

LE MARCHÉ SOUS LA LOUPE

Nouveau-Brunswick



SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : Septembre 2016

« La génération Y tiendra un rôle déterminant dans l'évolution de la demande au cours des dix prochaines années, mais, après 2026, il faudra que la migration augmente pour que les achèvements s'accroissent »



Alex MacDonald,
Économiste régional (Atlantique)

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.

Perspectives pour les centres urbains de l'Atlantique : l'avenir de la maison individuelle

En ce qui concerne les maisons individuelles, les perspectives restent positives pour les centres urbains de l'Atlantique pour la période allant de 2016 à 2036, mais leur nombre devrait néanmoins diminuer au fil de ces deux décennies. En effet, le rythme de formation des ménages occupant une maison individuelle sera plus lent que pendant les années 2011 à 2016, et le nombre prévu de maisons individuelles achevées est plus bas, lui aussi. Le présent rapport porte essentiellement sur les perspectives pour les centres urbains de l'Atlantique pris dans leur ensemble, c'est-à-dire Halifax, Moncton, Fredericton, Saint John, Charlottetown et St John's. Des projections de la population, du nombre de ménages et du nombre de logements achevés ont été établies pour chaque période de cinq ans, de 2016-2021 à 2031-2036. De nombreux facteurs détermineront le niveau réel d'activité, notamment le rythme de formation des ménages, la croissance du revenu, les taux d'intérêt et le prix des habitations. Si l'on se base sur le nombre actuel de logements achevés par ménage, le niveau d'activité pour les dix prochaines années pourrait s'établir à 2 564 achèvements par an pour la période 2011-2016, puis entre 2 375 et 4 950 achèvements par an pour la période 2016-2021 et entre 1 900 et 4 250 par an pour la période 2021-2026.

L'importance de la maison individuelle

Le présent rapport porte sur la demande potentielle de maisons individuelles dans les centres urbains du Canada atlantique. Le désir de posséder une maison individuelle demeure vif parmi les habitants de cette région du pays. En 2011, 63,8 % des propriétaires-occupants, toutes catégories de logements confondues, possédaient une maison individuelle¹. Pendant la période 2001-2015, 56 % des habitations achevées dans les six grands centres urbains de la région de l'Atlantique étaient des maisons individuelles, comparativement à 51 % pour l'ensemble du Canada². Comme la maison individuelle n'a cessé d'occuper une place importante dans l'activité globale, nous allons étudier le niveau que pourrait atteindre la construction de ce type d'habitation dans les principaux centres urbains du Canada atlantique au cours des 20 prochaines années, soit de 2016 à 2036³. Nos prévisions se concentrent sur les achèvements plutôt que sur les mises en chantier, car les logements achevés s'ajoutent

au parc résidentiel global, alors que les mises en chantier sont d'abord dénombrées puis ajoutées aux logements en construction. Le rythme de formation des ménages est l'élément clé permettant de mesurer la demande de logements neufs. La détermination du nombre de nouveaux ménages est donc le principal outil dont nous nous servirons pour établir des fourchettes de prévisions relatives aux achèvements de maisons individuelles.

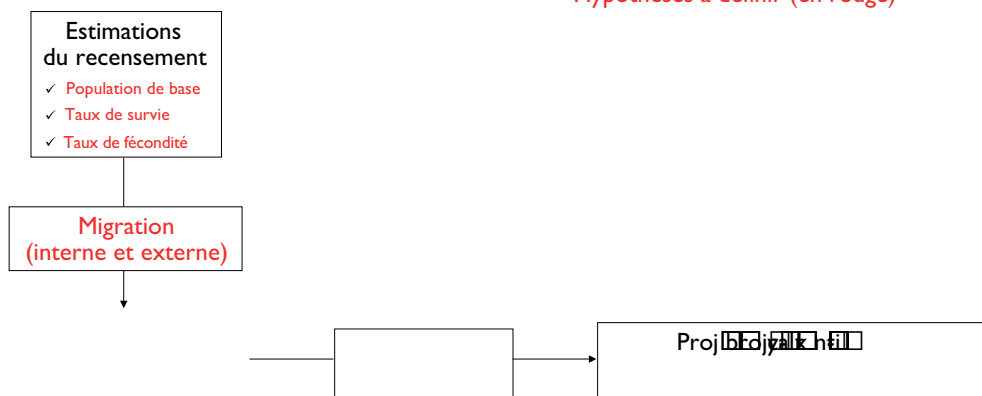
Méthode

Les projections de la population, du nombre de ménages et du nombre de maisons individuelles achevées portent sur chaque période de cinq ans comprise entre 2016 et 2036. Le Modèle de projection de la demande de logements (modèle PDL) créé par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a servi au calcul de diverses projections : la moyenne des projections ainsi que les projections basse, intermédiaire et élevée. Dans le présent rapport, deux sont utilisées : la moyenne des projections⁴ et la projection intermédiaire⁵.

Ce modèle est basé sur les données démographiques historiques de Statistique Canada, plus particulièrement sur celles des années 2001 à 2015⁶. Les estimations du recensement s'appuient sur la population de base à partir de 2015, ainsi que sur les données relatives aux taux de survie et de fécondité obtenues de Statistique Canada. Les taux actuels de fécondité et de survie ont été maintenus. Le modèle est décrit à la figure 1.

Nous avons calculé le nombre projeté de ménages en mettant en rapport les taux historiques de chefs de famille avec les projections démographiques (voir la figure 1). Nous avons maintenu constants sur toute la période visée par les prévisions les taux de chefs de famille disponibles par province. Il convient aussi de noter que les projections du nombre de ménages privés ne sont pas censées équivaloir à la prévision des achèvements. Pour illustrer cela, comparons les ménages formés et les logements achevés entre 1986 et 2011 dans le Canada atlantique : 244 752 nouveaux ménages contre 297 603

Besoins de logements à long terme projetés à partir de la population de base
Hypothèses à définir (en rouge)



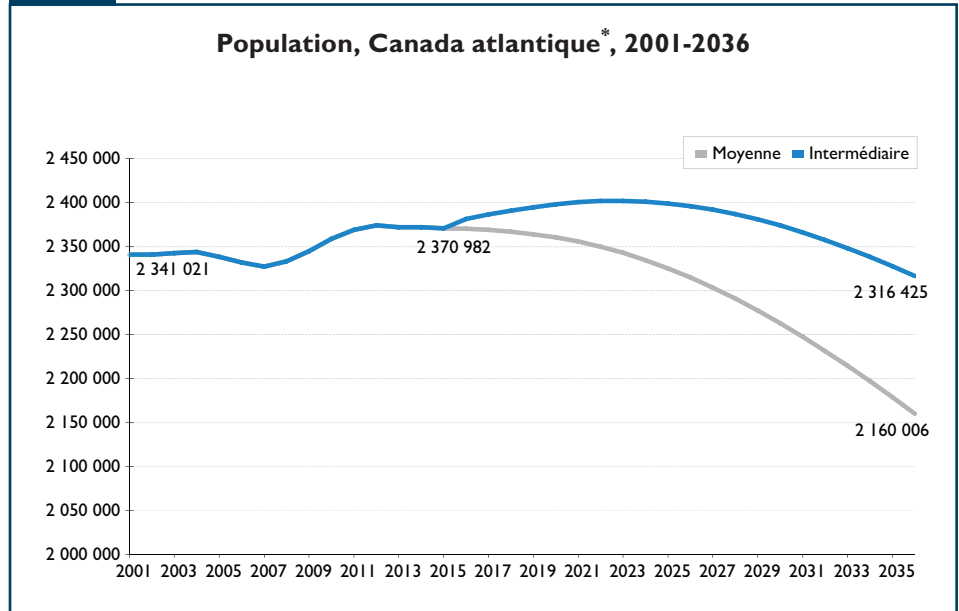
logements terminés. Ces derniers dépassent les premiers par un facteur de 1,22 achèvement par ménage. Cela peut s'expliquer, entre autres, par la demande de résidences secondaires, les permis délivrés pour de gros travaux de rénovation, le remplacement d'habitations détruites par le feu ou autrement et la démolition de vieux immeubles entraînant de nouveaux achèvements.

