PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Saint John, RMR de Moncton et AR de Fredericton

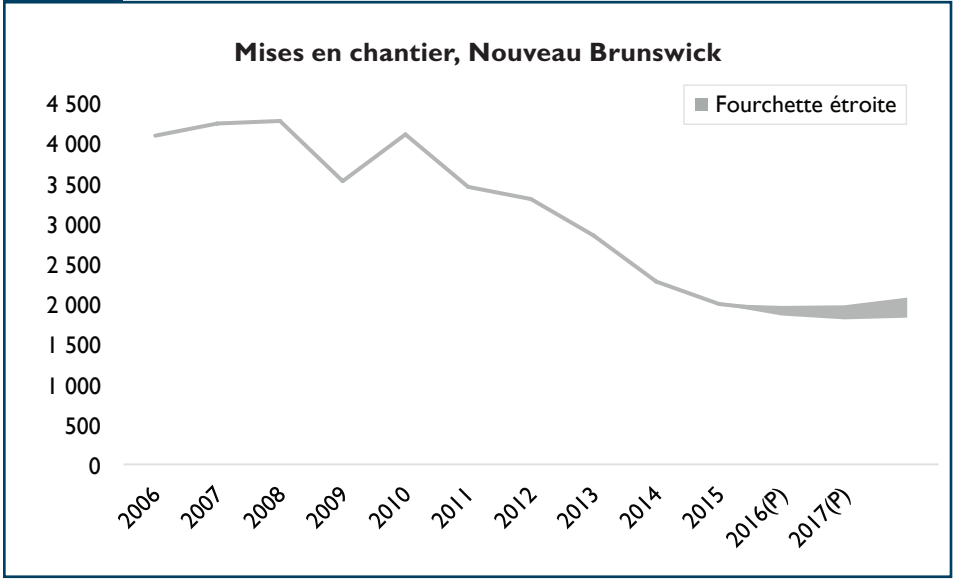
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2016

Faits saillants[1]

- Il y aura un peu moins de mises en chantier au Nouveau-Brunswick cette année.
- Les réfugiés syriens contribueront à faire baisser le taux d'inoccupation dans la province.
- Les ventes MLS® devraient augmenter au cours des trois prochaines années.
- La population du Nouveau-Brunswick croîtra en 2016, 2017 et 2018.

Figure 1



Source : SCHL. (p) : prévision.

[1] Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 30 septembre 2016.

Table des matières

1 Faits saillants
2 Le marché de l'habitation de Moncton est stimulé par la migration et la démographie
3 Les pertes migratoires pèsent sur le secteur de l'habitation de Saint John
4 La croissance de l'emploi à temps plein est un élément moteur du marché de l'habitation de Fredericton
5 Le taux de change est un élément moteur de l'économie du Nouveau-Brunswick
5 Les taux hypothécaires devraient connaître une légère hausse tout au long de l'horizon prévisionnel
6 Méthode d'établissement des fourchettes de prévisions
7 Tendances en bref
7 L'impact des modifications de réglementation hypothécaire
8 Risques associés aux prévisions
10 Résumé des prévisions

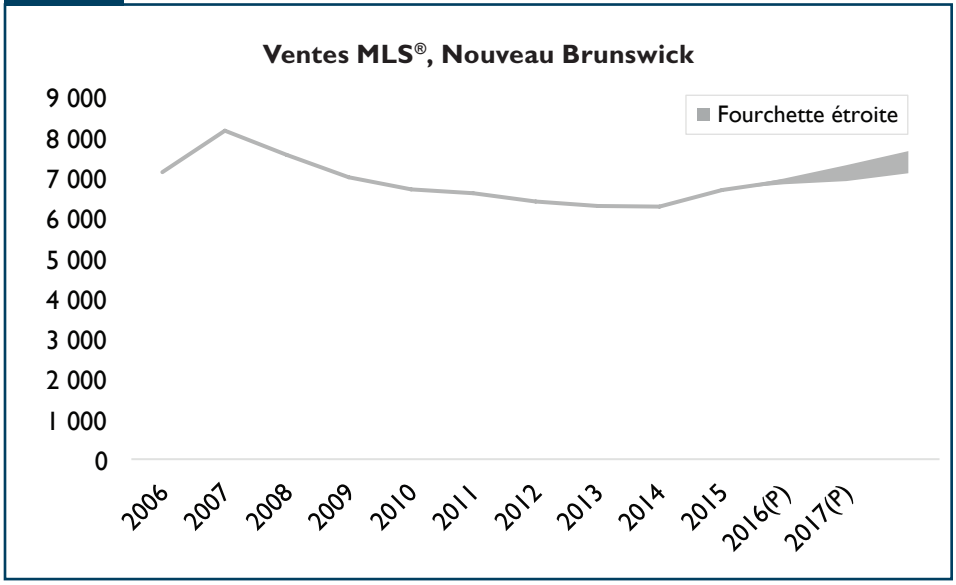
ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Le marché de l'habitation de Moncton est stimulé par la migration et la démographie

Le marché de l'habitation de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Moncton continue de traverser un période de transition. L'évolution démographique affecte la quantité et les types d'habitations demandés. En particulier, ce sont les baby-boomers et leurs enfants, la génération du millénaire, qui stimulent le marché de l'habitation. Étant donné que les baby-boomers sont très nombreux, les moindres changements dans leurs préférences et comportements causeront des mouvements marqués dans l'ensemble du marché.

Figure 2



Source : ACI; (p) = prévision de la SCHL.
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Les baby-boomers atteignent actuellement l'âge de la retraite et un faible pourcentage d'entre eux vendent leur propriété pour devenir locataires. Cela fera baisser le taux global de propriétaires-occupants dans la ville et aura des répercussions sur les marchés du neuf et de la revente. Un autre élément touchant la démographie est la transition des enfants de la génération du millénaire qui ont quitté le foyer familial pour aménager dans leur premier appartement et, à terme, accéder à la propriété.

