

A

ACTUALITÉS

HABITATION

Saint John,
Moncton et
Fredericton

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

Premier trimestre : bon début d'année pour la construction résidentielle

Au premier trimestre de 2005, 146 logements ont été commencés dans les centres urbains du Nouveau-Brunswick, contre 139 à la même période en 2004. En fait, le premier trimestre de 2005 a été l'un des plus occupés qu'aient connus les constructeurs d'habitations depuis le début des années 1990.

La hausse de 5 % des mises en chantier observée en milieu urbain au premier trimestre tient à l'intensification de la construction dans le segment des collectifs. En effet, 26 logements collectifs ont été commencés, contre seulement cinq au premier trimestre de 2004. De ce nombre, 22 sont situés dans l'agglomération de Moncton. Toutefois, la construction de collectifs est restée relativement faible à Saint John et à Fredericton, seulement deux logements de ce type y ayant été commencés durant la période de janvier à mars 2005.

Dans les centres urbains de la province, 521 logements ont été achevés, soit 60 % de moins que le total de 1 290 enregistré au premier trimestre de 2004. Ce repli résulte principalement de la forte baisse des achèvements de logements collectifs observée pendant les trois premiers mois de l'année. Durant cette période, 189 logements collectifs ont été achevés, contre 801 de janvier à mars 2004.

Fin mars, seulement 543 habitations étaient en construction, comparativement à 857 un an plus tôt. La demande soutenue, conjuguée à la chute du nombre d'achèvements et de logements en construction, indique que les mises en chantier demeureront nombreuses en 2005.

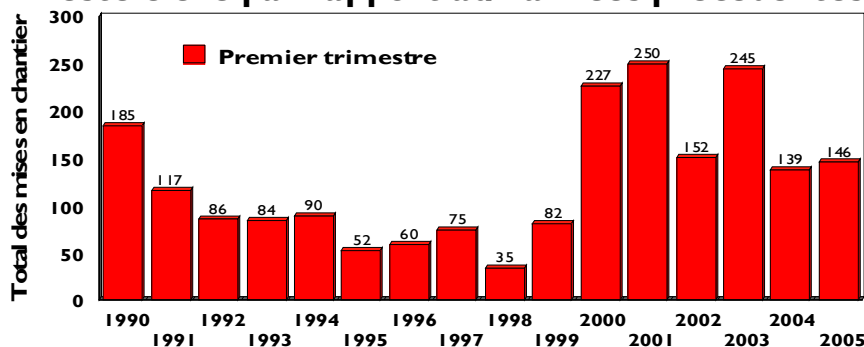
VOLUME 8, NUMÉRO 1
PREMIER TRIMESTRE DE 2005**SOMMAIRE**

- 1 Premier trimestre : bon début d'année pour la construction résidentielle
- 2 Repli de la construction de maisons individuelles à Moncton et à Fredericton
- 2 Baisse du nombre de collectifs achevés à Moncton
- 2 Le marché de la revente est demeuré animé dans tous les grands centres urbains

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 Tableau 4 : Mises en chantier par catégorie de logement pour Fredericton, Moncton et Saint John

Le nombre de mises en chantier en milieu urbain reste élevé par rapport aux années précédentes



Source : SCHL

Canada

SCHL CMHC
AU COEUR DE L'HABITATION

SAINT JOHN MONCTON FREDERICTON

Aperçu du marché de l'habitation

Repli de la construction de maisons individuelles à Moncton et à Fredericton

Dans les centres urbains de la province, 120 logements individuels ont été commencés de janvier à mars 2005, soit 10 % de moins que le total de 134 relevé un an plus tôt. Ce ralentissement a surtout touché Moncton et Fredericton, où le nombre d'habitations individuelles commencées est passé respectivement de 55 à 36 et de 51 à 36. Néanmoins, le total des mises en chantier de logements individuels en milieu urbain est resté élevé par rapport aux années antérieures, surtout grâce à la forte activité enregistrée à Saint John. Dans cette RMR, le nombre d'habitations individuelles commencées a atteint 48 au premier trimestre de 2005, contre 28 un an auparavant.

Baisse du nombre de collectifs achevés

Au premier trimestre de 2005, le nombre de logements collectifs achevés a fléchi dans les trois grands centres urbains. Le recul a été particulièrement prononcé à Moncton, où seulement 48 logements collectifs ont été achevés, contre 613 un an auparavant. Fin mars, on n'a recensé que 152 logements collectifs en construction à Moncton, alors qu'il y en avait 344 à la même période en 2004.

