

LA PÉNURIE DE LOGEMENTS AU NOUVEAU-BRUNSWICK:

mieux comprendre le défi et les enjeux

Préparé par : Richard Saillant

Présenté par :

RÉSEAU DE LOGEMENTS

Partenaires :



Conseil économique
du Nouveau-Brunswick inc.

NEW BRUNSWICK
MULTICULTURAL
COUNCIL



CONSEIL
MULTICULTUREL DU
NOUVEAU-BRUNSWICK



kalēidoscope
social impact



Construire pour
renforcer nos
communautés

INTRODUCTION

Beaucoup de choses se sont améliorées au Nouveau-Brunswick ces derniers temps. Après des années de stagnation, voire de déclin, notre population augmente à nouveau. Au début de l'année 2022, elle a franchi le cap historique des 800 000 habitants. Au premier trimestre 2023, la province comptait 825 000 habitants. Depuis 2015, le nombre de personnes ayant élu domicile au Nouveau-Brunswick a augmenté de plus de 66 000, un gain plus important qu'au cours des 35 années précédentes combinées.

Cette poussée démographique s'explique par l'arrivée d'un grand nombre de personnes qui s'installent ici. Pendant longtemps, le Nouveau-Brunswick a été le perdant des flux de population. Ce n'est manifestement plus le cas. Au cours des douze mois se terminant en décembre 2022, 28 000 personnes de plus sont venues s'installer dans notre province qu'elles ne l'ont quittée.

Deux forces principales sont à l'origine de la croissance démographique du Nouveau-Brunswick. La première est le départ progressif des baby-boomers de la population active. Chaque année, environ 4 000 Néo-Brunswickois de plus atteignent l'âge officiel de la retraite (65 ans) que l'âge officiel du travail (15 ans). Par conséquent, d'importants flux de personnes arrivent au Nouveau-Brunswick pour aider à pourvoir les milliers de postes qui, autrement, resteraient vacants et à répondre aux besoins de la population néo-brunswickoise. Ces nouveaux arrivants comprennent non seulement les nouveaux immigrants et les travailleurs étrangers temporaires, mais aussi des personnes d'autres provinces, dont beaucoup sont elles-mêmes des immigrants récents.

L'autre moteur de la croissance démographique du Nouveau-Brunswick est plus récent. Peu de temps après le début de la pandémie de la COVID-19, le Nouveau-Brunswick a connu un regain d'intérêt de la part des acheteurs de maisons de l'extérieur de la province, principalement de l'Ontario. Avant la pandémie, il y avait environ 1 000 Ontariens de plus qui déménageaient au Nouveau-Brunswick que l'inverse. Au cours de la période de douze mois se terminant en décembre 2022, ce nombre s'élevait à plus de 9 000.

La forte croissance démographique du Nouveau-Brunswick est une excellente nouvelle à bien des égards. Après des années de stagnation, voire de déclin, notre main-d'œuvre se développe à nouveau de façon significative. De nombreuses personnes venant d'autres provinces s'installent ici et apportent leur travail avec elles, ce qui élargit notre base économique. Un plus grand nombre de personnes qui viennent travailler et vivre au Nouveau-Brunswick se traduit par une croissance économique plus forte et davantage de recettes fiscales pour payer nos services publics si prisés. Même les transferts fédéraux d'Ottawa - qui représentent près de 40 % des recettes de notre gouvernement provincial - augmentent plus rapidement qu'ils ne le feraient autrement puisqu'ils sont alloués en fonction de la population.

Cela dit, ce changement transformationnel n'est pas sans poser de problèmes. Deux d'entre eux sont particulièrement redoutables. Tout d'abord, la croissance rapide de la population exerce une pression supplémentaire sur notre système de soins de santé, déjà mis à rude épreuve. Le second - qui fait l'objet du présent document - est que le Nouveau-Brunswick, tout comme



ses deux provinces maritimes sœurs, se trouve en milieu d'une crise du logement. Si l'on n'y remédie pas, cette situation pourrait très bien compromettre le programme de croissance démographique de notre province et, par conséquent, mettre en péril notre prospérité et notre qualité de vie futures.

Ce printemps, le Réseau de logements du Nouveau-Brunswick, un organisme récemment formé, ainsi que ses organisations partenaires, lancera une série de trois documents qui discutent les défis du Nouveau-Brunswick en matière de logement. L'objectif de ces documents est de mieux comprendre la situation dans toute sa complexité, d'évaluer l'ampleur des besoins futurs de la province en matière de logement et d'identifier des mesures concrètes qui aideront à garantir que les Néo-Brunswickois de tous les coins de la province puissent obtenir un logement abordable et adéquat dans les années à venir.

