres urbains : 2 212, ou 30 % de plus qu'à pareille période l'an dernier. Outre la croissance de l'emploi et les bas taux hypothécaires, l'urbanisation et le vieillissement de la population ont également contribué à la progression des mises en chantier. En milieu rural, l'activité est demeurée vigoureuse, car un nombre assez important de personnes se rapprochant des centres urbains ont choisi de s'établir à l'extérieur des limites des villes.

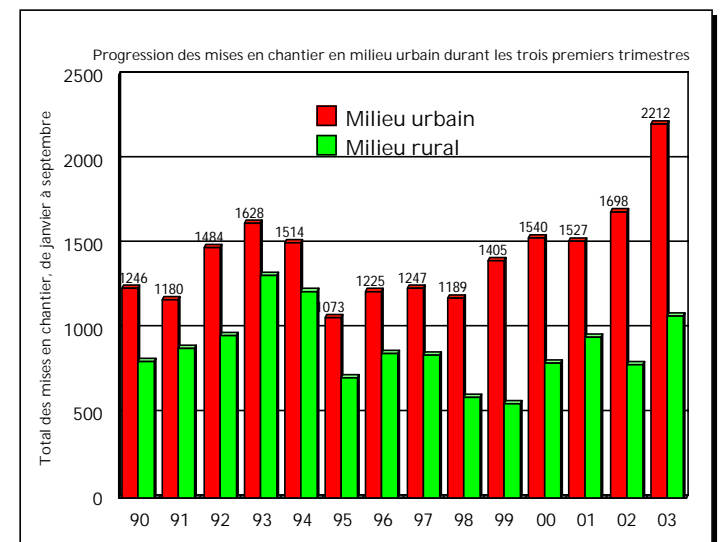


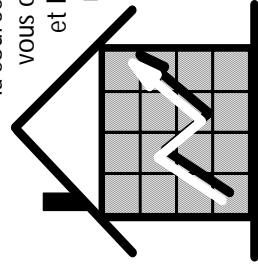
TABLEAU 1
SOMMAIRE DE LA CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE PAR RÉGION
Nouveau-Brunswick

Région	Mises en chantier			Logements achevés			Log. en construction								
	Juillet - septembre		Janvier - septembre	Juillet - septembre		Janvier - septembre	Juillet - septembre		au 30 septembre						
	2003	2002	Var. en %	2003	2002	Var. en %	2003	2002	Var. en %						
AR de Bathurst	19	13	46,2	33	28	17,9	11	16	-31,3	32	27	18,5	22	14	57,1
AR de Campbellton	4	6	-33,3	11	10	10,0	2	3	-33,3	7	4	75,0	8	7	14,3
AR d'Edmundston	22	32	-31,3	45	39	15,4	16	6	166,7	42	13	223,1	27	37	-27,0
AR de Fredericton	257	132	94,7	593	302	96,4	178	228	-21,9	382	446	-14,3	452	201	124,9
Ville de Miramichi	19	28	-32,1	34	41	-17,1	14	11	27,3	33	17	94,1	23	31	-25,8
AR de Moncton	535	396	35,1	1065	979	8,8	127	327	-61,2	713	840	-15,1	1306	684	90,9
RMR de Saint John	200	133	50,4	431	299	44,1	113	134	-15,7	262	273	-4,0	294	161	82,6
TOTAL, CENTRES URBAINS	1056	740	42,7	2212	1698	30,3	461	725	-36,4	1471	1620	-9,2	2132	1135	87,8
TOTAL, AUTRES RÉGIONS	529	351	50,7	1079	789	36,8	319	72	343,1	1017	529	92,2	172	753	-77,2
TOTAL, NOUVEAU-BRUNSWICK	1585	1091	45,3	3291	2487	32,3	780	797	-2,1	2488	2149	15,8	2304	1888	22,0

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
 Téléc. : (506) 851-6188
 Courriel : bchampou@cmhc-schl.gc.ca

TABLEAU 2
MISES EN CHANTIER PAR RÉGION ET PAR CATÉGORIE DE LOGEMENT
Fredericton / Moncton / Saint-Jean