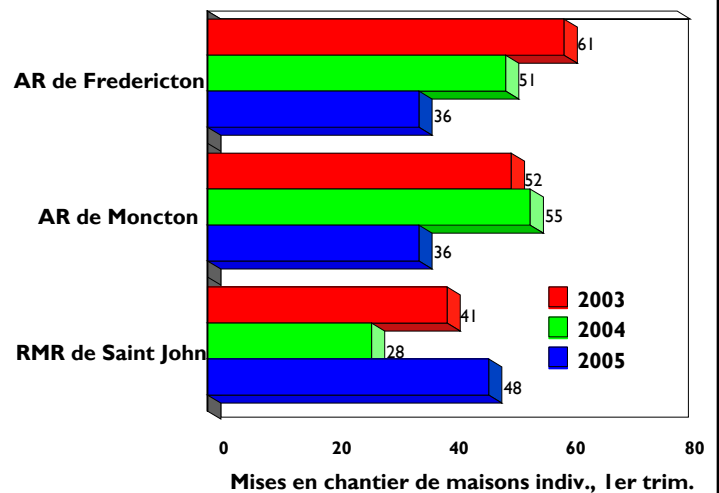
À Saint John et à Fredericton également, les logements collectifs en construction étaient moins nombreux à la fin de mars 2005 qu'à pareille date en 2004. La hausse du taux d'occupation observée l'an dernier dans les trois grands centres urbains a dissuadé bon nombre de constructeurs à entreprendre de nouveaux ensembles. Toutefois, on s'attend à ce que la construction reprenne dans ce segment au deuxième trimestre, car le stock de logements neufs s'écoule peu à peu, en grande partie grâce aux ménages locataires.

Le marché de la revente est demeuré animé dans tous les centres urbains

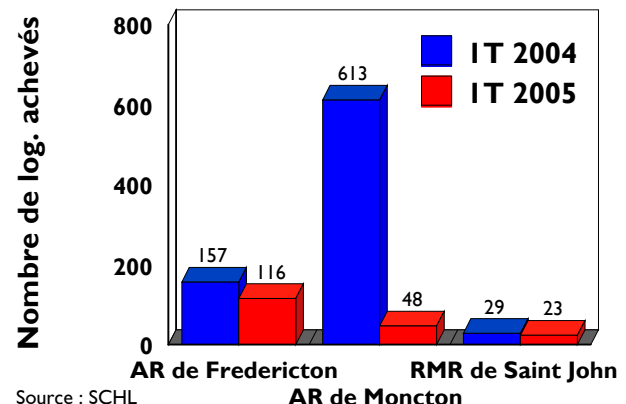
La diminution de la construction de maisons individuelles résulte en partie de la vitalité du marché de la revente. Au premier trimestre, beaucoup d'acheteurs ont préféré le marché de l'existant à celui du neuf. Même si elles se sont légèrement repliées à Fredericton et à Saint John, les ventes S.I.A.® ont été nombreuses au premier trimestre par rapport aux années antérieures. À Moncton, 432 ventes ont été conclues, soit plus que le record de 419 enregistré au premier trimestre de 2004. Cette solide performance du marché de la revente tient principalement à la faiblesse des taux hypothécaires, à la vigueur du marché du travail et à l'offre croissante de logements existants. La progression du nombre de nouvelles inscriptions devrait atténuer les pressions à la hausse exercées sur le prix des logements existants. Ainsi, le prix de vente S.I.A.® moyen devrait fléchir en 2005 par rapport à 2004 dans les trois grands centres urbains de la province.

