

A

CTUALITÉS

HABITATION

Saint John,  
Moncton et  
Fredericton

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

## Les constructeurs ont connu une bonne année en 2004 malgré le ralentissement

En 2004, 3 947 habitations ont été mises en chantier dans l'ensemble des régions de la province, contre 4 489 en 2003, ce qui représente une baisse de 12 %. Malgré le repli, l'activité est demeurée intense par comparaison aux normes historiques. En fait, les constructeurs du Nouveau-Brunswick ont enregistré en 2004 un résultat annuel qu'ils n'ont dépassé qu'une fois en vingt ans.

Le nombre de mises en chantier observé en 2004 est légèrement supérieur à notre prévision (3 750), principalement parce que la construction de logements collectifs a été plus forte que prévu au quatrième trimestre. D'octobre à décembre, 422 habitations de ce type ont été commencées dans la province, soit 37,5 % de plus qu'un an auparavant. La production de logements collectifs a rebondi tant dans les régions urbaines qu'en milieu rural. Dans les secteurs ruraux, la hausse est surtout attribuable

aux ensembles résidentiels entamés dans le cadre du nouveau programme de logement abordable; dans les zones urbaines, elle tient à un accroissement significatif des mises en chantier de logements collectifs à Fredericton et à Saint John.

Malgré cet excellent quatrième trimestre, le nombre total de mises en chantier dans le segment des collectifs a été en 2004 de 27,6 % inférieur au cumul annuel atteint en 2003, soit 1 350 – sommet qui était resté inégalé pendant 30 ans. Ce recul global est dû en majeure partie au fait que les constructeurs se sont appliqués à achever les ensembles dont ils avaient coulé les fondations en 2003, au lieu d'en commencer de nouveaux. C'est ce qui explique par ailleurs la forte progression des achèvements de logements collectifs dans la province en 2004 (1 931 unités, contre 763 en 2003).

VOLUME 7, NUMÉRO 4  
QUATRIÈME TRIMESTRE DE 2004

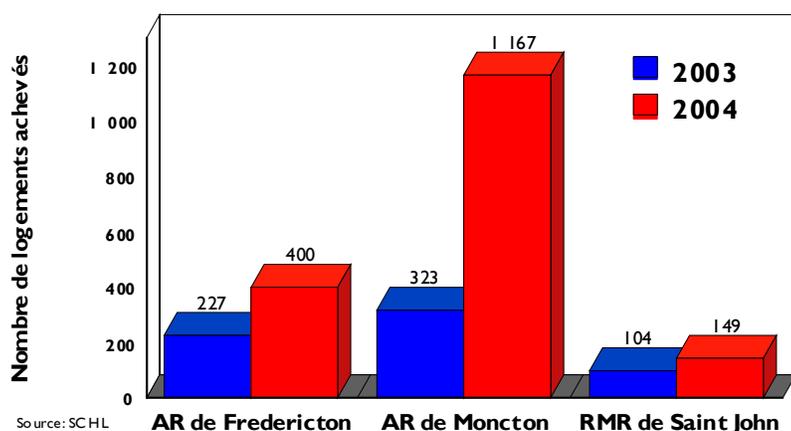
### SOMMAIRE

- 1 Les constructeurs ont connu une bonne année en 2004 malgré le ralentissement
- 2 RMR de Saint John : la construction de maisons individuelles et de logements collectifs s'est un peu repliée en 2004
- 2 AR de Moncton : baisse des mises en chantier de logements collectifs
- 2 AR de Fredericton : la production de maisons individuelles est restée forte en 2004

### TABLEAUX STATISTIQUES

- 3 Tableau 1 : Mises en chantier d'habitations par région
- 3 Tableau 2 : Achèvements d'habitations par région
- 3 Tableau 3 : Logements en construction par région
- 4 Mises en chantier par catégorie de logement pour Fredericton, Moncton et Saint John