Région Période	Log. ind.	Jumelés	En rangée	App. et autres	Total	Région Période	Log. ind.	Jumelés	En rangée	App. et autres	Total
Ville de Fredericton						Grand Bay-Westfield					
Juillet-sept. 2003	52	8	40	46	146	Juillet-sept. 2003	5	0	0	0	5
Juillet-sept. 2002	51	2	4	0	57	Juillet-sept. 2002	3	0	0	0	3
Janvier-sept. 2003	130	18	44	187	379	Janvier-sept. 2003	12	0	0	0	12
Janvier-sept. 2002	128	7	4	10	149	Janvier-sept. 2002	13	0	0	0	13
Total Fredericton						Ville de Quispamsis					
Juillet-sept. 2003	159	8	40	50	257	Juillet-sept. 2003	52	0	0	2	54
Juillet-sept. 2002	126	2	4	0	132	Juillet-sept. 2002	43	4	0	0	47
Janvier-sept. 2003	340	18	44	191	593	Janvier-sept. 2003	113	0	6	4	123
Janvier-sept. 2002	277	7	4	14	302	Janvier-sept. 2002	115	4	0	0	119
Ville de Moncton						Ville de Rothesay					
Juillet-sept. 2003	123	32	4	123	282	Juillet-sept. 2003	13	2	0	0	15
Juillet-sept. 2002	99	10	0	108	217	Juillet-sept. 2002	15	2	3	0	20
Janvier-sept. 2003	99	72	4	238	547	Janvier-sept. 2003	35	2	3	0	40
Janvier-sept. 2002	216	20	0	324	560	Janvier-sept. 2002	22	2	3	0	27
Ville de Dieppe						Ville de Saint-Jean					
Juillet-sept. 2003	94	16	14	0	124	Juillet-sept. 2003	25	4	6	59	94
Juillet-sept. 2002	66	14	0	12	92	Juillet-sept. 2002	30	4	11	0	45
Janvier-sept. 2003	184	30	18	64	296	Janvier-sept. 2003	64	10	11	109	194
Janvier-sept. 2002	181	18	0	20	219	Janvier-sept. 2002	77	14	21	0	112
Ville de Riverview						Saint-Jean - Autres régions périphériques					
Juillet-sept. 2003	25	4	0	38	67	Juillet-sept. 2003	28	0	0	0	28
Juillet-sept. 2002	24	10	0	8	42	Juillet-sept. 2002	42	0	0	0	42
Janvier-sept. 2003	61	10	0	38	109	Janvier-sept. 2003	52	0	4	0	56
Janvier-sept. 2002	64	22	9	8	103	Janvier-sept. 2002	28	0	0	0	28
Total AR de Moncton						Total RMR de Saint-Jean					
Juillet-sept. 2003	304	52	18	161	535	Juillet-sept. 2003	123	6	6	61	196
Juillet-sept. 2002	234	34	0	128	396	Juillet-sept. 2002	133	10	14	0	157
Janvier-sept. 2003	586	112	22	345	1,065	Janvier-sept. 2003	276	12	24	113	425
Janvier-sept. 2002	554	62	9	354	979	Janvier-sept. 2002	255	20	24	0	299

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 trimestres. 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, du 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, 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 PRÉVISIONS

Nouveau-Brunswick

Société canadienne d'hypothèques et de logement

L'impressionnant niveau des mises en chantier diminuera un peu en 2004

Au Nouveau-Brunswick, le secteur de la construction résidentielle est en voie de réaliser une autre performance exceptionnelle en 2003 et en 2004. Toutefois, on prévoit que le marché du neuf fléchira quelque peu en 2004 par comparaison au rythme effréné observé cette année.