La population de Moncton est vieillissante tout comme celle du reste de la province, mais l'âge moyen est en réalité beaucoup plus bas que la moyenne provinciale en raison de la migration. En général, les migrants sont de jeunes adultes qui sont plus susceptibles de choisir d'être locataires lorsqu'ils emménagent dans une ville. Ceux qui composent ce groupe deviendront propriétaires, et tout changement, à la hausse ou à la baisse, aura donc des répercussions sur la demande future de logements. Cela est vrai qu'il s'agisse de migrants interprovinciaux ou internationaux comme les réfugiés syriens arrivés dernièrement. La migration dépend largement des occasions d'emploi; c'est pourquoi les annonces de nouveaux emplois faites récemment, par exemple à l'usine de fabrication de wagons et au centre d'appels de West Jet, contribueront à soutenir la migration à venir.

Un aspect unique de la situation migratoire de Moncton est le nombre considérable de migrants interprovinciaux qui déménagent à l'âge de la retraite ou juste avant. Le déménagement les pousse à envisager toutes les options de logements, alors qu'il faudrait probablement qu'un événement majeur se produise dans la vie d'une personne qui habite déjà un logement dans la ville de son choix pour qu'elle change de type

Note aux lecteurs

En vue de s'adapter aux différents besoins des personnes qui se renseignent sur le marché de l'habitation, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a entrepris un examen complet de ses produits et services. Dans le cadre de cet examen, la publication *Perspectives du marché de l'habitation* (PMH) de la SCHL subira une série de changements. L'objectif général est de présenter un éventail de résultats possibles pour mieux aider les lecteurs à prendre des décisions dans le contexte d'incertitude économique et financière que nous connaissons.

À l'issue de la première étape de cet examen, nous avons décidé d'inclure, à compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions pour les variables du marché de l'habitation et une analyse plus détaillée des risques susceptibles d'infirmer ces prévisions. Une description de la méthode utilisée pour établir les fourchettes de prévisions se trouve à la fin de la publication.

d'habitation. Contrairement aux jeunes migrants, les retraités ne choisissent pas souvent d'accéder à la propriété quelques années plus tard s'ils ont choisi d'être locataires. Cela apporte une contribution petite mais constante à la demande de logements locatifs chaque année.

Le nombre de nouvelles inscriptions sur le marché de la revente a reculé récemment, même si, d'un point de vue historique, il est toujours considéré relativement élevé. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions, qui permet de savoir si le marché est lâche ou tendu, a franchi une fois de plus la marque des 40 % au cours de l'été. Cela pourrait indiquer qu'il y a un certain resserrement du marché immobilier de Moncton. Cependant, la hausse du rapport ventes-nouvelles inscriptions était attribuable à la diminution plus rapide des nouvelles inscriptions par rapport aux ventes. On prévoit que la croissance des prix suivra le taux d'inflation au cours des prochaines années et que le prix moyen se situera entre 167 000 $ et 172 000 $ en 2017 et augmentera en 2018 pour être compris entre 169 500 $ et 174 500 $. Après le légerralentissement de cette année, on peut s'attendre à ce que le nombre de ventes de logements existants rebondisse pour s'établir entre 2 375 et 2 525 l'année prochaine et entre 2 425 et 2 575 en 2018.

De nombreux facteurs différents favorisent la construction résidentielle, notamment le renouvellement du parc vieillissant, les disparités entre les préférences des consommateurs et les logements existants et une préférence générale pour les logements neufs. Toutefois, un des facteurs les plus importants est souvent la tension sur le marché de la revente. Lorsqu les rapports ventes-nouvelles inscriptions deviennent élevés, les gens commencent à avoir du mal à trouver dans un délai raisonnable un logement existant qui répond à leurs besoins. Cela les encourage à se tourner vers le marché du neuf. Après être demeuré élevé, dans les 60 %, pendant la majorité des années 2000, le rapport ventes-nouvelles inscriptions tourne autour des 40 % depuis quelques années, ce qui allège un peu la pression qui poussait certains acheteurs vers le marché du neuf. Cette tendance devrait se poursuivre et les mises en chantier de maisons individuelles demeureront à des niveaux similaires à ceux des dernières années. Selon les prévisions, les mises en chantier devraient augmenter légèrement en 2017 et se situer entre 260 et 290 avant d'augmenter de nouveau, pour aller de 280 à 320 en 2018.

Le cadre analytique de l'Évaluation du marché de l'habitation de la SCHL continue de détecter des signes de construction excessive dans la RMR de Moncton liés à un taux élevé d'inoccupation des logements locatifs. Beaucoup d'appartements ont été mis en chantier en raison du fort taux d'inoccupation, mais leur nombre a chuté de façon très marquée dans les dernières années. Il y aura cette année une nette augmentation des mises en chantier d'appartements par rapport à 2015 puisque plusieurs ensembles d'envergure dont la construction s'étalera sur des années seront commencés d'ici la fin décembre. Les mises en chantier de logements collectifs comprennent aussi les jumelés et les maisons en rangée, qui sont affectés par les mêmes facteurs que les maisons individuelles. Selon les prévisions, les mises en chantier de jumelés et de maisons en rangée devraient se maintenir près de leurs niveaux actuels. L'effet combiné de ces deux tendances mènera à la mise en chantier de 180 à 220 logements collectifs en 2017, chiffre qui diminuera légèrement en 2018, alors que seront commencées de 150 et 180 unités.