### Hausse des achèvements de logements collectifs dans les grands centres urbains de la province



# SAINT JOHN MONCTON FREDERICTON

## Aperçu du marché de l'habitation

### RMR de Saint John : la construction de maisons individuelles et de logements collectifs s'est un peu repliée en 2004

En 2004, il s'est commencé moins d'habitations dans la RMR de Saint John que l'année précédente. De 2003 à 2004, les mises en chantier de maisons individuelles sont passées de 405 à 387, et celles de logements collectifs, de 175 à 129. Malgré ce repli, 2004 a été l'une des meilleures périodes de 12 mois qu'ont connues les constructeurs depuis le début des années 1990.

En outre, à la fin d'octobre 2004, le nombre mensuel moyen d'emplois était d'au moins 100 supérieur à ce qu'il était un an plus tôt. La progression de l'emploi et les bas taux hypothécaires nous portent à croire que la construction de maisons individuelles restera vigoureuse en 2005, tout comme celle de logements collectifs.

### AR de Moncton : baisse des mises en chantier de logements collectifs

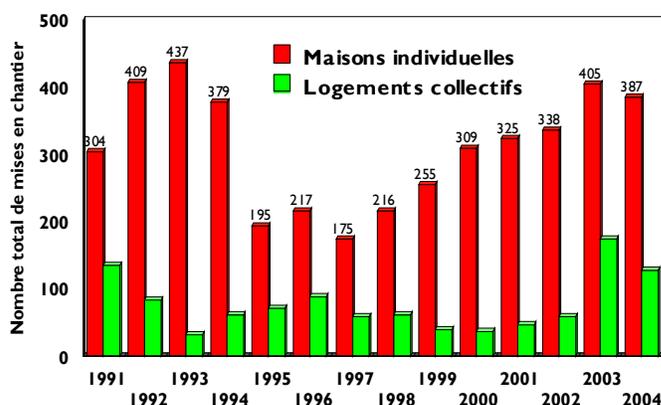
La construction résidentielle a chuté de presque 20 % en 2004 dans la grande région de Moncton. Ce ralentissement d'activité est principalement attribuable à l'importante diminution des mises en chantier de logements collectifs, locatifs en particulier. Fin octobre 2004, seulement 85 unités locatives avaient été mises en chantier dans le Grand Moncton, comparativement à 445 en 2003. On attribue ce recul surtout à la multitude d'habitations neuves qui sont arrivées sur le marché. En fait, 1 167 logements collectifs ont été achevés en 2004, contre seulement 323 en 2003. On estime que cet accroissement compte parmi les principaux facteurs ayant fait grimper à 5 % la proportion de logements locatifs vacants en octobre 2004. Il s'agit du taux d'inoccupation le plus élevé à être observé dans la grande région de Moncton depuis octobre 1998.

### AR de Fredericton : la production de maisons individuelles est restée forte en 2004

Dans le Grand Fredericton, la construction résidentielle a atteint en 2004 son deuxième sommet en importance depuis le début des années 1980. Grâce aux 494 maisons individuelles mises en chantier en 2004, ce segment du marché est demeuré particulièrement actif, compte tenu du volume record de transactions conclues sur le marché de la revente. La robustesse des marchés de l'emploi, les mouvements migratoires infraprovinciaux et les bas taux hypothécaires sont autant de facteurs clés qui ont continué à stimuler la demande de maisons individuelles.