Deux facteurs ont alimenté la construction d'habitations cette année : la forte croissance de l'emploi en 2002, et le fait que les taux d'intérêt et les taux hypothécaires sont près des creux enregistrés il y a 50 ans. Grâce à la forte hausse des mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs, le marché du neuf affichera en 2003 des résultats sans précédent depuis 1983. La construction de maisons individuelles et celle de logements collectifs s'accéléreront respectivement de 11 et 30 % cette année. Cependant, il sera impossible de maintenir ce rythme d'activité en 2004. L'affaiblissement de la croissance de l'emploi et l'augmentation des coûts de construction seraient deux des principaux facteurs qui auront une incidence négative sur le marché du neuf en 2004. L'expansion attendue de l'offre de logements existants freinera la construction résidentielle, car de plus en plus d'acheteurs se tourneront vers le marché de la revente. En outre, il est peu

probable que les mises en chantier de logements collectifs soient aussi nombreuses en 2004 qu'elles l'auront été en 2003 dans les trois grands centres urbains de la province. Cette année, les promoteurs ont profité de la faiblesse des coûts d'emprunt pour mettre en chantier un large éventail de collectifs d'habitation dans les régions méridionales du Nouveau-Brunswick. Comme l'offre de logements locatifs est légèrement excédentaire à certains endroits, la construction de logements collectifs sera moins intense l'an prochain.

Au cours de la période visée par les prévisions, le nombre de mises en chantier en milieu rural demeurera élevé en comparaison des normes historiques. D'autres habitants des régions septentrionales du Nouveau-Brunswick iront s'établir dans le Sud de la province, mais ils choisiront de vivre dans les secteurs ruraux situés à proximité des villes, là où les logements sont moins chers. En somme, on peut s'attendre à ce que le nombre total de mises en chantier atteigne 4 500 cette année et 4 200 en 2004. Ce sera la première fois depuis 1985-1986 que les constructeurs d'habitations dépassent le cap des 4 000 mises en chantier pendant deux années consécutives.

VOLUME 6 NUMÉRO 1
TROISIÈME TRIMESTRE 2003

SOMMAIRE

FREDERICTON

- 2 La croissance de l'emploi alimente le marché du neuf
- 2 Aucun relâchement des coûts de construction en perspective
- 2 Forte demande d'habitations existantes et de logements locatifs

MONCTON

- 3 La migration interne restera forte
- 3 Marché de la revente : prêt pour une autre performance record
- 3 Taux d'inoccupation en hausse

SAINT JOHN

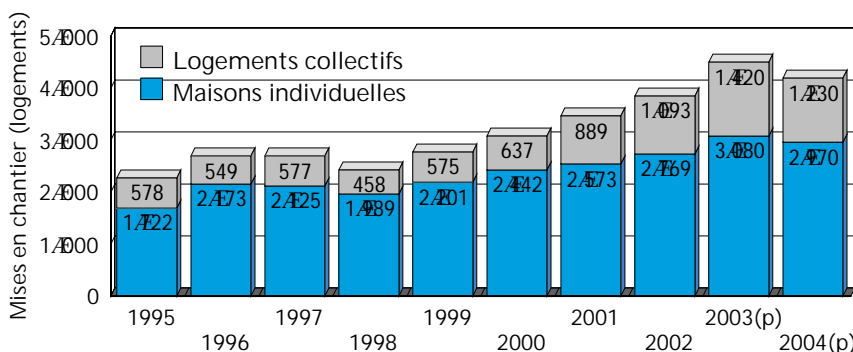
- 4 Le marché de l'habitation est actif malgré la baisse de l'emploi
- 4 Marché de la revente : la tendance à la hausse se poursuivra
- 4 Nombreuses mises en chantier de logements collectifs

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



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Nombre total de mises en chantier – Nouveau-Brunswick