Même si le présent rapport porte plus particulièrement sur les perspectives pour les six plus grands centres urbains du Canada atlantique⁷, l'analyse englobe aussi les perspectives de la population et du nombre de ménages pour les quatre provinces de la région⁸ prises ensemble.

Comparaison de la population du Canada atlantique et de celle de ses centres urbains

De 2001 à 2015, la population du Canada atlantique⁹ a augmenté globalement d'un peu moins de 30 000 habitants, ce qui correspond à près de 2 000 personnes par an (voir la figure 2). Si la croissance démographique de l'ensemble de la région n'a pas été substantielle, la population des six principaux centres urbains a connu, elle, une augmentation importante durant la même période : 135 000 personnes¹⁰ (voir la figure 3). De même, les projections pour la période 2016-2036 font entrevoir un accroissement de la population des six grands centres urbains, laquelle devrait passer de 1 075 733 habitants en 2015 à 1 171 160 (moyenne des projections)¹¹ ou 1 229 828 (projection intermédiaire) en 2036¹². Ainsi, bien qu'une baisse de la population soit attendue dans la région de l'Atlantique¹³ quel que soit le scénario envisagé (moyenne des projections ou projection intermédiaire), une hausse de la population urbaine est prévue¹⁴.

Figure 2



Source : SCHL (prévisions 2016-2036 réalisées à partir du MPDL); Statistique Canada, 2015.

* Le Canada atlantique regroupe les quatre provinces suivantes : Nouvelle-Écosse, Île-du-Prince-Édouard, Terre-Neuve et Nouveau-Brunswick.

Les données illustrées sont celles des années 2001, 2015 et 2036.

Il y a donc des conséquences à tirer pour la demande future de logements du fait que seuls les six grands centres urbains sont promis à une croissance démographique.

L'effet de la migration nette sur les projections démographiques comparé à celui de l'accroissement naturel

Comme il est noté dans la figure 1, la prévision des flux migratoires est un des éléments déterminants du modèle PDL. La migration interprovinciale (arrivées et départs) et la migration internationale (arrivées et départs) ont fait l'objet de prévisions pour chacune des quatre provinces, lesquelles ont ensuite été combinées dans les perspectives pour la région de l'Atlantique. Des prévisions de la migration nette (total des arrivées et des départs) pour chacune des six grandes agglomérations

ont également été intégrées aux perspectives pour les centres urbains de l'Atlantique.

Des estimations de la migration nette ont été établies pour les provinces de l'Atlantique prises ensemble ainsi que pour les six grands centres urbains combinés avec comme point de départ l'année 2016¹⁵. Toutes les prévisions ont été maintenues constantes pour l'ensemble de la période 2016-2036 afin de voir quel effet les flux migratoires auraient sur les projections démographiques et les estimations du rythme de formation des ménages. Nous avons choisi deux des projections de la migration établies afin de les analyser plus en détail dans le présent rapport. La moyenne des projections pour 2016-2036 est fondée sur la migration nette moyenne sur cinq ans de la période 2011-2015 dans le Canada atlantique, soit 2 300 personnes¹⁶.

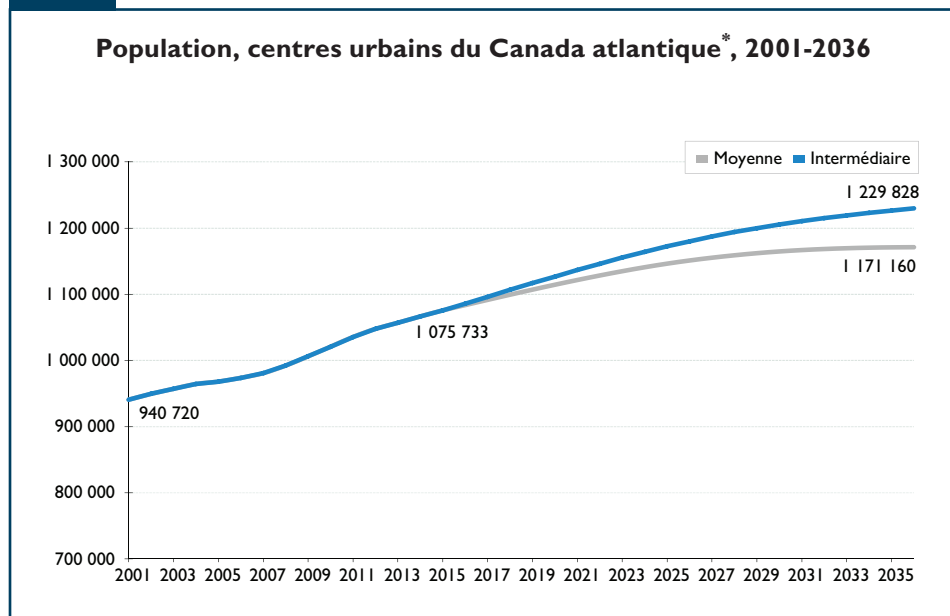
Pour sa part, la projection intermédiaire est fondée sur une migration nette estimée à 8 350 personnes par an dans la région de l'Atlantique¹⁷. La tendance suivie par la croissance de la population urbaine au cours des 15 dernières années a fortement influencé ce scénario de prévision (voir la figure 3).

Pour ce qui est des perspectives pour le Canada atlantique¹⁸, l'effet combiné du faible taux de fécondité et de la mortalité croissante est tel que, sans une immigration suffisante, il sera impossible de freiner la diminution de l'accroissement naturel⁹. Celui-ci est négatif, et la projection moyenne l'estime à près de 3 000 personnes en 2015-2016. En 2021-2022, cela voudrait dire un solde dépassant 8 000 personnes par an, le taux de mortalité continuant d'être nettement plus élevé que le taux de fécondité dans l'ensemble de la région.

Si la prévision d'accroissement naturel est négative dans les perspectives pour le Canada atlantique²⁰, elle indique un accroissement d'un peu plus de 2 200 personnes en 2016 et demeure positive jusqu'en 2025 dans celles établies pour les centres urbains de l'Atlantique²¹ (moyenne des projections). Après 2025, la décroissance s'amplifiera jusqu'à la fin de la période visée par les prévisions. Malgré cette accélération du rythme de la décroissance, la variation annuelle nette de la population urbaine demeurera positive durant toute la période. Il est prévu que le vieillissement des baby-boomers aura encore un effet important, à cause du ralentissement marqué de la croissance démographique après 2022.

