

R

ÉSUMÉ DES

Nouveau-Brunswick

PRÉVISIONS

Société canadienne d'hypothèques et de logement

VOLUME 7 NUMÉRO 1
PREMIER TRIMESTRE 2004

Le rythme effréné des mises en chantier ne ralentira qu'en 2005

Au Nouveau-Brunswick, le secteur de la construction résidentielle est en voie de réaliser une autre performance remarquable en 2004. Depuis quelques années, l'activité est alimentée principalement par la migration infraprovinciale et par la faiblesse des taux d'intérêt, lesquels oscillent près des creux enregistrés il y a 50 ans. Ces deux facteurs continueront de stimuler la construction résidentielle en 2004. En effet, de nombreux autres travailleurs des régions septentrionales du Nouveau-Brunswick iront s'établir dans les grands centres urbains du sud de la province. Au cours des dix dernières années, la plupart des principales villes ont attiré surtout de jeunes familles avec enfants. Cette tendance migratoire se maintiendra et pourrait même être accentuée par le déplacement éventuel de personnes plus âgées venant du nord de la province. Lorsqu'ils prendront leur retraite, les ménages de cette région qui n'ont plus d'enfant à la maison voudront peut-être se rapprocher de leurs enfants et petits-enfants, qui ont déjà déménagé dans l'un des principaux centres urbains. Aucune hausse notable des taux hypothécaires n'est prévue dans un avenir immédiat. Conjugué au phénomène d'urbanisation, ce facteur continuera de soutenir le marché de l'habitation en 2004.

La construction résidentielle fléchira

quelque peu en 2005 sous l'effet d'un repli des mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs. La diminution sera attribuable à l'augmentation du prix des habitations, au relèvement des taux d'intérêt et à l'offre excédentaire de logements locatifs en particulier dans la grande région de Moncton, où se concentre près de la moitié des mises en chantier de logements collectifs au Nouveau-Brunswick.

Ces dernières années, 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.

En revanche, l'offre abondante d'habitations locatives haut de gamme permettra à bien des ménages dont les enfants ont quitté le foyer familial de mettre leur maison en vente et d'emménager dans un logement plus petit qui nécessite moins d'entretien. On peut donc s'attendre à ce que les agents d'immeubles connaissent deux autres années records en 2004 et 2005, tant au chapitre des ventes qu'en fait de prix moyen.

SOMMAIRE

FREDERICTON

- 2 La forte croissance de l'emploi alimentera la demande d'habitations
- 2 L'immigration stimule la demande de logements existants
- 2 La construction de logements collectifs restera intense

MONCTON

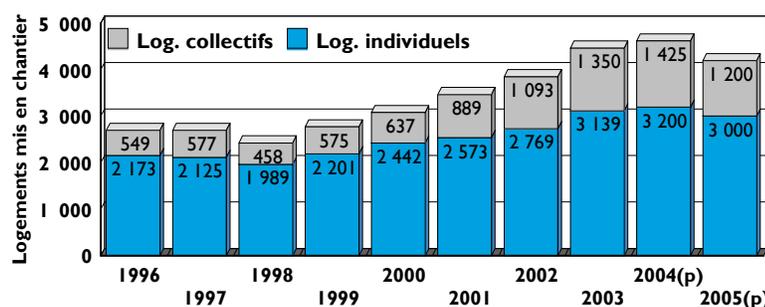
- 3 La croissance de l'emploi rebondira
- 3 L'immigration et les bas taux hypothécaires feront croître la demande d'habitations

SAINT JOHN

- 4 La construction résidentielle est en hausse malgré la faible croissance de l'emploi

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

Nombre total de mises en chantier – Nouveau-Brunswick



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Fredericton

La forte croissance de l'emploi alimentera la demande d'habitations

En 2003, la croissance de l'emploi dans la région de Fredericton a atteint un niveau sans précédent, soit un gain net de plus de 1 800 postes. Elle a été assez forte dans les secteurs du commerce, de la construction et des services, annulant ainsi l'effet du recul enregistré dans le secteur des administrations publiques. L'emploi s'est amélioré pour tous les groupes d'âge, mais de façon particulièrement marquée parmi les 45 à 64 ans. La vigueur de l'emploi dans de nombreux secteurs clés ainsi que dans l'ensemble des groupes d'âge stimulera la demande dans un plus grand éventail de catégories d'habitations et continuera d'influer favorablement sur la confiance des consommateurs, facteur essentiel au maintien de la vitalité du marché de l'habitation. On peut donc s'attendre à ce que la construction résidentielle demeure intense au cours des deux prochaines années.