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

Les mises en chantier de maisons individuelles ont été nombreuses à Saint John



Chute du nombre de collectifs achevés à Moncton



Vigueur persistante des ventes S.I.A.®

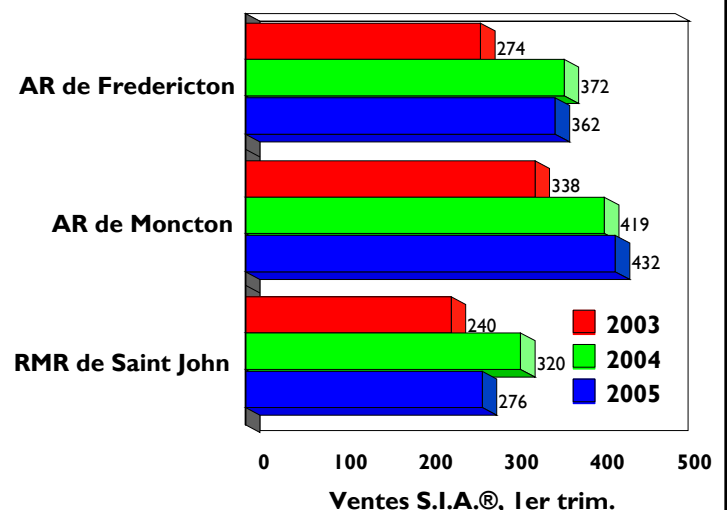


TABLEAU 1 – MISES EN CHANTIER D'HABITATIONS PAR RÉGION

	LOGEMENTS INDIVIDUELS						LOGEMENTS COLLECTIFS						TOUS LOGEMENTS CONFONDUS					
	Premier trimestre			Cumul annuel			Premier trimestre			Cumul annuel			Premier 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 %
RÉGION URBAINE	0	0	--	0	0	--	0	0	--	0	0	--	0	0	--	0	0	--
AR de Bathurst	0	0	--	0	0	--	0	0	--	0	0	--	0	0	--	0	0	--
AR de Campbellton	0	0	--	0	0	--	0	0	--	0	0	--	0	0	--	0	0	--
AR d'Edmundston	0	0	--	0	0	--	0	0	--	0	0	--	0	0	--	0	0	--
AR de Fredericton	36	51	(29,4)	36	51	(29,4)	2	0	--	2	0	--	38	51	(25,5)	38	51	(25,5)
AR de Miramichi	0	0	--	0	0	--	0	0	--	0	0	--	0	0	--	0	0	--
AR de Moncton	36	55	(34,5)	36	55	(34,5)	22	5	--	22	5	--	58	60	(3,3)	58	60	(3,3)
RMR de Saint John	48	28	71,4	48	28	71,4	2	0	--	2	0	--	50	28	78,6	50	28	78,6
Toutes régions urbaines confondues - Nouveau-Brunswick	120	134	(10,4)	120	134	(10,4)	26	5	--	26	5	--	146	139	5,0	146	139	5,0

TABLEAU 2 – ACHÈVEMENTS D'HABITATIONS PAR RÉGION

	LOGEMENTS INDIVIDUELS						LOGEMENTS COLLECTIFS						TOUS LOGEMENTS CONFONDUS					
	Premier trimestre			Cumul annuel			Premier trimestre			Cumul annuel			Premier 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 %
RÉGION URBAINE	10	13	(23,1)	10	13	(23,1)	2	0	--	2	0	--	12	13	(7,7)	12	13	(7,7)
AR de Bathurst	2	2	0,0	2	2	0,0	0	0	--	0	0	--	2	2	0,0	2	2	0,0
AR d'Edmundston	8	5	60,0	8	5	60,0	0	2	--	0	2	--	8	7	14,3	8	7	14,3
AR de Fredericton	88	100	(12,0)	88	100	(12,0)	116	157	(26,1)	116	157	(26,1)	204	257	(20,6)	204	257	(20,6)
AR de Miramichi	11	8	37,5	11	8	37,5	0	0	--	0	0	--	11	8	37,5	11	8	37,5
AR de Moncton	138	294	(53,1)	138	294	(53,1)	48	613	(92,2)	48	613	(92,2)	186	907	(79,5)	186	907	(79,5)
RMR de Saint John	75	67	11,9	75	67	11,9	23	29	(20,7)	23	29	(20,7)	98	96	2,1	98	96	2,1
Toutes régions urbaines confondues - Nouveau-Brunswick	332	489	(32,1)	332	489	(32,1)	189	801	(76,4)	189	801	(76,4)	521	1 290	(59,6)	521	1 290	(59,6)