Même si les perspectives pour les centres urbains de l'Atlantique²² (moyenne des projections et projection intermédiaire) indiquent

Figure 3



Source : SCHL (prévisions 2016-2036 réalisées à partir du MPDL); Statistique Canada, 2015.

* Les centres urbains du Canada atlantique retenus sont Fredericton, Moncton, Saint John, Halifax, Charlottetown et St John's.

Les données illustrées sont celles des années 2001, 2015 et 2036.

une croissance démographique positive, l'accroissement de la population est davantage favorisé par la projection intermédiaire, basée sur une migration nette plus élevée, estimée à 8 000 personnes par an. Selon cette prévision, l'accroissement naturel resterait positif plus longtemps mais deviendrait quand même négatif en 2026. L'augmentation de la migration nette réduirait aussi l'effet démographique massif lié à la génération des baby-boomers : la population monterait à 1 229 828 personnes (projection intermédiaire), contre 1 171 160 personnes (moyenne des projections) en 2036 (voir la figure 3). Par ailleurs, si l'augmentation de la migration nette ne dépasse pas le niveau de la projection intermédiaire (8 000 personnes par an), la mortalité continuerait d'avoir une incidence toujours plus grande sur l'évolution annuelle de la population vers la fin de la période de prévision.

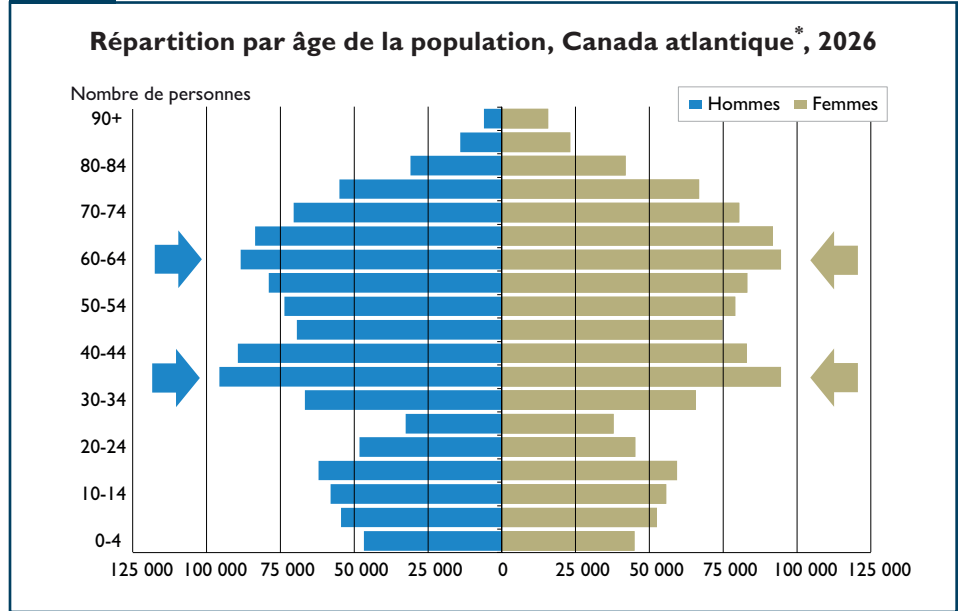
Si l'estimation de la migration nette entrant dans les perspectives pour l'Atlantique²³ suit la moyenne des projections, de 2 300 personnes par an (la plus récente moyenne sur cinq ans) durant toute la période visée par la prévision, la diminution annuelle de la population continuerait de s'accroître; elle passerait de près de 700 personnes en 2016 à presque 6 000 en 2022, à 12 500 en 2028 et à plus de 18 750 en 2036. C'est la conséquence du choc démographique lié aux baby-boomers, avec une baisse de la population nette qui s'accroît entre 2016 et 2023. Après 2023, le rythme de la décroissance se stabilisera jusqu'à 2028-2029, année à partir de laquelle cette baisse ralentira. Il est néanmoins prévu que l'effet des baby-boomers restera important, car la réduction de l'accroissement naturel se chiffrera à près de 15 000 personnes en 2028 et continuera de s'amplifier pour atteindre presque 20 000 personnes en 2034 en raison de l'incidence croissante de la mortalité.

Comparaison du profil d'âge pour les 20 prochaines années selon la moyenne des projections

Dans la région de l'Atlantique²⁴, plusieurs groupes d'âge afficheront une croissance importante d'ici 2026, notamment le groupe des 35-39 ans et celui des 40-44 ans, tant chez les hommes que chez les femmes²⁵ (voir la figure 4). Ce sont les enfants des baby-boomers, qui forment la génération Y et qui ont entre 25 et 34 ans en 2016, qui formeront une part importante des nouveaux ménages au cours des dix prochaines années²⁶. Après 2026, les choses pourraient changer, car les membres de la génération Y deviendront non seulement des accédants à la propriété, mais aussi des acheteurs d'habitations d'un cran supérieur. L'achat de logements d'un cran supérieur pourrait également céder la place à d'autres options de logement, car les prévisions indiquent que les aînés de la génération Y, qui auront entre 45 et 54 ans en 2036, formeront alors deux des plus grosses cohortes clés, à savoir le groupe des 45-49 ans et celui des 50-54 ans²⁷ (voir la figure 5).

Le profil des centres urbains de l'Atlantique²⁸ en 2026 sera plus jeune que celui de la région de l'Atlantique²⁹, les prévisions faisant du groupe des 30-34 ans et de celui des 35-39 ans ses plus grosses cohortes, par opposition aux groupes des 35-39 ans et des 40-44 ans (voir la figure 6). La population des centres urbains n'est pas seulement plus jeune que celle de l'ensemble de la région, mais elle est répartie plus également entre plusieurs des autres groupes d'âge, par exemple celui des 45-74 ans.

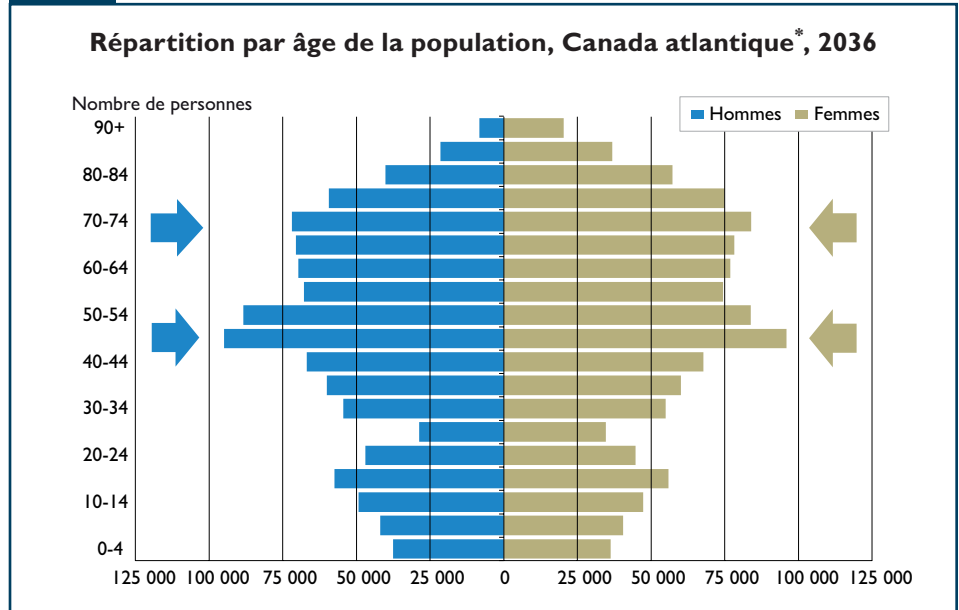
Figure 4



Source : SCHL (prévisions moyennes 2016-2036 réalisées à partir du MPDL); Statistique Canada, 2015.