On estime que le taux d'inoccupation des logements locatifs en octobre poursuivra sa descente cette année et l'année prochaine puisque le nombre de mises en chantier dans ce segment demeure inférieur à sa moyenne de cinq ans. Les grands immeubles à l'origine de la reprise de l'activité de construction de logements collectifs en 2016 ne seront probablement pas mis sur le marché à temps pour l'Enquête sur les logements locatifs de 2017. Les répercussions qu'ils auront sur le taux d'inoccupation ne se feront sûrement pas sentir avant 2018. Le taux d'inoccupation devrait s'établir à 6,5 % en 2016, descendre à 6,0 % l'année prochaine avant de remonter à 6,5 % en 2018.

Les pertes migratoires pèsent sur le secteur de l'habitation de Saint John

L'emploi est l'un des principaux moteurs du marché de l'habitation de Saint John depuis 15 ans. Lorsque les perspectives d'emploi s'améliorent, le marché de l'habitation en bénéficie et, lorsque l'emploi s'affaiblit, le marché de l'habitation en souffre. Au cours des dernières années, la croissance de l'emploi est demeurée relativement stable dans la ville et, jusqu'à présent cette année, elle a quelque peu fléchi comparativement à la même période en 2015. Sans perspectives d'emplois à temps plein solides, le flux de personnes qui quittent la ville s'intensifiera et celui des personnes qui y emménagent ralentira.

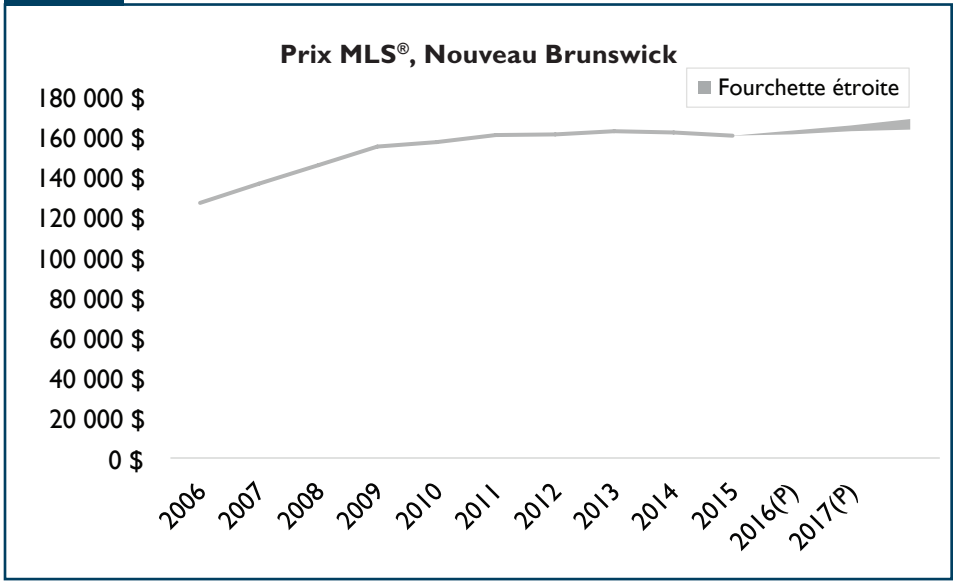
Les ventes MLS® semblent légèrement en hausse cette année et l'on s'attend à ce que ce nouveau niveau d'activité dure au moins pendant l'horizon prévisionnel.

Sur le plan géographique, la taille considérable de la chambre immobilière de Saint John implique que les différentes parties du marché peuvent suivre des tendances économiques très différentes. La fermeture des mines de potasse de Sussex aura des répercussions sur le marché de la revente de Saint John au cours des deux prochaines années : il y aura plus d'inscriptions et un recul des prix. À l'opposé, les marchés en pleine effervescence dans les secteurs où les prix sont plus élevés comme Rothesay et Quispamsis entraîneront une modeste augmentation du prix de vente moyen dans la région, qui devrait se situer entre 169 000 $ et 175 000 $ en 2017 et entre 170 500 $ et 179 500 $ en 2018. Selon les prévisions, le nombre de ventes sera compris entre 1 750 et 1 850 l'année prochaine et augmentera ensuite pour s'établir entre 1 750 et 1 950 en 2018.

Le taux d'inoccupation de 8,5 % à Saint John l'année dernière était considéré élevé et s'est répercuté sur le nombre de mises en chantier de logements collectifs. On s'attend à ce que ce taux demeure élevé, même si les réfugiés syriens occuperont certains des logements vacants de la ville. Le taux d'inoccupation devrait glisser à 7,8 % cette année, puis à 7,5 % l'an prochain et à 7,3 % en 2018. De nouveaux programmes visant à soutenir la construction de logements abordables devraient contribuer à maintenir le nombre de mises en chantier de logements collectifs dans la région, qui devrait osciller entre 70 et 90 en 2017 et entre 70 et 110 en 2018.

Les mises en chantier de maisons individuelles continueront d'être concentrées dans la zone Rothesay-Quispamsis et dans le segment du marché haut de gamme. Alors que l'emploi à temps partiel a

Figure 3



Source : ACI; (p) = prévision de la SCHL.
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

énormément fluctué au cours des dernières années, l'emploi à temps plein est demeuré relativement stable, ce qui devrait aider à maintenir le niveau des mises en chantier de maisons individuelles. Les prévisions à cet égard se situent entre 140 et 160 unités en 2017 et entre 145 et 175 en 2018.

La croissance de l'emploi à temps plein est un élément moteur du marché de l'habitation de Fredericton

Les licenciements effectués par le gouvernement provincial semblent avoir été compensés par l'augmentation des postes à temps plein dans le secteur privé de la RMR de Fredericton. Au début de l'année, l'emploi ne cessait de se replier et les licenciements annoncés par le gouvernement provincial faisaient redouter un assombrissement des perspectives pour le proche avenir. Puis, à partir de juin, une série de nouveaux postes a été annoncée et l'emploi à plein temps a connu un redressement spectaculaire par rapport à la période correspondante en 2015. Cette amélioration de l'emploi, conjuguée à l'arrivée récente de réfugiés syriens, fera croître la demande de logements pour propriétaires-occupants au cours des deux prochaines années.