L'immigration stimule la demande de logements existants

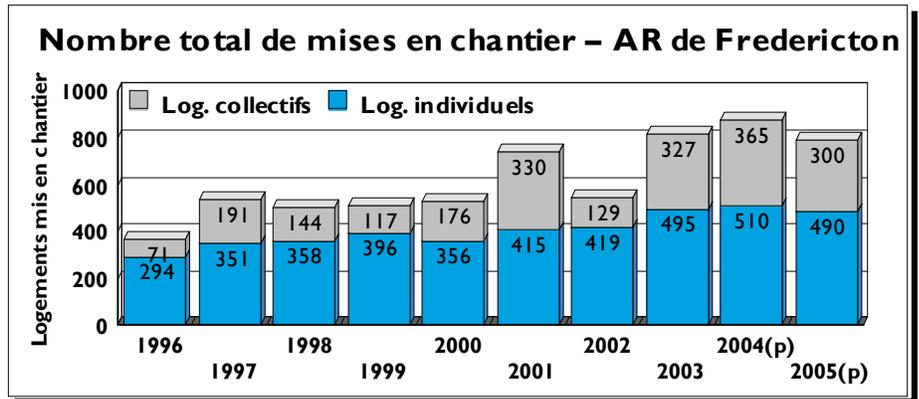
La création de multiples emplois et la faiblesse relative des niveaux de chômage ont forcé les employeurs à recruter en dehors de la région de Fredericton encore en 2003. La demande de logements existants s'est accrue considérablement, de nombreux autres travailleurs étant venus s'installer dans la région. Comme la plupart des migrants provenaient des comtés de Northumberland et de Gloucester, les agents d'immeubles ont vendu davantage

d'habitations bon marché à l'extérieur des limites de la ville. En fait, plus de la moitié des propriétés qui ont trouvé preneur l'an dernier sont situées hors de la ville de Fredericton. Étant donné la multitude d'inscriptions, le rapport ventes-nouvelles inscriptions était plutôt bas en périphérie, se chiffrant à 42 %, comparativement à 68 % à Fredericton même. Les conditions serrées qui règnent sur le marché de la revente dans la ville de Fredericton expliquent en partie pourquoi le prix de vente moyen y a culminé à 140 608 \$, alors qu'il s'élevait à 91 654 \$ dans les secteurs environnants. Les prix beaucoup plus élevés enregistrés dans la ville de Fredericton et l'accroissement des ventes observé tout autour ont fait grimper à des niveaux records en 2003 aussi bien le prix moyen que le volume de transactions S.I.A.[®]. Comme l'emploi et l'immigration continueront de bien se porter et que les taux hypothécaires ne sont pas censés augmenter de beaucoup à court terme, les agents d'immeubles s'apprêtent à connaître deux autres excellentes années en 2004 et 2005. Cependant, le prix de vente moyen pourrait progresser plus lentement en 2005, quand les taux

hypothécaires se mettront à monter et que les acheteurs éventuels seront contraints d'acheter des habitations moins chères.

La construction de logements collectifs restera intense

Selon les résultats de l'enquête sur les logements locatifs que nous avons réalisée en octobre 2003, le taux d'inoccupation était de 1,6 % à Fredericton, ce qui dénote un marché relativement tendu. Les ménages dont les enfants n'habitent plus à la maison continueront de profiter des attrayantes conditions observées sur le marché de la revente pour vendre leur habitation et s'installer dans un logement plus petit qui requiert moins d'entretien. En outre, bien des promoteurs tireront parti des bas taux d'intérêt pour financer leurs ensembles résidentiels à de faibles coûts. Par conséquent, sous l'effet conjugué de la vive demande et de l'offre plutôt restreinte, la construction résidentielle restera forte durant la période visée par les prévisions. On peut s'attendre à ce que le nombre de mises en chantier dans le segment des collectifs demeure supérieur à 300 en 2004 ainsi qu'en 2005.



RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

AR de Fredericton

	2000	2001	2002	2003	2004*	2005*	Var. en %
MARCHÉ DU NEUF							
Total des mises en chantier	532	745	548	822	875	790	-9,7%
Maisons individuelles	293	344	327	405	410	390	-4,9%
Maisons usinées**	63	71	92	90	100	100	0,0%
Logements collectifs	176	330	129	327	365	300	-17,8%
Prix moyen des logements neufs	119 000 \$	138 200 \$	156 600 \$	165 000 \$	172 000 \$	180 000 \$	4,7%
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	1800	1925	6,9%
Prix de vente moyen	99 507 \$	105 818 \$	105 245 \$	115 229 \$	120 000 \$	123 000 \$	2,5%