* Le Canada atlantique regroupe les quatre provinces suivantes : Nouvelle-Écosse, Île-du-Prince-Édouard, Terre-Neuve et Nouveau-Brunswick.

Figure 5



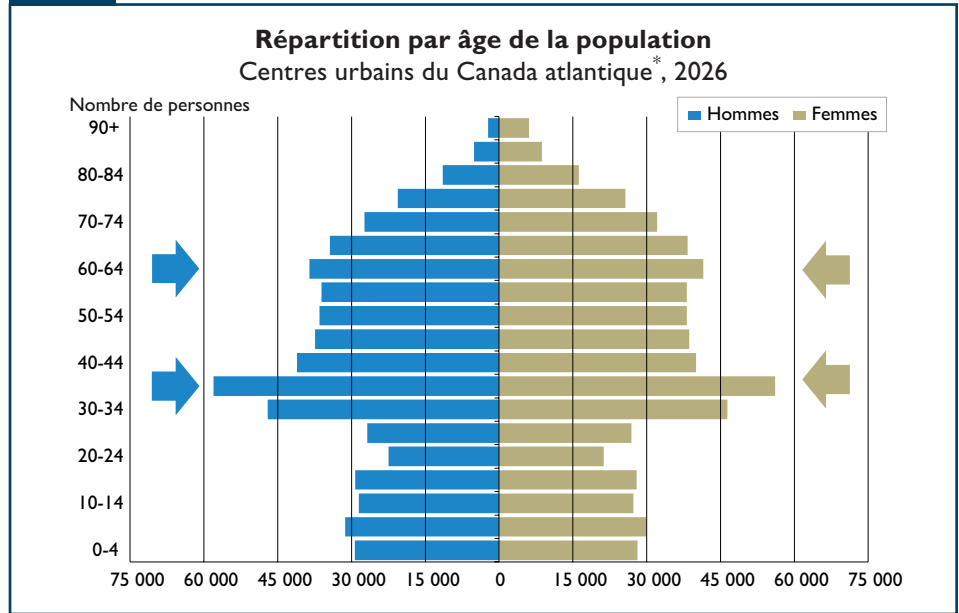
Source : SCHL (prévisions moyennes 2016-2036 réalisées à partir du MPDL); Statistique Canada, 2015.

* Le Canada atlantique regroupe les quatre provinces suivantes : Nouvelle-Écosse, Île-du-Prince-Édouard, Terre-Neuve et Nouveau-Brunswick.

En comparaison, la proportion des gens âgés de 55 à 74 ans est beaucoup plus élevée dans la région de l'Atlantique (voir les figures 4 et 6).

Selon les prévisions, en 2036, les facteurs démographiques liés aux baby-boomers auront une incidence négative plus marquée sur la population masculine, car, de 2026 à 2036, la population féminine, jouissant d'une plus grande longévité, croîtra davantage dans la plupart des groupes les plus âgés. Il est également clair que la proportion des groupes plus jeunes, notamment ceux des 40-44 ans et des 50-54 ans, sera plus élevée, tant dans les perspectives pour l'Atlantique que dans celles pour les centres urbains de la région (voir les figures 5 et 7).

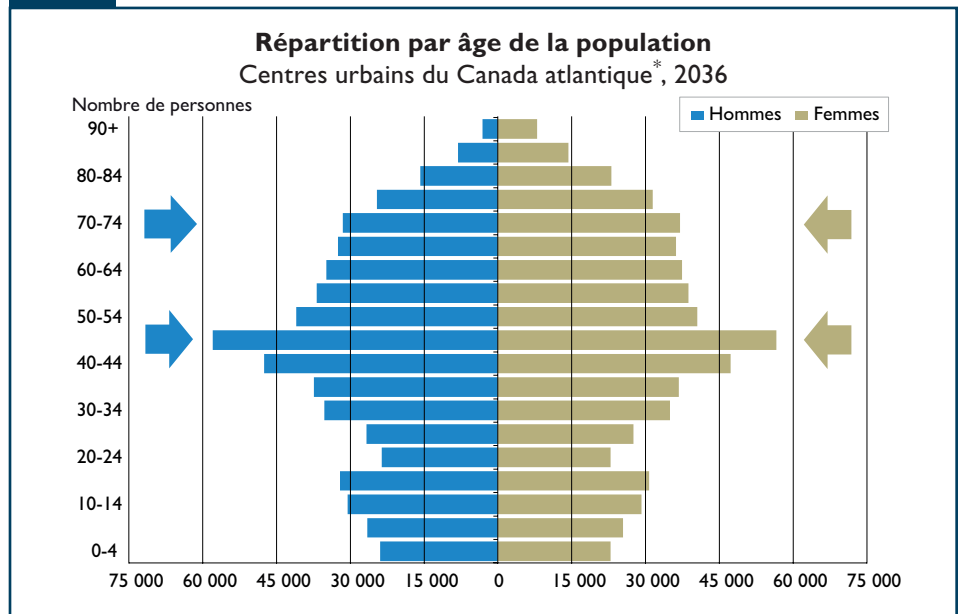
Figure 6



Source : SCHL (prévisions moyennes 2016-2036 réalisées à partir du MPDL); Statistique Canada, 2015.

* Les centres urbains du Canada atlantique retenus sont Fredericton, Moncton, Saint John, Halifax, Charlottetown et St John's.

Figure 7



Source : SCHL (prévisions moyennes 2016-2036 réalisées à partir du MPDL); Statistique Canada, 2015.