Ce document, le premier de cette série, prépare le terrain pour un débat public éclairé. Pour ce faire, il examine la dynamique du marché de l'habitation du Nouveau-Brunswick, y compris la façon dont il a répondu jusqu'à présent aux besoins croissants alimentés par la poussée démographique de la province, ce qui semble le freiner et ce qui est en jeu lorsqu'il s'agit de relever les défis de notre province en matière de logement. Les deux documents suivants, qui seront également publiés ce printemps, évalueront le «fossé» de logements dans les différentes régions du Nouveau-Brunswick au cours de la prochaine décennie et proposeront une série de mesures concrètes pour aller de l'avant d'une manière efficace, équilibrée et inclusive.

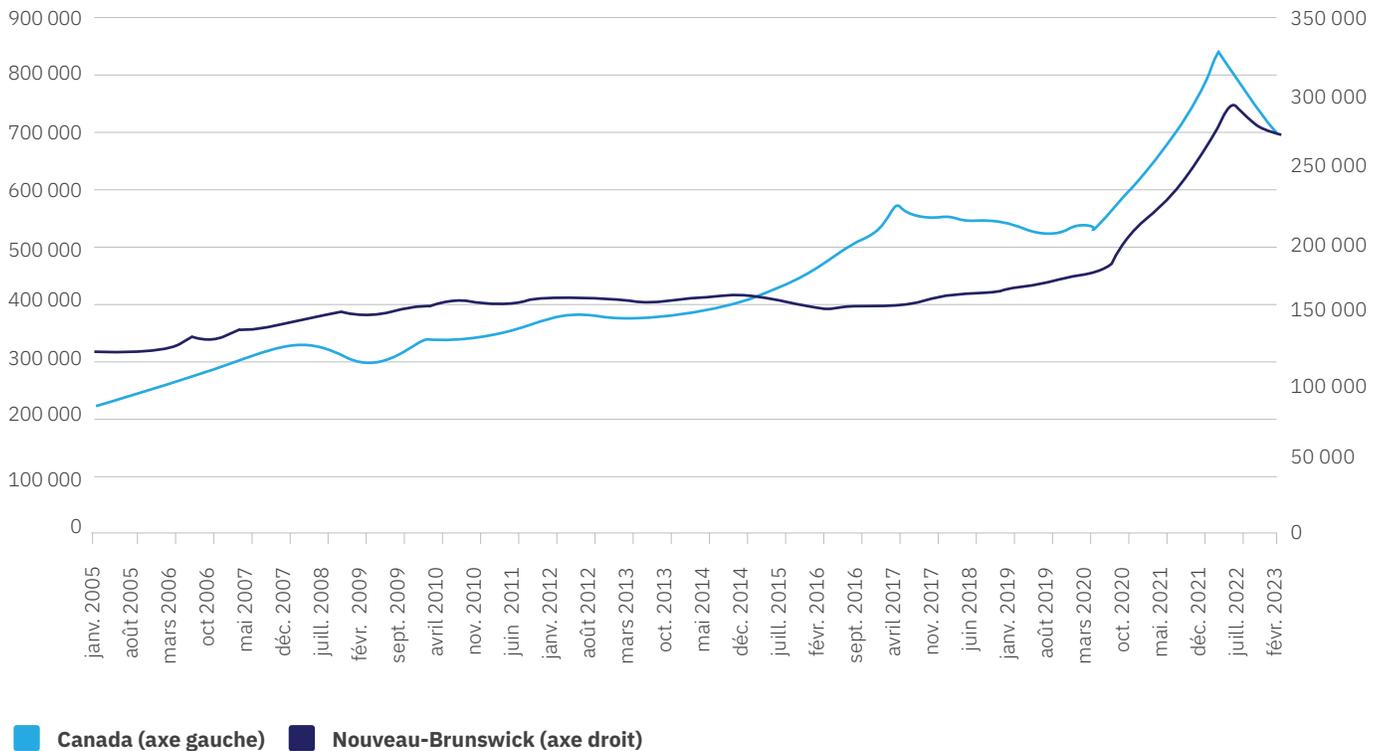
EXAMINER LE DÉFI

Jusqu'à récemment, le Nouveau-Brunswick était un coin très tranquille du paysage immobilier national. De 2005 à 2020, le prix moyen des maisons au Canada a augmenté d'environ 148 %, passant de 219 800 \$ à 544 800 \$ (graphique 1). Au Nouveau-Brunswick, par contre, il a augmenté à un rythme beaucoup plus lent, passant de 122 700 \$ à 175 200 \$, soit une hausse de 43 % qui correspondait à peu près à l'inflation.