La tendance démographique de Fredericton ressemble à celle de Moncton en ceci que la proportion des jeunes y est supérieure à la moyenne provinciale. Cela résulte principalement du grand nombre d'étudiants que comprend la population de Fredericton. Quand la conjoncture économique est favorable ailleurs au Canada, les étudiants ont tendance à quitter la ville après l'obtention de leur diplôme. Or, la croissance ayant fléchi dans certaines régions du pays, nombreux sont ceux qui ont décidé de ne pas partir. Cela devrait contribuer à soutenir la demande locative durant l'horizon prévisionnel. Si l'emploi maintient sa croissance actuelle à moyen terme, certains de ces étudiants demeureront dans la capitale provinciale. La probabilité

qu'ils émigrent vers une autre province pour trouver du travail serait alors moins grande. Cette tendance, combinée avec les 500 réfugiés syriens que la ville a accueillis dans la première moitié de l'année, pourrait faire descendre à 4,0 % le taux d'inoccupation des logements locatifs en 2016; celui-ci resterait à peu près au même niveau durant les deux années suivantes, soit 3,9 % en 2017 et 4,1 % en 2018.

Le nombre mensuel désaisonnalisé des ventes MLS® n'a à peu près pas bougé durant les trois premiers trimestres de 2016. Toutefois, le nombre réel affichait une hausse de quelque 9% pour cette même période. Cet accroissement devrait ralentir au quatrième trimestre. En conséquence, les ventes devraient se situer entre 1 970 et 2 000 cette année, puis augmenter pour être compris entre 2 000 et 2 080 l'an prochain et entre 2 050 et 2 150 en 2018. Après deux années de repli, le prix moyen devrait monter sous l'effet de l'augmentation des ventes pour se situer entre 182 000 et 184 000 $ l'an prochain, puis entre 186 000 et 190 000 $ en 2018.

Poursuivant leur tendance des dernières années, les mises en chantier de maisons individuelles devraient être encore moins nombreuses à Fredericton en 2016. La concurrence du marché de l'existant et du segment des logements collectifs continue de peser sur la construction de maisons individuelles. Entre 190 et 210 maisons individuelles devraient être commencées l'an prochain à Fredericton et un peu moins en 2018, soit entre 180 et 200. La construction de logements collectifs a été languissante cette année. Cependant, le bas taux d'inoccupation et les perspectives économiques encourageantes à moyen terme devraient faire croître un peu les mises en chantier de maisons en rangée et d'appartements. En 2017, il devrait se commencer entre 220 et 260 logements collectifs et essentiellement le même nombre en 2018, soit entre 220 et 280.

Le taux de change est un élément moteur de l'économie du Nouveau-Brunswick

Province canadienne la plus dépendante des exportations, le Nouveau-Brunswick a connu l'an dernier un essor de la plupart de ses secteurs industriels, notamment l'agriculture, l'industrie manufacturière et les mines. La faiblesse du dollar canadien a contribué à accroître la demande des principaux biens que produit la province, comme la pomme de terre et le bois d'œuvre.

Cette année, la fermeture de deux grosses mines de potasse à Sussex aura d'importantes répercussions sur la croissance économique. En outre, les premiers effets sur les prix de la baisse du dollar se sont probablement déjà concrétisés. Les gains supplémentaires se feront attendre, le temps que les fabricants s'adaptent au nouveau taux de change. Le PIB réel devrait s'accroître de 0,2 % en 2016, de 0,6 % en 2017 et de 0,8 % en 2018.

Les exportateurs de services, comme les centres de contacts et les entreprises touristiques, sont capables d'accroître rapidement leur capacité quand le taux de change baisse. Grâce à la faiblesse du dollar, ces entreprises à forte densité de main-d'œuvre ont gagné un avantage de coût, ce qui les aidera à poursuivre leur expansion à moyen terme. Leur croissance, toutefois, ne pourra pas compenser les pertes subies cette année par d'autres secteurs de l'économie provinciale. L'emploi devrait diminuer de 0,5 % en 2016, puis augmenter de 0,6 % en 2017.

L'émigration interprovinciale se produit habituellement lorsque les perspectives économiques sont meilleures dans d'autres régions du Canada. Des événements comme l'incendie de Fort McMurray et le ralentissement de l'exploitation pétrolière l'ont considérablement freinée. Cependant, à mesure que les régions canadiennes touchées se remettront de ces chocs économiques, l'émigration interprovinciale devrait reprendre. Cette année, l'immigration augmente plus rapidement que l'émigration à cause de l'afflux de réfugiés syriens. En outre, la province a conclu avec le gouvernement fédéral plusieurs nouveaux accords en matière d'immigration et elle devrait voir celle-ci s'accroître à moyen terme. Le solde migratoire devrait tourner autour de 2 000 personnes en 2016. Le retour d'une plus vigoureuse croissance économique ailleurs au Canada le fera de nouveau baisser : il descendra à 700 personnes en 2017 et à 600 en 2018.

Les taux hypothécaires devraient connaître une légère hausse tout au long de l'horizon prévisionnel

On s'attend à une légère hausse des taux hypothécaires pour la période 2016-2018, ce qui concorde avec l'augmentation attendue tout au long de l'horizon du taux d'inflation et de la croissance du PIB réel, prévue par plusieurs institutions qui établissent des prévisions.