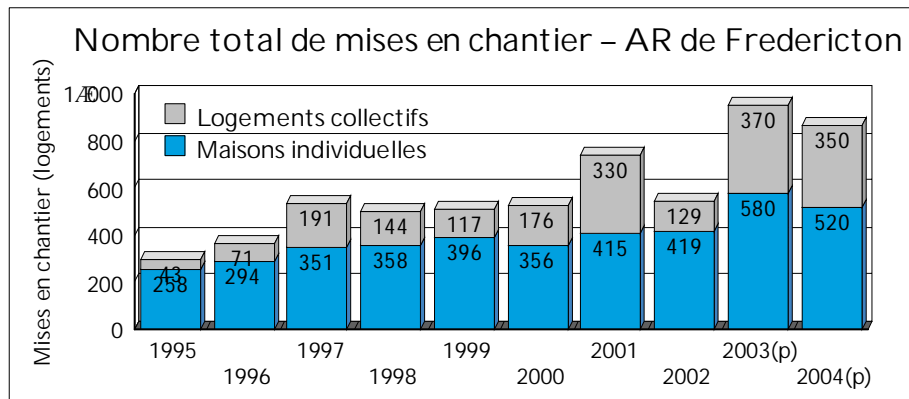
Fredericton

La croissance de l'emploi alimente le marché du neuf

La croissance de l'emploi, qui avait été forte en 2002 dans la région de Fredericton, a diminué cette année tout en restant vigoureuse en regard des normes historiques. Pour la période allant de janvier à septembre, l'emploi a même crû de plus de 10 % par rapport à l'an dernier. Depuis le début de l'année, c'est dans le secteur des services que la plupart des nouveaux emplois ont été créés. Les employeurs ont donc continué de recruter des personnes bilingues venant de l'extérieur de la région, principalement du Nord du Nouveau-Brunswick. Comme le prix de vente S.I.A.® moyen était inférieur à 65 000 \$ en 2002 dans la partie septentrionale de la province, ce mouvement migratoire stimulera la demande de logements locatifs et d'habitations bon marché (maisons usinées, par exemple). Par conséquent, le nombre total de mises en chantier devrait atteindre un sommet de 950 en 2003 à Fredericton. L'activité ne sera pas aussi intense en 2004, mais elle demeurera forte par rapport à ce qui a été observé par le passé; les mises en chantier se chiffreront à 870.

Aucun relâchement des coûts de construction en perspective

Étant donné la vigueur attendue de la construction résidentielle, les coûts de construction et les prix des logements neufs continueront de subir des pressions à la hausse. De plus, les ventes records d'habitations existantes sont en train de faire bondir l'activité sur le marché de la



renovation. Les ouvriers spécialisés sont donc plus occupés que jamais, si bien qu'encore l'an prochain, les constructeurs ne devraient pas avoir de répit quant au coût de la main-d'oeuvre. En revanche, il faudra probablement attendre au moins un an avant que les premiers signes de reprise économique aux États-Unis se traduisent par un raffermissement de la construction résidentielle dans ce pays et par une hausse connexe du prix des matériaux de construction. Cependant, l'instabilité que connaît le marché du bois d'oeuvre cette année risque de persister jusqu'à ce que le conflit trouve son épilogue. Le prix moyen des logements neufs devrait donc augmenter de plus de 7 % en 2003 et de 4 % en 2004.

Forte demande d'habitations existantes et de logements locatifs

L'attrayante conjoncture du marché de l'emploi continuera de stimuler l'immigration interne et d'alimenter la demande de logements locatifs et d'habitations existantes en particulier. Avec l'arrivée de logements locatifs neufs haut de gamme sur le marché, certains

ménages dont les enfants ont quitté le foyer familial en profiteront pour vendre leur maison et emménager dans une habitation plus petite qui nécessite peu d'entretien, ce qui fera gonfler l'offre de logements existants. En outre, un nombre accru d'acheteurs éventuels opteront pour le marché de la revente, car les coûts relatifs à la possession de maisons individuelles neuves situées dans les quartiers prisés de Fredericton continueront de suivre une tendance à la hausse. Sous l'effet conjugué de la vive demande et de l'expansion de l'offre, les ventes S.I.A.® atteindront un niveau record en 2004. En effet, il se vendra beaucoup de logements bon marché situés à l'extérieur de la ville, car les inscriptions y demeureront abondantes. On prévoit donc que le prix de vente moyen augmentera de moins de 1 % en 2004. Dans la ville même de Fredericton, le marché de la revente restera serré, contrairement à ce qui est prévu dans le reste du Grand Fredericton. La forte demande de maisons individuelles et la pénurie de logements existants à vendre continueront de soutenir la construction d'habitations individuelles.