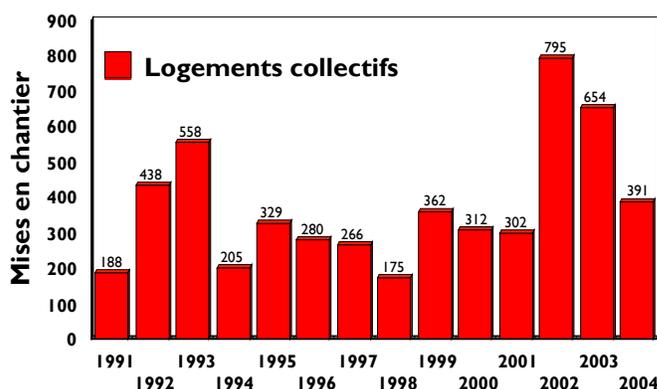
Le segment des logements collectifs a également connu une année exceptionnelle en 2004, avec ses 309 mises en chantier. En 2003, 327 habitations de ce type avaient été commencées. Il s'agit des deux seules fois où le cumul annuel des mises en chantier de logements collectifs a dépassé la barre des 300 dans la grande région de Fredericton. La multiplication des logements locatifs neufs arrivant sur le marché a fait monter le taux d'inoccupation à 3,7 % en octobre 2004 – son plus haut niveau depuis octobre 1997.

### RMR de Saint John : la construction résidentielle est restée relativement intense en 2004



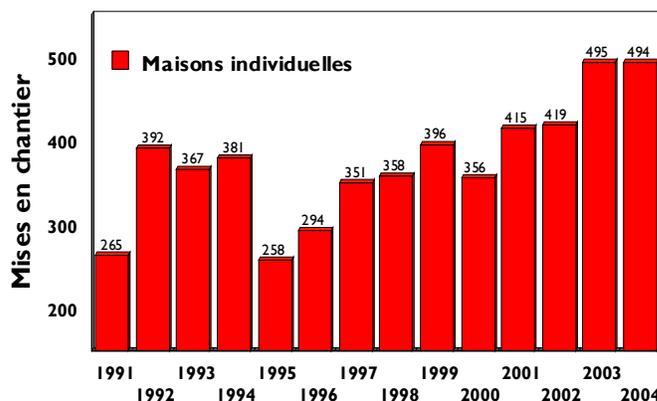
Source : SCHL

### AR de Moncton : chute des mises en chantier de logements collectifs en 2004



Source : SCHL

### AR de Fredericton : production presque record de maisons individuelles en 2004



Source : SCHL

**TABLEAU 1 – MISES EN CHANTIER D'HABITATIONS PAR RÉGION**

RÉGION	LOGEMENTS INDIVIDUELS						LOGEMENTS COLLECTIFS						TOUS LOGEMENTS CONFONDUS					
	Quatrième trimestre			Cumul annuel			Quatrième trimestre			Cumul annuel			Quatrième trimestre			Cumul annuel		
	2004	2003	Var. en %	2004	2003	Var. en %	2004	2003	Var. en %	2004	2003	Var. en %	2004	2003	Var. en %	2004	2003	Var. en %
AR de Bathurst	7	22	(68,2)	39	49	(20,4)	4	2	--	17	8	--	11	24	(54,2)	56	57	(1,8)
AR de Campbellton	5	3	--	16	14	14,3	0	0	--	0	0	--	5	3	66,7	16	14	14,3
AR d'Edmundston	2	11	--	42	56	(25,0)	20	2	--	24	2	--	22	13	69,2	66	58	13,8
AR de Fredericton	118	155	(23,9)	494	495	(0,2)	136	74	83,8	309	327	(5,5)	254	229	10,9	803	822	(2,3)
AR de Miramichi	6	4	--	34	38	(10,5)	0	0	--	0	0	--	6	4	50,0	34	38	(10,5)
AR de Moncton	192	195	(1,5)	760	781	(2,7)	114	175	(34,9)	391	654	(40,2)	306	370	(17,3)	1 151	1 435	(19,8)
RMR de Saint John	99	123	(19,5)	387	405	(4,4)	50	26	92,3	129	175	(26,3)	149	149	0,0	516	580	(11,0)
Toutes régions urbaines confondues	429	513	(16,4)	1 772	1 838	(3,6)	324	279	16,1	870	1 166	(25,4)	753	792	(4,9)	2 642	3 004	(12,1)
Toutes régions rurales confondues	330	378	(12,7)	1 198	1 301	(7,9)	98	28	--	107	184	(41,8)	428	406	5,4	1 305	1 485	(12,1)
Nouveau-Brunswick	759	891	(14,8)	2 970	3 139	(5,4)	422	307	37,5	977	1 350	(27,6)	1 181	1 198	(1,4)	3 947	4 489	(12,1)