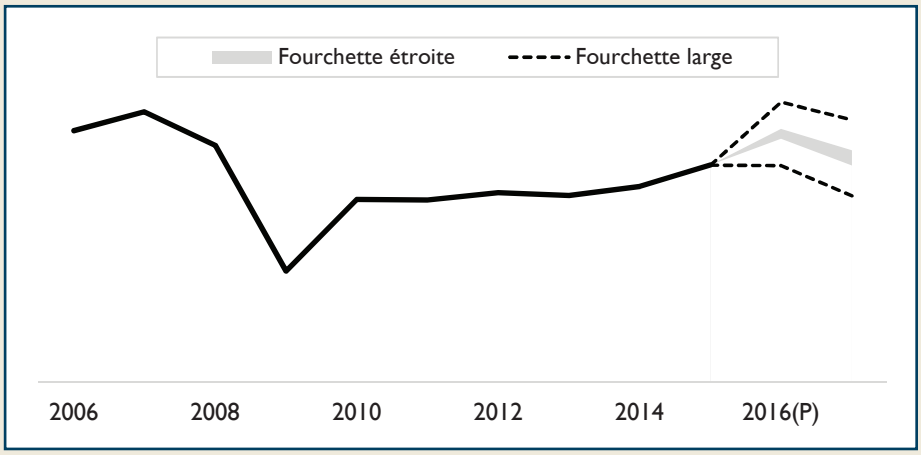
Selon notre scénario de base, le taux hypothécaire à cinq ans affiché devrait osciller entre 4,5 et 4,9 % en 2016 et entre 4,4 et 5,2 % en 2017. Pour 2018, le taux hypothécaire à cinq ans affiché devrait se situer entre 4,5 et 5,7 %.

Méthode d'établissement des fourchettes de prévisions

À compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions seront fournies pour les variables du marché de l'habitation. Malgré ce changement, toutes les analyses et les prévisions de la conjoncture du marché continuent d'être réalisées au moyen de la gamme complète d'outils quantitatifs et qualitatifs qui sont à notre disposition. Deux types de fourchettes de prévisions sont présentés dans la publication :

- Une fourchette étroite, qui donne aux lecteurs une idée plus précise des perspectives tout en tenant compte des petits éléments aléatoires dans la relation entre le marché de l'habitation et les facteurs sous-jacents. Cette fourchette étroite est établie selon le coefficient de variation* des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle permet de cerner la précision et l'orientation des prévisions concernant les variables du logement, en se fondant sur un ensemble précis d'hypothèses sur la conjoncture du marché et les facteurs économiques fondamentaux sous-jacents.
- Une fourchette large, qui reflète les risques potentiels auxquels sont soumises les prévisions, par exemple ceux qui pourraient résulter de chocs économiques. Cette fourchette large est établie selon un plus grand coefficient de variation des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle tient compte de certains événements peu probables, mais qui pourraient avoir une incidence considérable sur les prévisions.

Les fourchettes de prévisions pourraient être rajustées à la baisse ou à la hausse, selon les renseignements disponibles sur les marchés locaux, s'il y a plus de sources de risques (de hausse ou de baisse) pour un marché donné.



* Dans le cas présent, le coefficient de variation correspond à l'écart type des erreurs divisé par la moyenne de cette série. Un coefficient de variation plus élevé produirait des fourchettes plus larges en raison de la variabilité accrue des données, tandis qu'un coefficient de variation plus faible produirait des fourchettes plus étroites.

Tendances en bref

Facteurs clés ayant une incidence sur le marché du neuf	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires devraient demeurer près des niveaux actuels jusqu'à la fin de 2016, puis afficher une légère hausse durant l'horizon prévisionnel. Cela devrait contribuer à réduire un peu la demande de logements d'ici la fin de 2018.
Emploi	Les emplois à temps plein ont augmenté dans certains centres et cela profitera à la demande d'habitations, en particulier de celles qui sont destinées aux propriétaires-occupants. L'emploi devrait s'améliorer en 2017 et en 2018, ce qui soutiendra la demande de logements.
Revenu	La rémunération connaît de fortes variations, au gré de l'augmentation et de la diminution des emplois à temps plein et partiel. Depuis le début de l'année, elle a peu augmenté, ce qui ne favorisera pas un accroissement des mises en chantier d'habitations.
Migration nette	Le ralentissement de l'émigration interprovinciale et l'afflux d'immigrants devrait faire croître globalement la population de la province. Cela compensera le ralentissement de l'activité du marché locatif à court terme et finira par faire augmenter les mises en chantier de logements à mesure que les nouveaux immigrants s'acclimateront aux villes qu'ils habitent.
Accroissement naturel de la population	Les décès ont dépassé les naissances dans la province l'an dernier et cela se produira probablement encore cette année. Cette tendance est attribuable au vieillissement de la population et semble indiquer que la demande future de logements diminuera si le déclin démographique naturel n'est pas compensé par un afflux migratoire.
Marché de la revente	Les inscriptions sont nombreuses dans les marchés de la revente de Fredericton, Saint john et Moncton, ce qui en ralentit l'activité. Toutefois, dans certains d'entre eux, les nouvelles inscriptions ont diminué et les ventes ont légèrement augmenté. Le marché de l'existant continuera de concurrencer celui du neuf durant l'horizon prévisionnel.