RÉSUMÉ 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	950	870	-8,4%
Maisons individuelles	396	293	344	327	480	410	-14,6%
Maisons usinées**	--	63	71	92	100	110	10,0%
Logements collectifs	117	176	330	129	370	350	-5,4%
Prix moyen des logements neufs	121,480 \$	119,400 \$	138,200 \$	156,600 \$	168,400 \$	175,400 \$	4,2%
Taux d'inoccupation	1,5%	1,3%	1,5%	0,9%	1,0%	1,5%	
MARCHÉ DE LA REVENTE							
Ventes S.I.A.®	1,406	1,487	1,484	1,474	1,450	1,600	3,2%
Prix de vente moyen	95,687 \$	99,407 \$	105,418 \$	105,245 \$	109,400 \$	110,400 \$	0,9%

* Prévisions

**Dans des zones résidentielles à baux fonciers.

Moncton

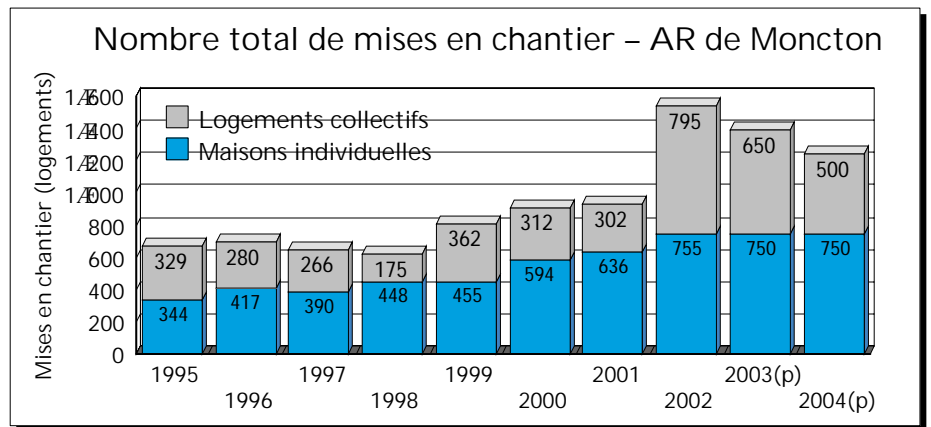
La migration interne restera forte

Cette année, l'emploi dans la grande région de Moncton n'aura pas crû à un rythme aussi effréné qu'en 2002. En revanche, le nombre d'emplois a quand même atteint un nouveau sommet en septembre, dépassant la barre des 67 000. L'expansion du marché du travail et la pénurie d'ouvriers qualifiés dans de nombreux secteurs obligent les employeurs à recruter des gens de l'extérieur, ce qui alimente l'immigration interne et la demande d'habitations.

Marché de la revente : prêt pour une autre performance record

Le solde migratoire positif profitera d'abord aux agents d'immeubles, car la plupart des travailleurs qui viendront s'établir dans la région opteront pour un logement existant plutôt que pour une habitation neuve. En outre, les prix augmentent rapidement sur le marché du neuf depuis quelques années, ce qui fait grimper les frais de possession mensuels. Comme la hausse des prix est plus accentuée sur le marché du neuf que sur celui de la revente, les acheteurs éventuels seront plus nombreux à préférer un logement existant. Selon nos prévisions, les prix des habitations neuves s'alourdiront d'au moins 5 % en 2003 et en 2004.

Par ailleurs, l'importante progression des mises en chantier de logements collectifs continuera d'avoir une incidence favorable sur le marché de la revente. Avec l'arrivée d'appartements neufs haut de gamme sur le marché, certains ménages dont les enfants ont quitté le foyer familial



pourront en profiter pour vendre leur maison et emménager dans une habitation plus petite qui nécessite peu d'entretien. Par conséquent, le nombre de nouvelles inscriptions poursuivra sa tendance à la hausse au cours de la période visée par les prévisions. Sous l'effet conjugué de la vive demande et de l'expansion de l'offre, les ventes S.I.A.® atteindront des niveaux records cette année ainsi qu'en 2004.