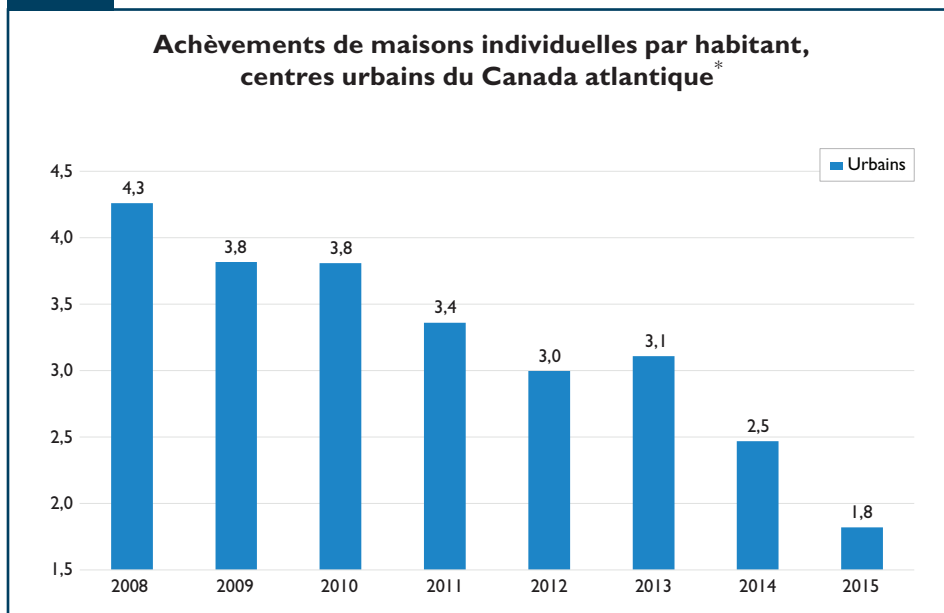
* Les centres urbains du Canada atlantique retenus sont Fredericton, Moncton, Saint John, Halifax, Charlottetown et St John's.

Tendances actuelles du prix des habitations et des achèvements

Il est important d'étudier l'effet que les prix pourraient avoir sur la demande future de maisons individuelles. Celle-ci diminue depuis quelques années : pour 1 000 habitants, les achèvements sont descendus de 4,3 en 2008 à 1,8 en 2015 (voir la figure 8). Le rythme de construction de maisons individuelles a ralenti, mais non la progression des prix. Dans les centres urbains du Canada atlantique, le prix des maisons individuelles écoulées s'est accru de 51,6 % au cours des huit dernières années (voir la figure 9). Durant la même période, le prix moyen sur le marché de la revente a augmenté de 22 % au Canada atlantique et de 25,8 % dans les centres urbains de la région (voir la figure 9). En conséquence, l'écart entre le prix des maisons neuves et celui des maisons existantes s'est élargi dans les centres urbains³⁰.

Au cours des trois dernières années, dans les centres urbains, le prix des maisons neuves écoulées a poursuivi son ascension, gagnant 6,6 %, tandis que le prix de revente des logements existants a baissé de 1 %. Pendant ce temps, les ventes de maisons existantes ont augmenté de 1,5 %, alors que le nombre des achèvements a baissé de 40,5 %. Bref, l'écart de prix entre le neuf et l'existant a continué de se creuser, et la construction de maisons individuelles a ralenti récemment, la demande boudant le marché du neuf.

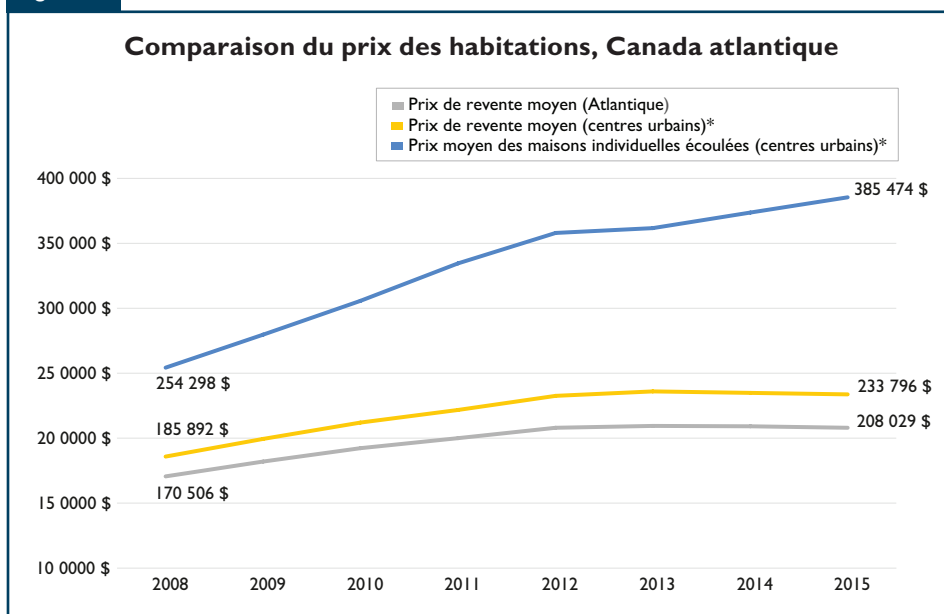
Figure 8



Source : SCHL (données et estimations par habitant), 2016; Statistique Canada, 2016.

* Les centres urbains du Canada atlantique retenus sont Fredericton, Moncton, Saint John, Halifax, Charlottetown et St John's.

Figure 9



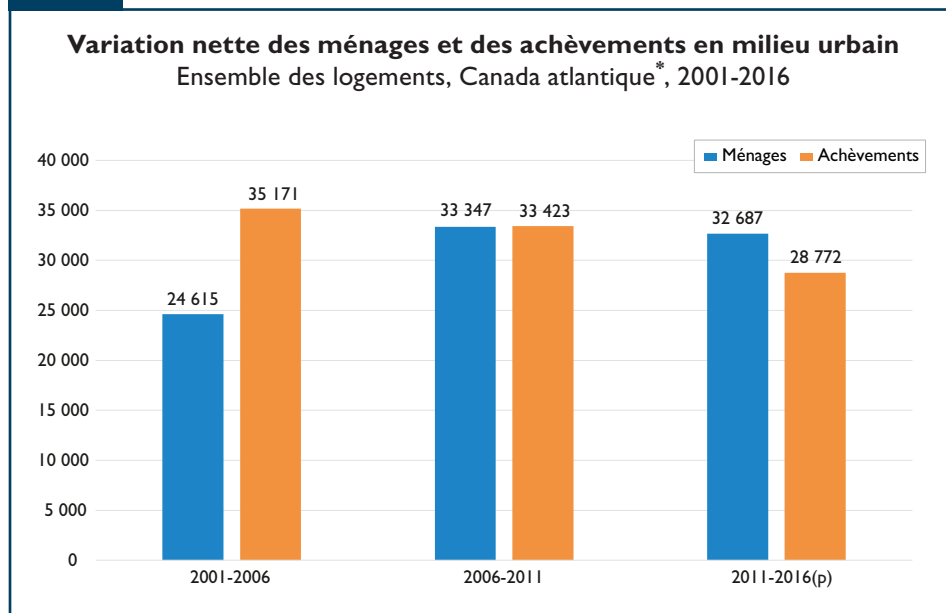
Source : SCHL, 2016; Association canadienne de l'immeuble (ACI), 2016.

* Les centres urbains retenus sont Fredericton, Moncton, Saint John, Halifax, Charlottetown et St John's.

Les données illustrées sont celles des années 2008 et 2015.