**TABLEAU 2 – ACHÈVEMENTS D'HABITATIONS PAR RÉGION**

RÉGION	LOGEMENTS INDIVIDUELS						LOGEMENTS COLLECTIFS						TOUS LOGEMENTS CONFONDUS					
	Quatrième trimestre			Cumul annuel			Quatrième trimestre			Cumul annuel			Quatrième trimestre			Cumul annuel		
	2004	2003	Var. en %	2004	2003	Var. en %	2004	2003	Var. en %	2004	2003	Var. en %	2004	2003	Var. en %	2004	2003	Var. en %
AR de Bathurst	5	13	(61,5)	49	43	14,0	10	0	--	21	2	--	15	13	15,4	70	45	55,6
AR de Campbellton	5	7	(28,6)	16	14	14,3	(5)	0	--	0	0	--	0	7	--	16	14	14,3
AR d'Edmundston	2	17	(88,2)	48	55	(12,7)	22	0	--	26	4	--	24	17	41,2	74	59	25,4
AR de Fredericton	151	172	(12,2)	478	490	(2,4)	139	163	(14,7)	400	227	76,2	290	335	(13,4)	878	717	22,5
AR de Miramichi	6	15	(60,0)	30	48	(37,5)	(6)	0	--	0	0	--	0	15	--	30	48	(37,5)
AR de Moncton	363	261	39,1	960	725	32,4	284	74	283,8	1 167	323	261,3	647	335	93,1	2 127	1 048	103,0
RMR de Saint John	111	139	(20,1)	379	364	4,1	75	67	11,9	149	104	43,3	186	206	(9,7)	528	468	12,8
Toutes régions urbaines confondues	643	624	3,0	1 960	1 739	12,7	519	304	70,7	1 763	660	167,1	1 162	928	25,2	3 723	2 399	55,2
Toutes régions rurales confondues	32	640	(95,0)	1 322	1 573	(16,0)	0	19	--	168	103	63,1	32	659	(95,1)	1 490	1 676	(11,1)
Nouveau-Brunswick	675	1 264	(46,6)	3 282	3 312	(0,9)	519	323	60,7	1 931	763	153,1	1 194	1 587	(24,8)	5 213	4 075	27,9

**TABLEAU 3 – LOGEMENTS EN CONSTRUCTION PAR RÉGION (au 31 décembre)**

RÉGION	LOG. INDIVIDUELS			LOG. COLLECTIFS			TOUS LES LOG.		
	2004	2003	Var. en %	2004	2003	Var. en %	2004	2003	Var. en %
AR de Bathurst	15	25	(40,0)	4	8	--	19	33	(42,4)
AR de Campbellton	4	4	--	0	0	--	4	4	--
AR d'Edmundston	15	21	(28,6)	0	2	--	15	23	(34,8)
AR de Fredericton	106	90	17,8	176	267	(34,1)	282	357	(21,0)
AR de Miramichi	16	12	--	0	0	--	16	12	--
AR de Moncton	189	389	(51,4)	178	952	(81,3)	367	1 341	(72,6)
RMR de Saint John	125	125	0,0	92	112	(17,9)	217	237	(8,4)
Toutes régions urbaines confondues	470	666	(29,4)	450	1 341	(66,4)	920	2 007	(54,2)
Toutes régions rurales confondues	358	486	(26,3)	75	137	--	433	623	(30,5)
Nouveau-Brunswick	828	1 152	(28,1)	525	1 478	(64,5)	1 353	2 630	(48,6)