La flambée des prix sur le marché du neuf a permis aux agents immobiliers de faire majorer les prix des logements inscrits sans que les ventes ne soient touchées. L'accroissement des prix de revente a été compensé par la faiblesse exceptionnelle des taux hypothécaires. Et en 2004 non plus, ces derniers ne sont pas censés se relever de manière considérable. Les acheteurs éventuels pourront donc s'offrir des habitations plus chères, sans que leurs frais de possession mensuels soient beaucoup plus élevés. Si le volume des transactions augmente comme prévu dans les fourchettes de prix supérieures, le prix de revente moyen s'élèvera à un niveau sans précédent au cours de la période de prévisions, atteignant 106 500 \$ d'ici la fin de 2004.

Taux d'inoccupation en hausse

Avant 2002, la moyenne annuelle des mises en chantier de logements locatifs était d'environ 200 dans la grande région de Moncton. Puis, en 2002, 795 logements collectifs ont été commencés – du jamais vu en près de trente ans. De ce nombre, 646, soit plus de 80 %, étaient destinés au marché locatif. Bien que l'offre de logements locatifs soit excédentaire, les constructeurs continueront de profiter des bas taux d'intérêt pour bâtir une multitude de logements collectifs durant les derniers mois de 2003 et en 2004. La construction d'habitations collectives devrait ralentir au cours de la période visée par les prévisions, ce qui n'empêchera pas l'activité de demeurer intense en comparaison des normes historiques. Selon nos prévisions, le nombre de mises en chantier dans le segment des collectifs atteindra 650 en 2003 et 500 en 2004. Compte tenu de ce qui précède, le taux d'inoccupation et le rythme d'écoulement sont en hausse. On peut s'attendre à ce que la proportion de logements vacants oscille entre 4 et 5 % durant la période de prévisions.

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

AR de Moncton

	1999	2000	2001	2002	2003*	2004*	Var. en %
MARCHÉ DU NEUF							
Total des mises en chantier	817	906	938	1 550	1 400	1 250	-10,7%
Maisons individuelles	371	471	510	614	600	590	-1,7%
Maisons usinées**	84	123	126	141	150	160	6,7%
Logements collectifs	362	312	302	795	650	500	-23,1%
Prix moyen des logements neufs	107 888 \$	112 400 \$	138 650 \$	144 400 \$	152 400 \$	160 400 \$	5,3%
Taux d'inoccupation	3,8%	1,7%	1,6%	2,3%	4,5%	5,0%	
MARCHÉ DE LA REVENTE							
Ventes S.I.A.®	1 413	1 491	1 666	1 763	1 800	1 850	2,8%
Prix de vente moyen	87 675 \$	89 465 \$	92 428 \$	99 442 \$	103 400 \$	106 400 \$	2,9%

* Prévisions

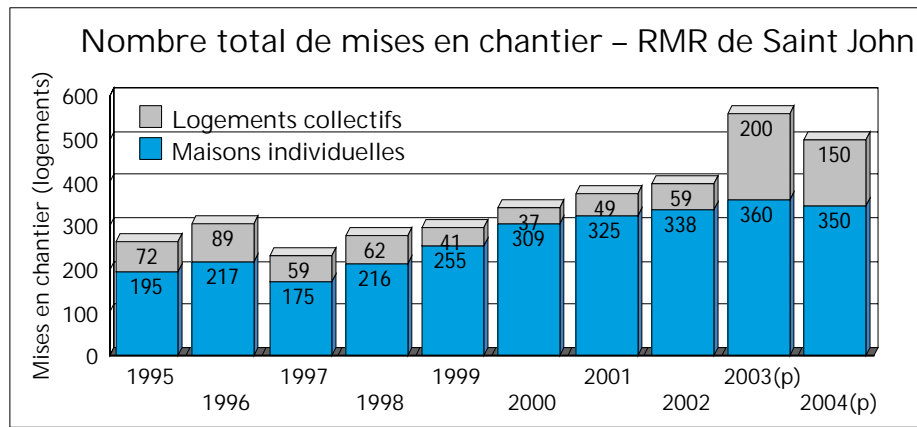
**Dans des zones résidentielles à baux fonciers.