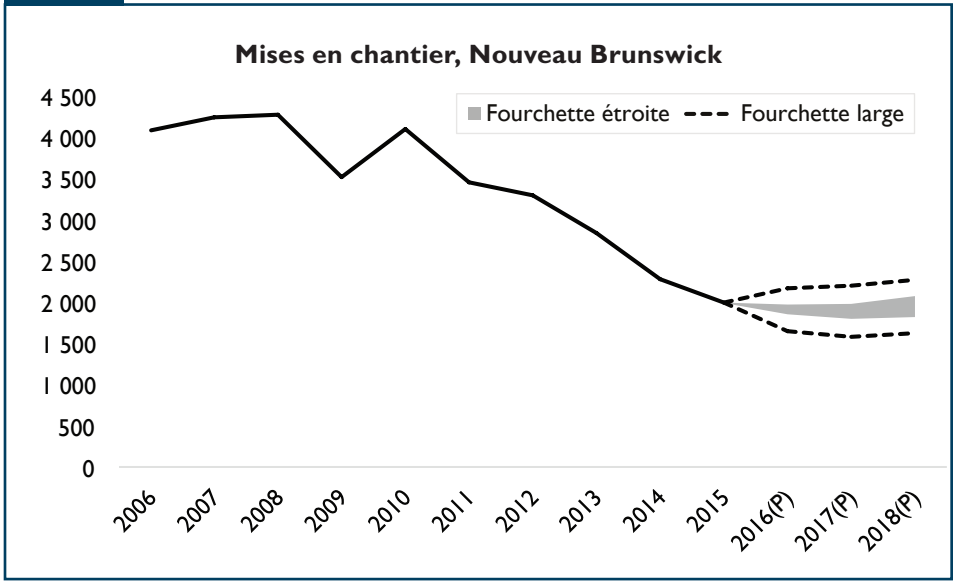
L'impact des modifications de réglementation hypothécaire

Le 3 octobre, le gouvernement du Canada a annoncé l'adoption de mesures ayant pour but d'assurer la solidité et la stabilité des marchés de l'habitation et du système de financement du logement au Canada. Ces mesures comprennent de nouvelles règles d'admissibilité aux prêts hypothécaires à ratio élevé assurés (dont le ratio prêt-valeur est supérieur à 80 %) ainsi que de nouveaux critères d'admissibilité s'appliquant aux prêts à faible ratio assurés (dont le ratio prêt-valeur est inférieur à 80 %). Ces critères ne s'appliquaient auparavant qu'aux prêts hypothécaires à ratio élevé. En vertu des nouvelles mesures, tous les prêts hypothécaires feront désormais l'objet d'une « simulation de crise » pour veiller à ce que les emprunteurs soient en mesure de rembourser leur prêt en cas de hausse des taux d'intérêt. Dorénavant, les emprunteurs devront satisfaire à des coefficients plus stricts d'amortissement de la dette, qui seront calculés en utilisant le taux le plus élevé entre le taux contractuel et le taux de 5 ans affiché par la Banque du Canada, lequel est actuellement supérieur d'au moins deux points de pourcentage à la plupart des taux contractuels. La méthode de la « simulation de crise » était appliquée depuis 2010 aux prêts hypothécaires à taux variable et aux prêts hypothécaires à taux fixe de moins de cinq ans. Étant donné qu'elle s'applique désormais aux prêts de cinq ans ou plus, cela signifie que tous les prêts hypothécaires à ratio élevé y sont maintenant assujettis.

Puisque la politique vient d'entrer en vigueur, il est difficile d'évaluer avec précision ses effets sur les marchés de l'habitation. Une hausse des taux hypothécaires a généralement un effet négatif sur les prix, les

ventes et les mises en chantier d'habitations. Cependant, la méthode de la simulation de crise affecte le montant du prêt hypothécaire assuré auquel un emprunteur est admissible, mais elle ne constitue pas une hausse du taux hypothécaire lui-même. Par conséquent, les emprunteurs pourraient adapter leur comportement d'achat de diverses façons. Par exemple, ils pourraient acheter une habitation moins chère, augmenter leur mise de fonds, retarder leur achat afin d'épargner plus d'argent pour la mise de fonds ou ajouter un cosignataire. Selon notre analyse, de 5 à 10 % de tous les acheteurs potentiels seront touchés au cours de la première année de mise en œuvre des nouvelles mesures, mais l'effet précis de celles-ci variera en fonction de la situation et du comportement de chaque acheteur. Puisque les facteurs qui influent sur le marché de l'habitation diffèrent selon les régions, les effets des changements annoncés ne seront probablement pas identiques partout au Canada. En tenant compte de tous les scénarios possibles et de leurs effets, les prix, le nombre de ventes et le nombre de mises en chantier de logements s'inscrivent dans la zone inférieure de notre fourchette large de prévisions, laquelle vise à prendre en compte les changements économiques et financiers imprévus ainsi que les modifications inattendues à la réglementation municipale, provinciale et nationale.

Figure 4



Source : SCHL. (p) : prévision.