**TABLEAU 4**  
**MISES EN CHANTIER PAR RÉGION ET PAR CATÉGORIE DE LOGEMENT**  
**Fredericton / Moncton / Saint-John**

Région/ Période	Log. indiv.	Log. jumelés	Log. en rangée	App. et autres	Total	Région/ Période	Log. indiv.	Log. jumelés	Log. en rangée	App. et autres	Total
<b>Ville de Fredericton</b>						<b>Grand Bay-Westfield</b>					
Oct.-déc. 2004	54	4	30	102	190	Oct.-déc. 2004	6	0	0	0	6
Oct.-déc. 2003	52	8	40	46	146	Oct.-déc. 2003	4	0	0	0	4
Janv.-déc. 2004	224	10	98	197	529	Janv.-déc. 2004	18	0	0	0	18
Janv.-déc. 2003	200	24	64	231	519	Janv.-déc. 2003	16	0	0	0	16
<b>Total Fredericton</b>						<b>Ville de Quispamsis</b>					
Oct.-déc. 2004	118	4	30	102	254	Oct.-déc. 2004	33	0	10	2	45
Oct.-déc. 2003	127	0	0	6	133	Oct.-déc. 2003	47	4	6	2	59
Janv.-déc. 2004	494	14	98	197	803	Janv.-déc. 2004	143	0	16	10	169
Janv.-déc. 2003	495	24	64	239	822	Janv.-déc. 2003	160	4	12	6	182
<b>Ville de Moncton</b>						<b>Ville de Rothesay</b>					
Oct.-déc. 2004	61	44	0	0	105	Oct.-déc. 2004	6	6	0	0	12
Oct.-déc. 2003	80	20	0	137	237	Oct.-déc. 2003	15	0	0	0	15
Janv.-déc. 2004	80	154	24	73	511	Janv.-déc. 2004	35	6	0	0	41
Janv.-déc. 2003	306	98	4	328	736	Janv.-déc. 2003	50	2	3	0	55
<b>Ville de Dieppe</b>						<b>Ville de Saint John</b>					
Oct.-déc. 2004	62	10	40	8	120	Oct.-déc. 2004	28	6	4	18	56
Oct.-déc. 2003	38	16	14	0	68	Oct.-déc. 2003	26	8	6	0	40
Janv.-déc. 2004	279	42	52	14	387	Janv.-déc. 2004	106	26	10	48	190
Janv.-déc. 2003	248	46	33	76	403	Janv.-déc. 2003	90	18	17	109	234
<b>Ville de Riverview</b>						<b>Saint John – Régions périphériques</b>					
Oct.-déc. 2004	24	6	0	0	30	Oct.-déc. 2004	26	0	4	0	30
Oct.-déc. 2003	20	0	0	0	20	Oct.-déc. 2003	37	0	0	0	37
Janv.-déc. 2004	91	16	0	4	111	Janv.-déc. 2004	85	0	13	0	98
Janv.-déc. 2003	86	26	0	38	150	Janv.-déc. 2003	89	0	4	0	93
<b>Total AR de Moncton</b>						<b>Total RMR de Saint John</b>					
Oct.-déc. 2004	192	62	40	12	306	Oct.-déc. 2004	99	12	18	20	149
Oct.-déc. 2003	304	52	18	161	535	Oct.-déc. 2003	129	12	12	2	155
Janv.-déc. 2004	760	216	76	99	1 151	Janv.-déc. 2004	387	32	39	58	516
Janv.-déc. 2003	781	170	37	447	1 435	Janv.-déc. 2003	405	24	36	115	580

Nota : Les régions périphériques comprennent les paroisses de Greenwich, de Kingston, de Musquash, de St. Martins, de Simonds, de Lepreau, de Petersville, de Hampton et d'Upham, ainsi que le village de St. Martins et la ville de Hampton.