Saint John

Le marché de l'habitation est actif malgré la baisse de l'emploi. En 2003, la croissance de l'emploi sera moins élevée qu'elle ne l'avait été ces dernières années. Bien plus, le nombre total de travailleurs dans la grande région de Saint John diminuera probablement d'environ 1 % par rapport au record enregistré l'an dernier. Malgré cela, le marché de l'emploi reste fort en regard des normes historiques. En outre, on prévoit que l'économie de Saint John rebondira dans un proche avenir, grâce à d'importants projets d'investissement comme la conversion de la centrale électrique de Coleson Cove et la remise à neuf de l'usine de gaz naturel liquéfié d'Irving.

Marché de la revente : la tendance à la hausse se poursuivra

Depuis le début de l'année, la demande de logements est demeurée vive, car l'effet du recul de l'emploi a été contrebalancé par la faiblesse des taux hypothécaires, qui sont demeurés près des bas niveaux enregistrés il y a 50 ans. Les marchés du neuf et de la revente connaîtront tous deux une excellente année en 2003. Déjà, à la fin du troisième trimestre, les mises en chantier de maisons individuelles présentaient une hausse de 9 %, et les ventes S.I.A.[®], une augmentation de près



de 8 %. Toutefois, les coûts de la main-d'oeuvre, des terrains et des matériaux de construction ont monté en flèche, ce qui a fait bondir les prix des logements neufs. Et aucun répit n'est attendu en 2004 sur ce plan. On prévoit donc que les prix des habitations neuves afficheront des ascensions de plus de 6 % en 2003 et de 4 % en 2004. En conséquence, l'an prochain, certains acheteurs éventuels opteront pour un logement existant, au détriment du marché du neuf.

Nombreuses mises en chantier de logements collectifs

En 2003, la construction de logements collectifs aura été particulièrement intense, car on prévoit qu'elle atteindra un niveau qui n'avait pas été égalé depuis 1983. En 2004, le rythme d'activité ralentira mais restera rapide par comparaison à ce qui a

été observé par le passé. Les mises en chantier de logements collectifs devraient se chiffrer à environ 200 en 2003 puis à 150 en 2004, et la plupart des logements commencés seront situés dans la ville même de Saint John. Il se peut que ces nouveaux appartements, essentiellement destinés à des gens d'un certain âge, ne s'écoulent pas aussi rapidement que dans d'autres régions urbaines de la province. C'est la première fois que les ménages n'ayant plus d'enfants à la maison ont la possibilité d'emménager, à Saint John, dans des logements plus petits qui nécessitent peu d'entretien. En revanche, certains d'entre eux ne sont peut-être pas prêts à laisser leur maison individuelle. Lorsque ces ménages briseront cette barrière psychologique, le nombre de logements collectifs neufs haut de gamme devrait faire un grand saut à Saint John.

RÉSUMÉ 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	560	510	-8,9%
Maisons individuelles	255	309	322	330	350	345	-1,4%
Maisons usinées**	--	0	3	8	10	15	50,0%
Logements collectifs	41	37	49	59	200	150	-25,0%
Prix moyen des logements neufs	140,884 \$	146,000 \$	148,000 \$	171,000 \$	182,000 \$	190,000 \$	4,4%
Taux d'inoccupation	5,2%	3,4%	5,6%	6,3%	6,5%	6,0%	
MARCHÉ DE LA REVENTE							
Ventes S.I.A. [®]	1,030	1,084	1,010	1,005	1,000	1,050	3,3%
Prix de vente moyen	88,031 \$	93,097 \$	97,048 \$	103,044 \$	105,000 \$	106,000 \$	1,0%

* Prévisions

** Dans des zones résidentielles à 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. L'abonnement annuel au rapport 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, au Centre d'affaires de l'Atlantique, au (902) 426-4708. N° de produit : 2086

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, 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.