* Prévisions

** Dans des zones résidentielles à baux fonciers

Moncton

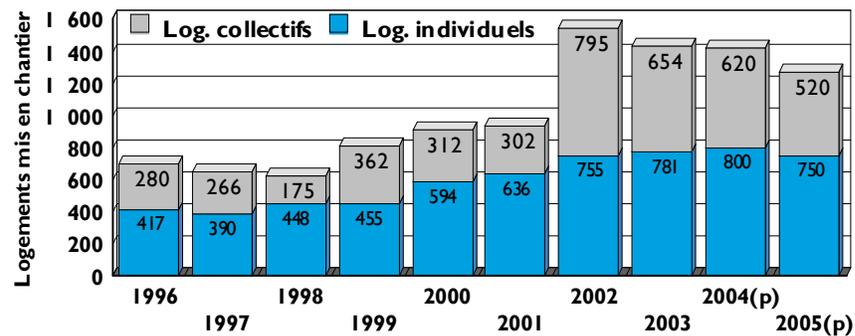
La croissance de l'emploi rebondira

En 2003, l'emploi dans la grande région de Moncton n'a pas crû au même rythme qu'en 2002. En fait, le nombre de postes a augmenté de moins de 900 l'an dernier, alors qu'il avait grimpé de plus de 3 600 l'année précédente. En revanche, bien des entreprises ont déjà indiqué qu'elles allaient prendre de l'expansion en 2004 et embaucher des gens. L'effet a même commencé à se faire sentir au premier trimestre de 2004, puisqu'on a dénombré au moins 3 500 emplois de plus que l'an dernier. Cependant, dans bien des secteurs d'activité, les employeurs sont aux prises avec d'importantes pénuries de main-d'œuvre qualifiée. Fin 2003, le taux de chômage a touché un creux sans précédent de 3,7 % dans la grande région de Moncton – le taux le plus bas au Canada à l'époque –, indiquant clairement que les employeurs allaient devoir recruter des travailleurs qualifiés venant de l'extérieur de la région. La forte croissance de l'emploi et la pénurie de personnes qualifiées dans la plupart des secteurs continueront de stimuler l'immigration et la demande de logements encore en 2004.

L'immigration et les bas taux hypothécaires feront croître la demande d'habitations

De 1997 à 2002, le comté de Westmorland a vu sa population augmenter de plus de 4 400 habitants. Ce solde migratoire est de loin le plus élevé parmi tous les comtés du Nouveau-Brunswick. À l'échelle de la province, il y a eu émigration nette de 5 100 personnes

Nombre total de mises en chantier – AR de Moncton



durant la période. Par ailleurs, le comté de Westmorland est arrivé bon premier pour toutes les catégories d'âge. L'immigration nette enregistrée dans l'ensemble des groupes d'âge a alimenté la demande de logements de divers types. Les migrants optent généralement pour une habitation existante, une copropriété ou un logement locatif au lieu d'une maison neuve, ce qui explique en partie pourquoi le marché de la revente et le secteur de la construction de collectifs se sont si bien portés ces dernières années. De plus, les données chronologiques montrent bien la corrélation directe qui existe entre les ventes S.I.A.® et les mises en chantier de maisons individuelles. En effet, les gens qui vendent leur habitation créent de la demande pour des maisons individuelles neuves qui répondent davantage à leurs besoins. Certains ménages qui n'ont plus d'enfant à la maison profitent actuellement de la demande accrue pour vendre leur propriété et déménager dans un logement locatif moins grand qui exige peu d'entretien. Par contre, certains autres profitent plutôt des bas taux hypothécaires pour faire construire la maison de leurs rêves, d'où la multiplication des mises en

chantier de logements individuels, plus grands et plus chers, enregistrée au cours des dernières années dans la grande région de Moncton. Dans la plupart des cas, la baisse des taux hypothécaires a annulé l'effet de la hausse des coûts de construction. En outre, 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. Compte tenu des importants niveaux de migration nette attendus en 2004 dans le Grand Moncton, et comme aucune montée considérable des taux hypothécaires n'est prévue, les marchés du neuf et de l'existant resteront animés en 2004 et en 2005 par comparaison aux normes historiques.

Le taux d'inoccupation des logements locatifs de construction récente a crû de beaucoup en 2003. Les constructeurs continueront quand même de profiter des bas taux d'intérêt en 2004 pour bâtir une multitude de logements locatifs, si bien que la proportion d'unités vacantes continuera d'augmenter pour atteindre un sommet de 4 % d'ici la fin de 2005. Il faut donc s'attendre à ce que la construction de logements locatifs diminue en 2005.

