



APPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

FAITS SAILLANTS
NOUVEAU-BRUNSWICK*

OCTOBRE 2005

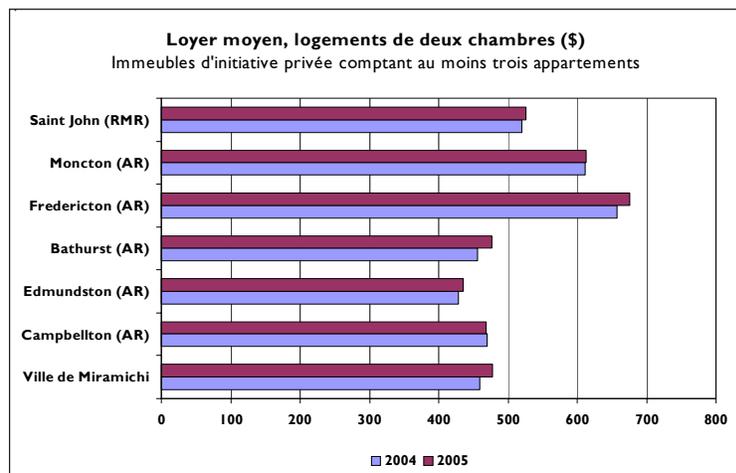
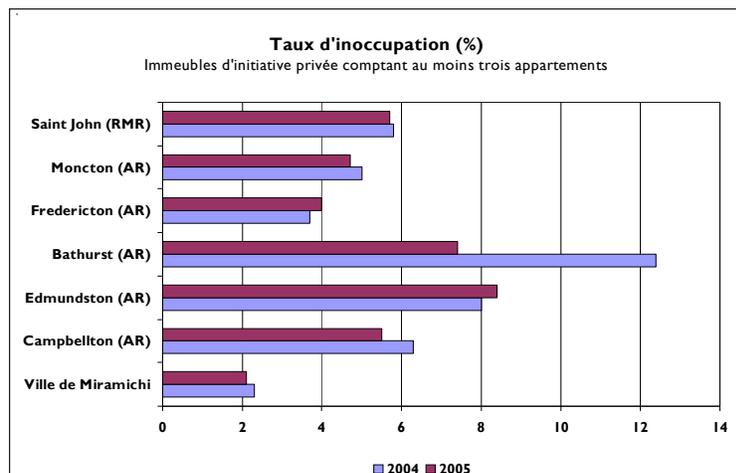
Baisse des taux d'inoccupation dans les petits centres urbains

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs réalisée par la SCHL pendant les deux premières semaines d'octobre 2005, les taux d'inoccupation ont baissé depuis un an dans les petits centres urbains de la province, sauf à Edmundston, où une légère hausse a été observée.

À Bathurst, Campbellton et Miramichi, la demande de logements locatifs est demeurée assez stable, et il s'est bâti peu d'unités destinées à la location. Par conséquent, le taux d'inoccupation s'est replié dans ces trois centres. La demande n'a pas beaucoup changé à Edmundston non plus durant les douze derniers mois, mais l'ajout d'habitations neuves au parc locatif dans la région a fait monter à 8,4 % le taux d'inoccupation, qui présente une augmentation de 0,4 point en regard de l'an passé.

À Saint John, la proportion de logements vacants n'a diminué que de 0,1 point. À Moncton, elle a fléchi de 0,3 point pour se fixer à 4,7 %. L'offre réduite de logements locatifs nouvellement disponibles et la vigueur de l'économie locale ont concouru au recul du taux d'inoccupation cette année. À Fredericton, 4,0 % des logements étaient inoccupés au moment de l'enquête, un pourcentage de 0,3 point supérieur à celui relevé un an auparavant. La hausse est en partie attribuable à la multitude de logements locatifs dont on a achevé la construction au cours des deux années précédentes, de même qu'à l'accroissement subséquent du parc locatif de la région.

Le loyer moyen des appartements a subi des augmentations négligeables pendant les douze mois qui viennent de s'écouler. Dans les sept principales régions