Une autre façon d'évaluer la demande de maisons neuves dans les centres urbains est de comparer le nombre d'achèvements au nombre de ménages formés. La variation nette du nombre de ménages en milieu urbain (nombre total d'habitations) et celle des achèvements en milieu urbain (total) ont été comparées pour les trois périodes suivantes : 2001-2006, 2006-2011 et 2011-2016³¹ (voir la figure 10). Globalement, pour les années 2001 à 2016, le nombre d'achèvements (total) a été supérieur à l'accroissement du nombre de ménages (nombre total d'habitations)³². Cette situation pourrait s'expliquer entre autres par l'augmentation du nombre de logements collectifs à louer (tours d'habitation), par des rénovations domiciliaires majeures et par la construction, hors des grands centres urbains, d'habitations récréatives ou destinées à la retraite. La variation nette du nombre de ménages en milieu urbain (nombre de maisons individuelles) et celle du nombre d'achèvements (de maisons individuelles) ont aussi été comparées pour les trois mêmes périodes, soit 2001-2006, 2006-2011 et 2011-2016³³ (voir la figure 11). Globalement, pour les années 2001 à 2016, le nombre d'achèvements (de maisons individuelles) a également été supérieur à l'augmentation du nombre de ménages (nombre de maisons individuelles)³⁴. La raison principale semble être le désir de posséder une résidence secondaire récréative ou pour la retraite. Pour la période 2011-2016, l'écart entre le rythme de formation des ménages occupant une maison individuelle et le nombre d'achèvements était plus faible que le chiffre, sensiblement plus grand, observé durant les années 2001 à 2006.

Figure 10



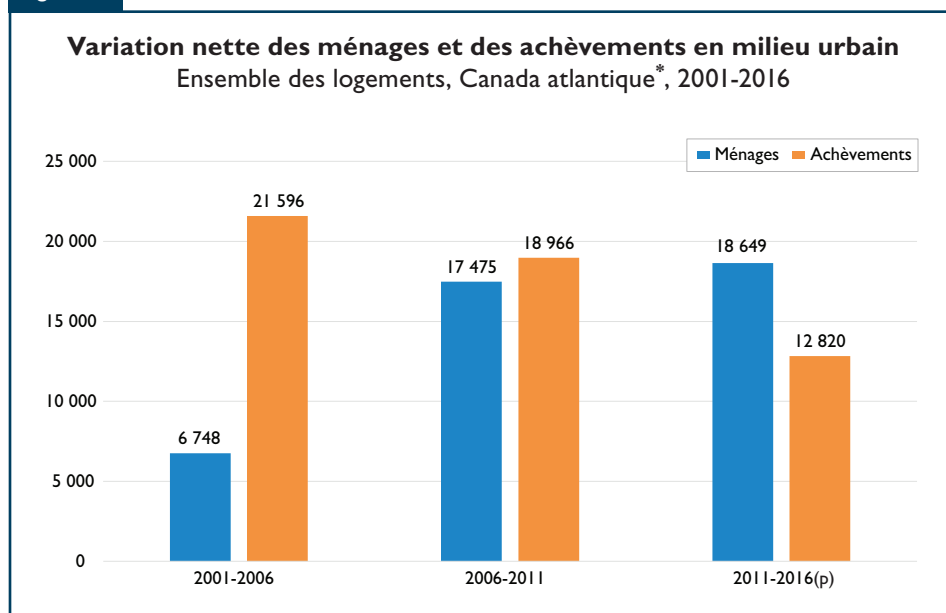
Source : SCHL, 2016; Statistique Canada, 2015.

* Les prévisions 2016 pour les ménages et les logements en milieu urbain sont établies à partir du MPDL de la SCHL (prévisions moyennes).

Les hypothèses retenues dans le MPDL pour 2016 sont notamment les suivantes; migration nette de 5 700 personnes et achèvement de 4 150 unités.

Les centres urbains retenus sont Fredericton, Moncton, Saint John, Halifax, Charlottetown et St John's.

Figure 11



Source : SCHL, 2016; Statistique Canada, 2016.

* Les prévisions 2016 pour les ménages et les maisons individuelles en milieu urbain sont établies à partir du MPDL de la SCHL (prévisions moyennes).

Les hypothèses retenues dans le MPDL pour 2016 sont notamment les suivantes; migration nette de 5 700 personnes et achèvement de 1 800 unités.

Les centres urbains retenus sont Fredericton, Moncton, Saint John, Halifax, Charlottetown et St John's.

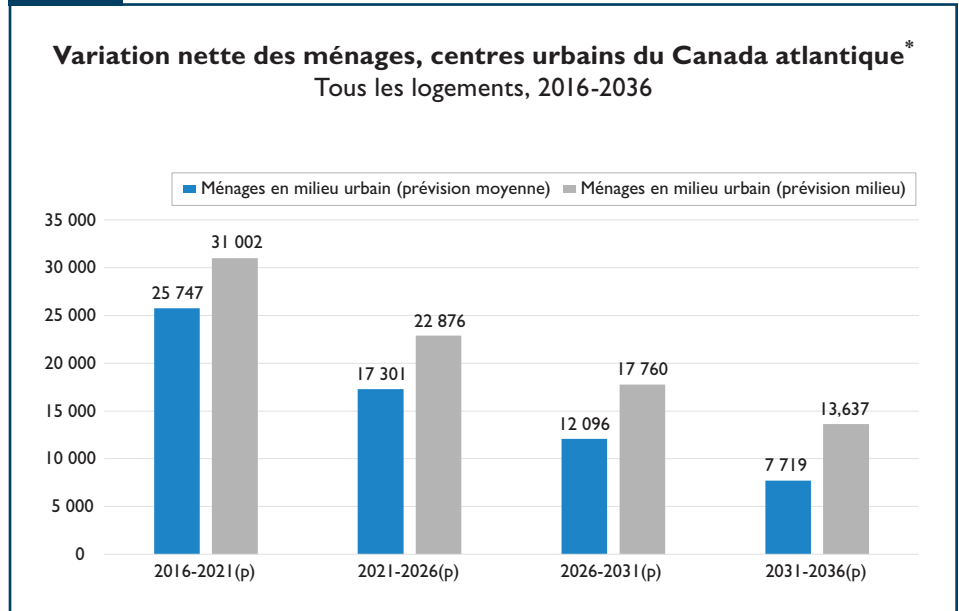
Prévisions relatives aux maisons individuelles (2016-2036) dans les perspectives pour les centres urbains de l'Atlantique

Comme nous l'avons noté plus haut, le rythme de formation des ménages est le principal déterminant de la demande de logements neufs (achèvements). Le modèle PDL fournit le nombre projeté de ménages selon le type de logement, le mode d'occupation et le genre de ménage. Avec le temps, il devrait se former moins de ménages; par conséquent, le total des achèvements diminuera (voir la figure 12)³⁵. Cela aura des répercussions sur la demande de tous les types d'habitations au cours des vingt prochaines années.

Pour faire une projection du nombre de maisons individuelles achevées, il a fallu examiner les tendances relatives à ces achèvements par rapport au nombre de ménages formés³⁶. Les tendances liées aux maisons individuelles achevées par habitant et par ménage indiquent une baisse constante de la demande durant la période 2008-2016³⁷. Globalement, le nombre de maisons individuelles achevées par ménage varie : il est de 1,25 pour la période 2001-2016, de 0,88 pour la période 2006-2016 et de 0,69 pour la période 2011-2016 (voir la figure 11).