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

AR de Moncton

	2000	2001	2002	2003	2004*	2005*	Var. en %
MARCHÉ DU NEUF							
Total des mises en chantier	906	938	1550	1435	1420	1270	-10,6%
Maisons individuelles	471	510	614	647	660	600	-9,1%
Maisons usinées**	123	126	141	134	140	150	7,1%
Logements collectifs	312	302	795	654	620	520	-16,1%
Prix moyen des logements neufs	112 000 \$	138 650 \$	144 000 \$	150 200 \$	158 000 \$	169 000 \$	7,0%
Taux d'inoccupation	1,7%	1,6%	2,3%	2,9%	3,5%	4,0%	
MARCHÉ DE LA REVENTE							
Ventes S.I.A.®	1491	1666	1763	1861	2000	2100	5,0%
Prix de vente moyen	89 065 \$	92 428 \$	99 942 \$	104 577 \$	109 000 \$	112 000 \$	2,8%

* Prévisions

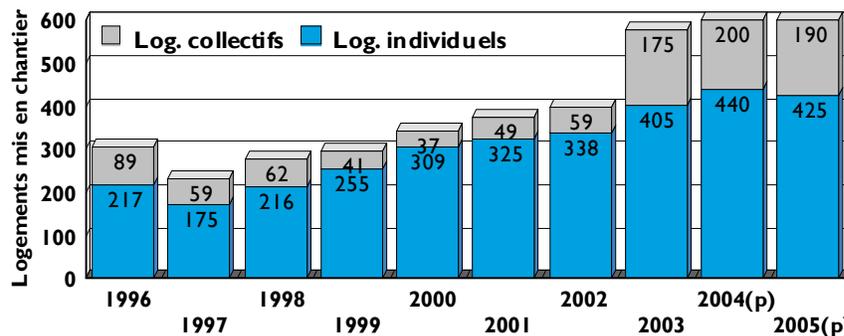
** Dans des zones résidentielles à baux fonciers

Saint John

La construction résidentielle est en hausse malgré la faible croissance de l'emploi

En 2003, le nombre d'emplois a diminué de plus de 2 000 dans la grande région de Saint John. Il s'agit du recul le plus important qui ait été observé depuis bien des années. L'emploi s'est replié dans tous les groupes d'âge, ainsi que dans de nombreux secteurs d'activité : transport et entreposage, communications, services publics, services. L'emploi devrait se redresser en 2004, mais la croissance sera fort probablement légère, car assez peu d'entreprises prévoient embaucher. Par ailleurs, comme la conversion de la centrale électrique de Coleson Cove a atteint son paroxysme et tire à sa fin, il se peut qu'un grand nombre de travailleurs quittent la région. La situation financière actuelle d'Air Canada pourrait aussi avoir de graves répercussions sur l'un des plus importants centres d'appels de Saint John. Malgré cela, le marché de l'emploi reste fort en regard des normes historiques. En outre, la remise à neuf de la centrale nucléaire de Point Lepreau et la construction d'une usine de gaz naturel

Nombre total de mises en chantier – RMR de Saint John



liquéfié pourraient donner un coup de fouet à la croissance économique à Saint John, la réalisation de ces projets étant encore sérieusement envisagée en 2004.

Malgré la baisse des niveaux d'emploi, le marché de l'habitation est resté fort en 2003. On prévoit qu'il continuera de se raffermir en 2004, avant de s'affaiblir quelque peu en 2005. Le vieillissement démographique et les taux d'intérêt, qui oscillent près des creux enregistrés il y a 50 ans, sont les deux principaux facteurs qui contribueront à la solide performance du marché de l'habitation à Saint John. Bien que la population ait diminué de 2,4 % durant la dernière période

intercensitaire, le groupe des 55 à 64 ans a grossi de plus de 14 %. La plupart des personnes de cet âge n'ont plus d'enfant à la maison et vivent dans de grandes habitations qui ne répondent parfois plus à leurs besoins. Par conséquent, bon nombre de ces ménages vendront leur propriété à de jeunes familles avec enfants et emménageront dans un logement plus petit qui nécessite moins d'entretien. Cette tendance alimente la demande d'habitations existantes et de logements collectifs haut de gamme. Comme les taux d'intérêt ne sont pas censés augmenter de beaucoup à court terme, les agents d'immeubles et les constructeurs connaîtront d'excellentes années en 2004 et 2005 dans le Grand Saint John.

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS RMR de Saint John

	2000	2001	2002	2003	2004*	2005*	Var. en %
MARCHÉ DU NEUF							
Total des mises en chantier	346	374	397	580	640	510	-20,3%
Maisons individuelles	309	322	330	395	425	345	-18,8%
Maisons usinées**	0	3	8	10	15	15	0,0%
Logements collectifs	37	49	59	175	200	150	-25,0%
Prix moyen des logements neufs	146 000 \$	148 000 \$	171 400 \$	177 800 \$	185 000 \$	190 000 \$	2,7%
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	1750	1850	5,7%
Prix de vente moyen	93 697 \$	97 348 \$	103 544 \$	106 475 \$	110 000 \$	112 500 \$	2,3%

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

This report is also available in English. Contact Cynthia Way 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.