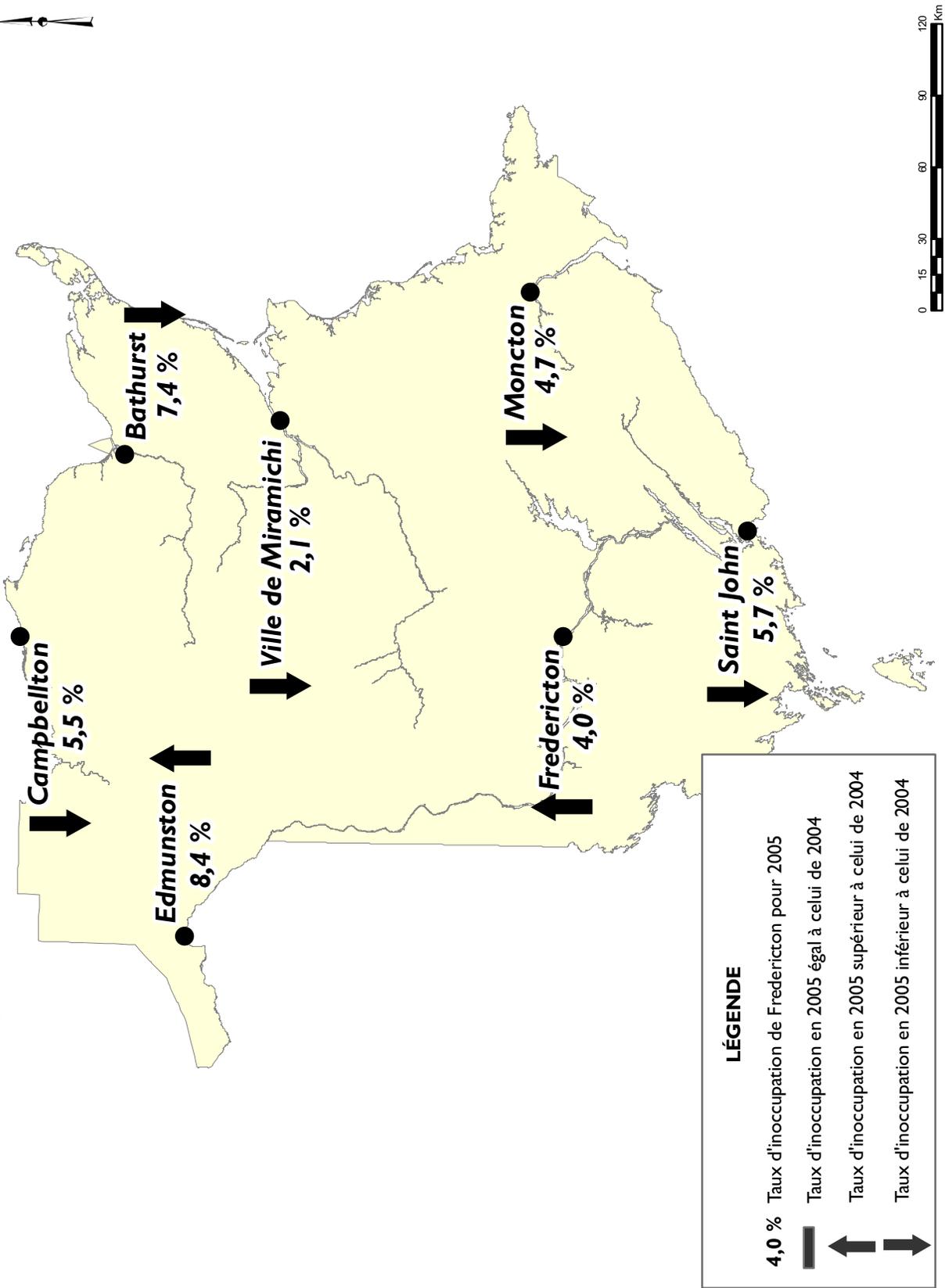


urbaines de la province, une progression moyenne d'environ 1,5 % a été enregistrée, les loyers étant restés à peu près inchangés à Moncton et Campbellton.

Le taux de disponibilité le plus élevé a été constaté à Edmundston (10,8 %), et le plus bas, à Miramichi (2,9 %). À Saint John, la proportion de logements disponibles est descendue de 7,3 à 6,4 %.

* L'Enquête est menée uniquement dans les centres urbains de 10 000 habitants et plus. Des rapports détaillés sont produits pour les régions métropolitaines de recensement (RMR).

Taux d'inoccupation au Nouveau-Brunswick



**Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée
selon le nombre de chambres
Nouveau-Brunswick**

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Saint John (RMR)	6,2	11,0	7,6	6,3	5,2	5,0	4,5	4,6	5,8	5,7
Bathurst (AR)	20,8	15,8	15,2	8,0	9,8	5,7	7,9	3,9	12,4	7,4
Campbellton (AR)	11,8	5,2	10,1	7,4	3,6	4,9	1,4	1,4	6,3	5,5
Edmundston (AR)	16,6	15,1	9,1	9,2	6,4	6,7	7,2	11,4	8,0	8,4
Fredericton (AR)	6,3	0,9	2,7	2,7	4,2	4,6	1,6	4,5	3,7	4,0
Ville de Miramichi	**	9,0	1,5	2,0	2,3	1,7	**	**	2,3	2,1
Moncton (AR)	3,4	5,0	5,2	4,2	5,0	4,7	4,8	5,5	5,0	4,7
N.-B., centres de 10 000+	7,7	7,3	6,3	5,2	5,0	4,8	4,0	4,9	5,3	5,0

**Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée
selon le nombre de chambres
Nouveau-Brunswick**

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Saint John (RMR)	366	378	432	441	520	526	556	575	496	498
Bathurst (AR)	317	322	373	375	456	476	468	472	416	428
Campbellton (AR)	284	313	379	375	470	469	538	505	431	429
Edmundston (AR)	318	323	383	390	428	435	459	440	408	412
Fredericton (AR)	482	505	542	559	657	675	841	869	641	660
Ville de Miramichi	**	309	409	421	459	478	**	519	446	462
Moncton (AR)	476	393	498	513	611	612	656	665	582	581
N.-B., centres de 10 000+	411	402	465	476	576	586	634	663	546	554

**Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2005
selon le nombre de chambres
Nouveau-Brunswick**

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
Saint John (RMR)	54	495	164	2 601	224	4 484	52	1 128	494	8 709
Bathurst (AR)	22	136	26	322	33	572	4	106	84	1 136
Campbellton (AR)	2	41	22	301	19	389	1	80	45	811
Edmundston (AR)	9	62	49	537	43	636	10	86	111	1 321
Fredericton (AR)	4	384	43	1 551	197	4 296	31	704	275	6 935
Ville de Miramichi	2	26	5	230	11	631	**	**	20	931
Moncton (AR)	20	409	94	2 213	289	6 108	29	531	433	9 261
N.-B., centres de 10 000+	114	1 554	402	7 756	815	17 116	130	2 678	1 461	29 104

**Taux de disponibilité (%) des appartements
selon le nombre de chambres
Nouveau-Brunswick**

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Saint John (RMR)	7,0	11,4	9,3	6,9	6,6	6,7	6,4	5,6	7,3	6,9
Bathurst (AR)	s.o.	17,4	s.o.	9,4	s.o.	7,2	s.o.	4,9	s.o.	8,8
Campbellton (AR)	s.o.	7,7	s.o.	9,1	s.o.	6,9	s.o.	1,4	s.o.	7,2
Edmundston (AR)	s.o.	22,0	s.o.	10,8	s.o.	8,7	s.o.	19,0	s.o.	10,8
Fredericton (AR)	s.o.	2,4	s.o.	3,7	s.o.	5,4	s.o.	4,9	s.o.	4,8
Ville de Miramichi	s.o.	9,0	s.o.	2,4	s.o.	2,5	s.o.	**	s.o.	2,9
Moncton (AR)	s.o.	6,6	s.o.	5,9	s.o.	6,4	s.o.	6,8	s.o.	6,3
N.-B., centres de 10 000+	7,0	8,7	9,3	6,3	6,6	6,2	6,4	6,0	7,3	6,4

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. :Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. :Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

MÉTHODE D'ENQUÊTE

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les données sont recueillies par secteur d'initiative (publique ou privée) et par type de logements (appartements ou maisons en rangée). Les enquêteurs obtiennent des données sur les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. Les données sur les loyers du marché ne se rapportent qu'aux immeubles d'initiative privée, et les données sur la disponibilité sont recueillies seulement pour les ensembles d'appartements ou de maisons en rangée d'initiative privée. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

Définitions

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'éclairage, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'éclairage et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer. Le loyer moyen peut varier sans qu'il y ait eu hausse ou baisse des loyers exigés dans un immeuble donné. Toute variation du loyer moyen d'une année à l'autre n'est pas nécessairement significative sur le plan statistique à cause d'autres facteurs, notamment la variabilité des loyers.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication sont fondées sur les définitions du Recensement de 2001 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pas pu être effectuée sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

Renseignements et abonnement

Pour obtenir plus de renseignements sur la présente publication ou sur tout aspect du marché de l'habitation du Nouveau-Brunswick, veuillez communiquer avec notre **service à la clientèle** au 902-426-4708 ou à l'adresse électronique suivante : mmerrick@cmhc-schl.gc.ca

Pour en savoir davantage sur les produits et services du Centre d'analyse de marché ou pour vous abonner à une de nos publications, visitez le site

www.schl.ca/infomarche/magasin/

Pour obtenir des renseignements sur d'autres produits et services offerts par la SCHL, visitez le site

www.schl.ca

This publication is also available in English under the title Rental Market Report Highlights.

Nota : Les tableaux de données sur les maisons en rangée locatives ne sont pas publiés dans le présent rapport, mais il est possible de les obtenir sur demande.

Pour obtenir un aperçu national et des statistiques sur toutes les RMR du Canada, veuillez consulter le site Web de la SCHL, à l'adresse suivante : www.schl.ca/fr/presse/commu/index.cfm

12/7/05

© 2005 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.