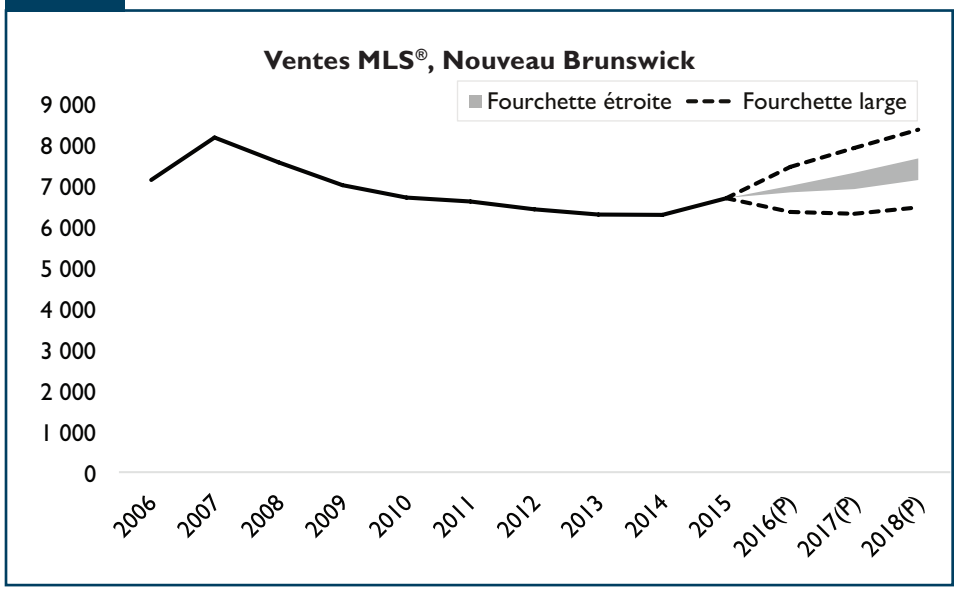
Risques associés aux prévisions

- Les perspectives décrites dans le présent rapport sont soumises à certains risques, qui pourraient pousser l'activité réelle à l'extérieur des fourchettes étroites de prévisions que nous avons établies. Pour mettre ces risques en relief, nous présentons également des fourchettes larges de prévisions.
- Selon la fourchette large de prévisions, le nombre de logements mis en chantier au Nouveau-Brunswick devrait se situer entre 1 650 et 2 170 en 2016, entre 1 580 et 2 200 en 2017 et entre 1 625 et 2 275 en 2018.
- Comme la construction de plusieurs gros immeubles d'appartements est planifiée pour le quatrième trimestre de 2016, toute modification du calendrier de réalisation de ces projets pousserait les mises en chantier vers les fourchettes larges. Un retard dans l'exécution d'un d'entre eux diminuerait le nombre de mises en chantier cette année pour le faire augmenter l'an prochain. En outre, si le niveau de l'immigration ne baisse pas comme prévu au cours des troisième et quatrième trimestres de 2016, les promoteurs pourraient voir l'avenir sous un meilleur jour et relancer des projets qui avaient été différés indéfiniment. Cela pousserait vraisemblablement le nombre de mises en chantier vers le haut de la fourchette large en 2018.
- La fourchette large de prévisions situe le nombre de ventes MLS® du Nouveau-Brunswick entre 6 350 et 7 450 pour 2016, entre 6 300 et 7 900 pour 2017 et entre 6 450 et 8 350 pour 2018.
- Un recul important subi par un marché de l'habitation ailleurs au Canada pourrait momentanément ébranler la confiance des propriétaires-occupants néo-brunswickois et avoir pour effet de pousser les ventes vers l'extrémité inférieure de la fourchette une année, puis vers l'extrémité supérieure l'année suivante.

Tout autre choc économique se produisant ailleurs au pays, comme ceux qui ont été observés lors des deux premiers trimestres de 2016, profiterait au marché de l'existant du Nouveau-Brunswick. En effet, l'émigration ralentirait et la province verrait sa population s'accroître. Cette situation pourrait rapprocher les ventes de l'extrémité supérieure des fourchettes de prévisions.

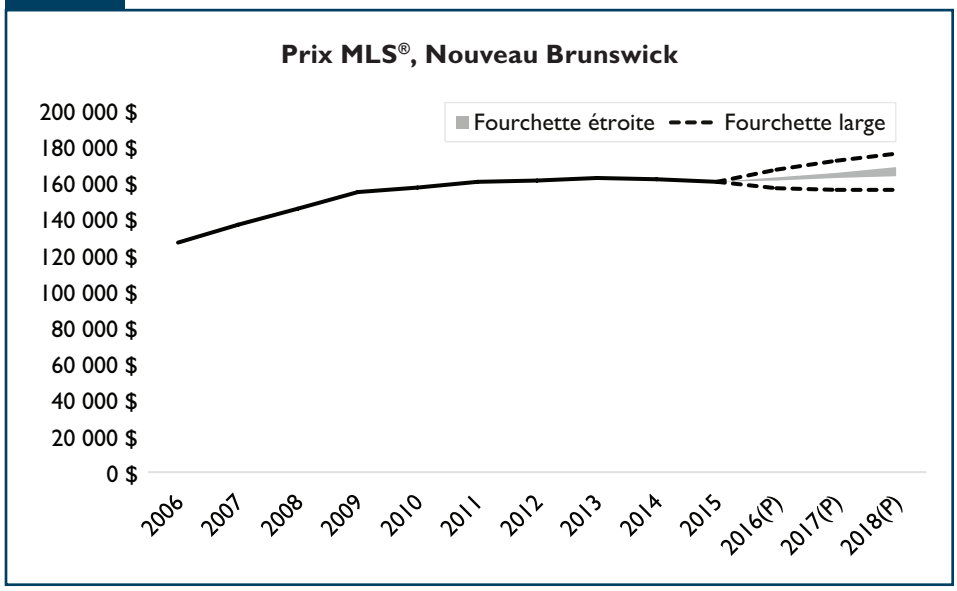
- Au Nouveau-Brunswick, les prix MLS® devraient se situer entre 157 000 et 167 000 $ en 2016, entre 156 000 et 172 000 $ en 2017 et entre 156 000 et 176 000 $ en 2018.
- Un recul important subi par un marché de l'habitation ailleurs au Canada pourrait ébranler la confiance des Néo-Brunswickois dans celui de leur province et pousser les prix vers l'extrémité inférieure des fourchettes larges. Cependant, cette baisse serait probablement temporaire et les prix se redresseraient rapidement sous l'effet de la reprise des ventes. Tout choc économique positif inattendu pourrait faire monter les prix des habitations plus que prévu et les rapprocher de l'extrémité supérieure des fourchettes de prévisions indiquées ci-dessus.