Dans le cas des prévisions pour la période 2016-2036, l'estimation du nombre de maisons individuelles achevées a été établie au moyen de deux scénarios migratoires (moyenne des projections et projection intermédiaire) et du nombre d'achèvements par ménage pendant trois périodes : 2001-2016, 2006-2016 et 2011-2016. Le tableau I montre la fourchette des achèvements.

Figure 12



Source : SCHL (prévisions relatives au nombre total de logements et de ménages fondées sur le MPDL), 2016; Statistique Canada, 2015.

* Les centres urbains retenus sont Fredericton, Moncton, Saint John, Halifax, Charlottetown et St John's.

Table I

Prévisions concernant les achèvements de maisons individuelles en milieu urbain, Canada atlantique, 2016-2036

Achèvements	2016-2021	2016-2021	2021-2026	2021-2026
	Minimum, par année*	Maximum par année**	Minimum, par année*	Maximum par année**
Prévision moyenne	2 375	4 300	1 900	3 450
Prévision intermédiaire	2 725	4 950	2 350	4 250
Achèvements	2026-2031	2026-2031	2031-2036	2031-2036
	Minimum, par année*	Maximum par année**	Minimum, par année*	Maximum par année**
Prévision moyenne	1 200	2 150	550	1 000
Prévision intermédiaire	1 675	3 050	1 065	1 925

Source : SCHL (les prévisions concernant le nombre d'achèvements de maisons individuelles en milieu urbain sont fondées sur différents taux d'achèvement par ménages), 2016.

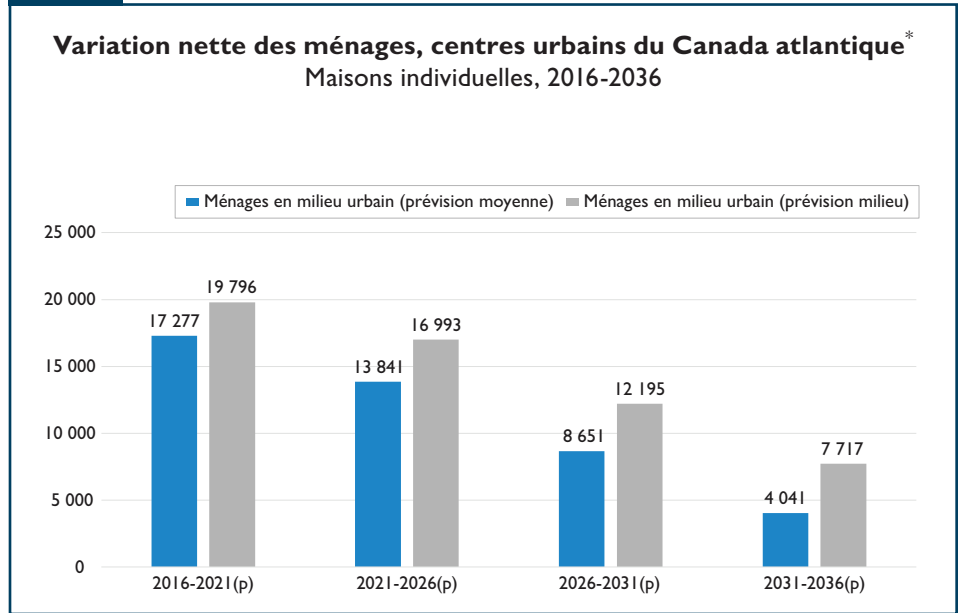
* Le taux d'achèvement minimal est fondé sur les taux d'achèvement par ménage pour la période 2011-2016

** Le taux d'achèvement maximal est fondé sur les taux d'achèvement par ménage pour la période 2001-2016.

Même si le nombre de ménages occupant une maison individuelle a augmenté dans les centres urbains de l'Atlantique durant chacune des périodes de cinq ans comprises entre 2001 et 2016³⁸, on estime que le rythme de formation de ménages évoluera selon l'un ou l'autre de ces scénarios : soit il diminuera un peu au cours des cinq prochaines années selon la moyenne des projections³⁹, soit il augmentera légèrement d'après la projection intermédiaire⁴⁰ (voir la figure 13). Par conséquent, le nombre de logements achevés au cours des cinq prochaines années devrait rester tout au moins proche de son niveau actuel par année⁴¹, avec la possibilité d'une légère augmentation, soutenue par la projection intermédiaire, qui le porterait à 2 725 par an. Cependant, le nombre des achèvements pourrait aussi s'accroître substantiellement, mais il faudrait pour cela que le rythme des achèvements soit plus proche de celui qui a été observé durant les périodes 2006-2016 et 2001-2016. Si tel était le cas, le nombre des achèvements prévus pourrait se situer entre 2 375 et 4 950 au cours des cinq prochaines années (voir la figure 14). En outre, la croissance durant la prochaine décennie devrait être principalement attribuable à la génération Y, qui forme un segment important du profil d'âge actuel dans les centres urbains de l'Atlantique.

À plus long terme, les deux scénarios prévoient une diminution du nombre de ménages formés en milieu urbain (voir la figure 14). Les causes ont été notées plus haut : mortalité plus élevée, baisse de la fécondité et insuffisance de la migration pour compenser ces deux facteurs.

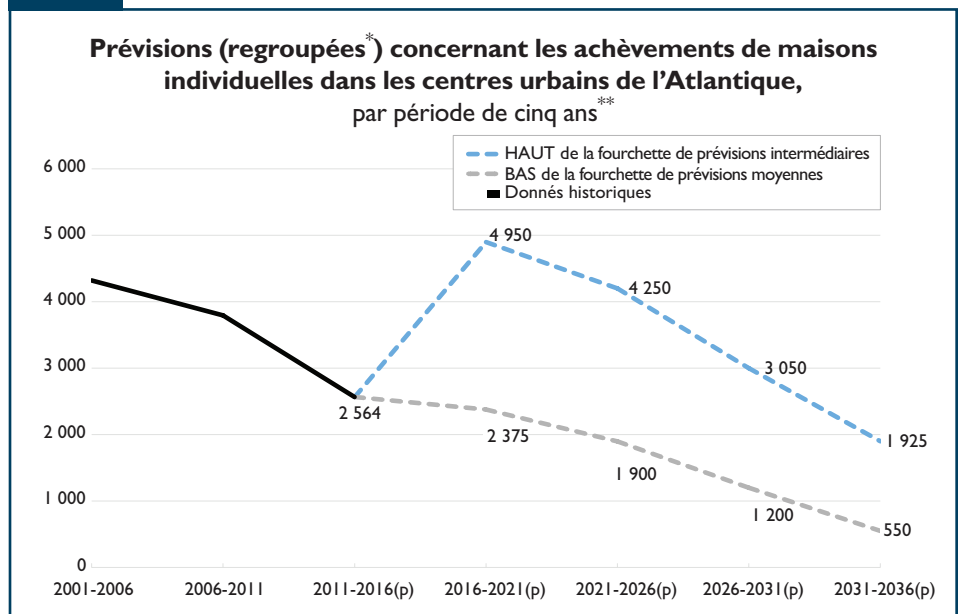
Figure 13



Source : SCHL (prévisions relatives au nombre de ménages et de maisons individuelles fondées sur le MPDL, 2016; Statistique Canada, 2015.