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

	LOG. INDIVIDUELS			LOG. COLLECTIFS			TOUS LES LOG.		
	2005	2004	Var. en %	2005	2004	Var. en %	2005	2004	Var. en %
RÉGION URBAINE	5	12	(58,3)	2	8	(75,0)	7	20	(65,0)
AR de Bathurst	2	2	0,0	0	0	--	2	2	0,0
AR d'Edmundston	7	16	(56,3)	0	0	--	7	16	(56,3)
AR de Fredericton	54	41	31,7	62	110	(43,6)	116	151	(23,2)
AR de Miramichi	5	4	25,0	0	0	--	5	4	25,0
AR de Moncton	87	151	(42,4)	152	344	(55,8)	239	495	(51,7)
RMR de Saint John	96	86	11,6	71	83	(14,5)	167	169	(1,2)
Toutes régions urbaines confondues - Nouveau-Brunswick	256	312	(17,9)	287	545	(47,3)	543	857	(36,6)

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

Région/ Période	Log. indiv.	Jumelés	Log. en rangée	App. et autres	Total	Région/ Période	Log. indiv.	Jumelés	Log. en rangée	App. et autres	Total
Ville de Fredericton						Grand Bay-Westfield					
Janv.-mars 2005	19	2	0	0	21	Janv.-mars 2005	1	0	0	0	1
Janv.-mars 2004	20	0	0	0	20	Janv.-mars 2004	0	0	0	0	0
Janv.-mars 2005	19	2	0	0	21	Janv.-mars 2005	1	0	0	0	1
Janv.-mars 2004	20	0	0	0	20	Janv.-mars 2004	0	0	0	0	0
Total Fredericton						Ville de Quispamsis					
Janv.-mars 2005	36	2	0	0	38	Janv.-mars 2005	18	0	0	0	18
Janv.-mars 2004	51	0	0	0	51	Janv.-mars 2004	11	0	0	0	11
Janv.-mars 2005	36	2	0	0	38	Janv.-mars 2005	18	0	0	0	18
Janv.-mars 2004	51	0	0	0	51	Janv.-mars 2004	11	0	0	0	11
Ville de Moncton						Ville de Rothesay					
Janv.-mars 2005	11	2	0	2	15	Janv.-mars 2005	2	0	0	0	2
Janv.-mars 2004	21	0	0	3	24	Janv.-mars 2004	3	0	0	0	3
Janv.-mars 2005	21	2	0	2	15	Janv.-mars 2005	2	0	0	0	2
Janv.-mars 2004	21	0	0	3	24	Janv.-mars 2004	3	0	0	0	3
Ville de Dieppe						Ville de Saint John					
Janv.-mars 2005	10	2	16	0	28	Janv.-mars 2005	18	2	0	0	20
Janv.-mars 2004	18	0	0	0	18	Janv.-mars 2004	5	0	0	0	5
Janv.-mars 2005	10	2	16	0	28	Janv.-mars 2005	18	2	0	0	20
Janv.-mars 2004	18	0	0	0	18	Janv.-mars 2004	5	0	0	0	5
Ville de Riverview						Saint John - Régions périphériques					
Janv.-mars 2005	6	0	0	0	6	Janv.-mars 2005	9	0	0	0	9
Janv.-mars 2004	7	0	0	0	7	Janv.-mars 2004	9	0	0	0	9
Janv.-mars 2005	6	0	0	0	6	Janv.-mars 2005	9	0	0	0	9
Janv.-mars 2004	7	0	0	0	7	Janv.-mars 2004	9	0	0	0	9
Total AR de Moncton						Total RMR de Saint John					
Janv.-mars 2005	36	4	16	2	58	Janv.-mars 2005	48	2	0	0	50
Janv.-mars 2004	55	2	0	3	60	Janv.-mars 2004	28	0	0	0	28
Janv.-mars 2005	36	4	16	2	58	Janv.-mars 2005	48	2	0	0	50
Janv.-mars 2004	55	2	0	3	60	Janv.-mars 2004	28	0	0	0	28

Note : Les régions périphériques comprennent les paroisses de Greenw ich, de Kingston, de Musquash, de St. Martins, de Simonds, de Lepreau, de Petersville, de Hampton et de Upham, ainsi que le village de St. Martins et la ville de Hampton.

Actualités habitation est publié quatre fois l'an pour le marché du Nouveau-Brunswick. L'abonnement annuel à **Actualités habitation** pour le 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 Michèle Clark, Centre d'affaires de l'Atlantique, (902) 426-4708. N° de commande 2088.

This report is also available in English. Contact Michele Clark, at the Atlantic Business Centre at (902) 426-4708. Order no. 2086.

© 2005 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 micro-film, 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.