Figure 5



Source : ACI; (p) = prévision de la SCHL.
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Figure 6



Source : ACI; (p) = prévision de la SCHL.
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Résumé des prévisions
RMR de Saint John
Automne 2016

	2013	2014	2015	2016(P)		2017(P)		2018(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	140	127	130	140	160	140	160	145	175
Logements collectifs	136	109	95	15	25	70	90	70	110
Tous types de logements confondus	276	236	225	165	175	220	240	240	260
Marché de la revente									
Ventes MLS®	1 588	1 591	1 679	1 800	1 900	1 750	1 850	1 750	1 950
Prix MLS® moyen ($)	173 042	169 221	163 572	167 000	169 000	169 000	175 000	170 500	179 500
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 5 ans(%)	5,24	4,88	4,67	4,50	4,90	4,40	5,20	4,50	5,70

	2013	2014	2015	2016(P)	2017(P)	2018(P)
Marché locatif						
Taux d'inoccupation (%)(octobre)	11,4	9,0	8,5	7,8	7,5	7,3
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	691	714	718	730	740	750
Indicateurs économiques						
Population	128 003	127 460	126 912	126 700	126 400	126 200
Nombre annuel d'emplois	63 700	64 300	63 600	63 000	63 200	63 400

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).
Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus.
Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 30 septembre 2016. (I)=Limite Inférieure (S)=Limite Supérieure
Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.
Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché). Statistique Canada. ACI (MLS®). SCHL Prévisions(2016-2018).

Résumé des prévisions
RMR de Moncton
Automne 2016

	2013	2014	2015	2016(P)		2017(P)		2018(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	258	262	243	250	270	260	290	280	320
Logements collectifs	653	590	349	380	440	180	220	150	180
Tous types de logements confondus	911	852	592	640	700	450	500	430	500
Marché de la revente									
Ventes MLS®	2 194	2 279	2 407	2 225	2 315	2 375	2 505	2 425	2 575
Prix MLS® moyen ($)	160 092	162 300	163 601	165 000	168 400	167 600	172 000	169 500	174 500
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 5 ans(%)	5,24	4,88	4,67	4,50	4,90	4,40	5,20	4,50	5,70

	2013	2014	2015	2016(P)	2017(P)	2018(P)
Marché locatif						
Taux d'inoccupation (%)(octobre)	9,1	8,7	7,4	6,5	6,0	6,5
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	742	762	760	790	800	820
Indicateurs économiques						
Population	144 415	146 092	147 968	149 500	151 000	152 500
Nombre annuel d'emplois	74 800	76 200	78 000	78 600	79 800	81 000

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).
Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus.
Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 30 septembre 2016. (I)=Limite Inférieure (S)=Limite Supérieure
Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.
Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché). Statistique Canada. ACI (MLS®). SCHL Prévisions(2016-2018).

Résumé des prévisions
AR de Fredericton
Automne 2016

	2013	2014	2015	2016(P)		2017(P)		2018(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	318	266	178	175	185	190	210	180	200
Logements collectifs	355	132	198	140	160	220	260	220	280
Tous types de logements confondus	673	398	376	320	340	425	475	400	460
Marché de la revente									
Ventes MLS®	1 869	1 726	1 898	1 970	2 000	2 000	2 080	2 050	2 150
Prix MLS® moyen ($)	178 402	178 107	176 870	178 500	179 500	182 000	184 000	186 000	190 000
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 5 ans(%)	5,24	4,88	4,67	4,50	4,90	4,40	5,20	4,50	5,70

	2013	2014	2015	2016(P)	2017(P)	2018(P)
Marché locatif						
Taux d'inoccupation (%)(octobre)	6,2	5,8	5,5	4,0	3,9	4,1
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	785	809	829	845	855	870
Indicateurs économiques						
Population	97 076	97 771	98 592	99 200	100 300	101 350
Nombre annuel d'emplois	50 350	49 275	50 750	51 300	51 900	52 400

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).
Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus.
Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 30 septembre 2016. (I)=Limite Inférieure (S)=Limite Supérieure
Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.
Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché). Statistique Canada. ACI (MLS®). SCHL Prévisions(2016-2018).

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée **Relevé des mises en chantier et des achèvements**. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La **mise en chantier** d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du **Relevé des logements écoulés sur le marché** de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est **écoulé** lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada depuis près de 70 ans.

La SCHL aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, vient en aide aux Canadiens dans le besoin et fournit des résultats de recherches et de l'information aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à http://www.schl.ca ou suivez-nous sur Twitter, LinkedIn, Facebook et YouTube.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada, composez le 613-748-2003 (téléphone) ou le 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour vous abonner à la version papier des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2016, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez remplir le Formulaire de demande de reproduction de documents protégés par les droits d'auteur de la SCHL et le faire parvenir au Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par courriel, à l'adresse suivante : chic@schl.ca.Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH : Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de 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 diverses 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.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE

Des données et des analyses aux échelles locale, régionale et nationale qui portent sur la conjoncture des marchés et les tendances futures.

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport sur les copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Évaluation du marché de l'habitation
- Le marché sous la loupe
- Actualités habitation – Tableaux
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : faits saillants – régions et le nord
- Perspectives du marché de l'habitation – (Canada et principaux centres urbains)
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation – Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Données provisoires sur les mises en chantier
- Rapports sur le marché locatif : Faits saillants – Canada et les provinces
- Rapports sur le marché locatif – Grands centres
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapport sur les résidences pour personnes âgées

TABLEAUX DE DONNÉES EN LIGNE GRATUITS

- Données sur la construction de maisons neuves par municipalité
- Tableaux de données détaillées tirées de l'Enquête sur les logements locatifs
- Tableaux de données annuelles détaillées sur la construction résidentielle

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION!

Les données sur l'habitation comme vous les voulez.

- Guichet unique
- Accès simple et rapide
- Données à l'échelle des quartiers

schl.ca/portailimh

L'Observateur du logement en ligne

On y présente, sous forme de feuillets et de vidéos :

- analyses et données;
- observations pertinentes;
- mises à jour sur les conditions et tendances en matière de logement; *et bien plus encore!*

Tous les liens peuvent être facilement diffusés sur les médias sociaux!

Abonnez-vous dès aujourd'hui pour demeurer informé!

www.schl.ca/observateur

64277_2016_B02