* Les centres urbains retenus sont Fredericton, Moncton, Saint John, Halifax, Charlottetown et St John's.

Figure 14



Source : SCHL (prévisions relatives au nombre de ménages et de maisons individuelles fondées sur le MPDL, 2016, et calculs des achèvements, 2016).

* Les prévisions sont regroupées de la manière suivante : fourchette inférieure et taux d'achèvement moyen prévu (2011-2016); fourchette supérieure, taux d'achèvement intermédiaire prévu (2001-2016).

** Moyenne par année; les centres urbains retenus sont Fredericton, Moncton, Saint John, Halifax, Charlottetown et St John's.

Conclusion

Si l'on prend en compte l'effet de la tendance des achèvements durant les années 2011 à 2016, qui indique un taux de 0,69 achèvement par ménage, les perspectives à long terme indiquent que le taux de 2 564 maisons individuelles achevées par an, observé durant la période 2011-2016, descendra à 2 375, durant la période 2016-2021. Le rythme des achèvements continuera de ralentir pendant les périodes ultérieures, si bien que le nombre estimatif d'achèvements de maisons individuelles sera de 550 par an durant les années 2031 à 2036. Pour que les achèvements de maisons individuelles soient plus nombreux, en particulier après 2026, il faudrait que la migration urbaine prévue, de 5 700-8 000 personnes par an, s'accroisse après 2026 afin de compenser le vieillissement de la population, les bas taux de fécondité et la mortalité. La génération Y tiendra un rôle déterminant dans l'évolution de la demande au cours des dix prochaines années, mais, après 2026, il faudra que la migration

augmente pour que les achèvements s'accroissent. Sans une hausse du solde migratoire, il n'est pas assuré que ce résultat sera atteint, même avec une accélération marquée de la croissance économique.

Du point de vue des politiques à mettre en œuvre, les quatre provinces de l'Atlantique devront concentrer leurs efforts sur les moyens d'attirer plus de gens qu'elles n'ont réussi à le faire ces dernières années. Cette préoccupation touche davantage les régions rurales du Canada atlantique, puisque, d'après les prévisions actuelles, la tendance à la hausse des années 2001 à 2015 devrait se maintenir dans les centres urbains. Pour attirer plus de gens dans la région, il faudra compter soit sur le retour d'habitants de l'Atlantique partis s'installer ailleurs au Canada, soit sur un plus gros afflux d'immigrants. Il sera essentiel de retenir les individus et les familles qui vivent déjà dans le Canada atlantique, en particulier dans les régions rurales. Récemment, les quatre provinces se sont engagées dans une nouvelle politique visant à intensifier les efforts

faits pour attirer des immigrants dans la région. La présente étude en vient à la conclusion que même des perspectives favorables pour l'immigration (projection intermédiaire) ne permettront pas nécessairement au nombre de logements achevés d'être supérieur, après 2021, à son niveau actuel, puisque le déclin démographique et la baisse du nombre de ménages formés seront devenus importants à la fin de la période visée par les prévisions.

NOTES EN FIN DE DOCUMENT

- ¹ Statistique Canada, données du Recensement de 2011
- ² SCHL, logements achevés, 2001-2015
- ³ Les centres urbains concernés sont Halifax, Moncton, Fredericton, Saint John, St John's et Charlottetown.
- ⁴ La moyenne des projections pour 2016-2036 comprend les constantes suivantes de la migration nette : 3 400 personnes par an en milieu rural et 5 700 personnes par an en milieu urbain.
- ⁵ La prévision intermédiaire pour 2016-2036 comprend les constantes suivantes de la migration nette : 350 personnes par an en milieu rural et 8 000 personnes par an milieu urbain.
- ⁶ Statistique Canada, au 1^{er} juillet 2015
- ⁷ Les perspectives pour les centres urbains de l'Atlantique visent Halifax, Moncton, Fredericton, Saint John, St John's et Charlottetown.
- ⁸ Les perspectives pour la région de l'Atlantique englobent le Nouveau-Brunswick, la Nouvelle-Écosse, l'Île-du-Prince-Édouard et Terre-Neuve-et-Labrador.
- ⁹ Le Canada atlantique comprend le Nouveau-Brunswick, la Nouvelle-Écosse, l'Île-du-Prince-Édouard et Terre-Neuve-et-Labrador.
- ¹⁰ Soit 9 000 personnes de plus en moyenne par an
- ¹¹ Soit 5 964 personnes de plus par an
- ¹² Soit 9 361 personnes de plus par an
- ¹³ De l'ordre de -54 557 à -210 976 personnes
- ¹⁴ De l'ordre de +95 427 à +154 095 personnes
- ¹⁵ Les quatre scénarios de prévision comprennent une moyenne des projections et une projection faible, intermédiaire et élevée.
- ¹⁶ Comprend une estimation de 5 700 personnes par an en milieu urbain et de 3 400 personnes par an en milieu rural.
- ¹⁷ Comprend une estimation de 8 000 personnes par an en milieu urbain et de 350 personnes par an en milieu rural.
- ¹⁸ Les perspectives pour le Canada atlantique couvrent le Nouveau-Brunswick, la Nouvelle-Écosse, l'Île-du-Prince-Édouard et Terre-Neuve-et-Labrador.
- ¹⁹ L'accroissement naturel de la population correspond à l'excédent des naissances sur les décès.
- ²⁰ Les perspectives pour le Canada atlantique couvrent le Nouveau-Brunswick, la Nouvelle-Écosse, l'Île-du-Prince-Édouard et Terre-Neuve-et-Labrador.
- ²¹ Les perspectives pour les centres urbains de l'Atlantique couvrent Halifax, Moncton, Fredericton, Saint John, St John's et Charlottetown.
- ²² Les perspectives pour les centres urbains de l'Atlantique couvrent Halifax, Moncton, Fredericton, Saint John, St John's et Charlottetown.
- ²³ Les perspectives pour le Canada atlantique couvrent le Nouveau-Brunswick, la Nouvelle-Écosse, l'Île-du-Prince-Édouard et Terre-Neuve-et-Labrador.
- ²⁴ La région de l'Atlantique comprend le Nouveau-Brunswick, la Nouvelle-Écosse, l'Île-du-Prince-Édouard et Terre-Neuve-et-Labrador.
- ²⁵ Cela montre l'importance de la génération Y, dont les membres sont nés entre 1980 et 2000, dans deux groupes d'âge, soit celui des 35-39 ans et celui des 40-44 ans, tant chez les hommes que chez les femmes.
- ²⁶ En 2016, les membres de la génération Y ont entre 16 et 36 ans.
- ²⁷ En 2036, les deux plus gros groupes d'âge, soit celui des 45-49 ans et celui des 50-54 ans, seront composés de membres de la génération Y.
- ²⁸ Le profil des centres urbains de l'Atlantique englobe Halifax, Moncton, Fredericton, Saint John, St John's et Charlottetown.

LA SCHL : AU COEUR 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.