Puis vint la pandémie de la COVID-19. Pour soutenir l'économie en cette période difficile, la Banque du Canada a ramené les taux d'intérêt à des niveaux historiquement bas, ouvrant la voie à une escalade sans précédent du prix des maisons. Cette fois-ci, le marché de l'habitation du Nouveau-Brunswick n'est pas resté à l'écart. Alimenté en grande partie par une importante vague de résidents du sud de l'Ontario qui sont venus s'installer ici pour profiter des prix plus bas, notre marché de l'immobilier résidentiel a connu une hausse spectaculaire. Le prix des maisons au Nouveau-Brunswick a augmenté de 53 % entre juin 2020 et février 2023, soit environ deux fois plus que dans l'ensemble du Canada (+27 %).

Graphique 1: prix moyens des maisons • Janvier 2005 à février 2023

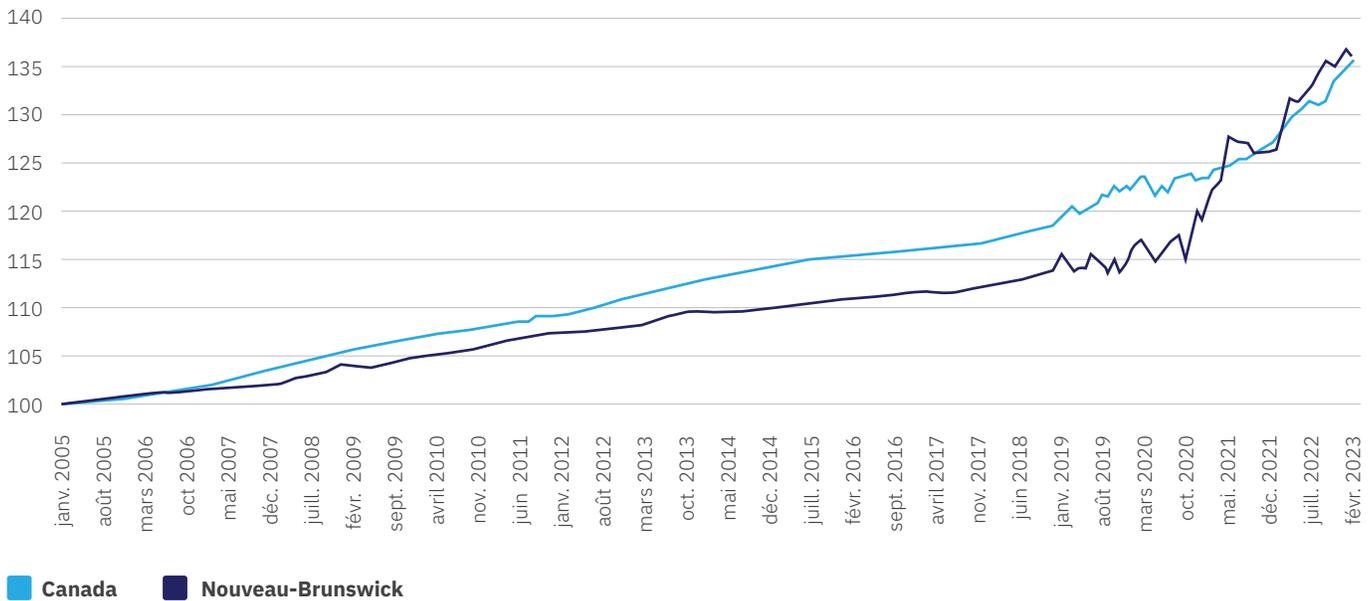
(Association canadienne de l'immobilier, indice composé, données désaisonnalisées)



Le marché locatif raconte une histoire similaire. Au cours des quinze années allant de 2005 à 2020, les loyers ont progressé à un rythme nettement plus lent au Nouveau-Brunswick qu’au Canada. Ici aussi, la situation a changé radicalement peu après le début de la pandémie. D’octobre 2020 à février 2022, les loyers au Nouveau-Brunswick ont augmenté de 18 %, soit près du double de la moyenne nationale de 10 %. L’augmentation des loyers au cours de cette période au Nouveau-Brunswick a été à peu près la même que celle des quinze années précédentes combinées.

Graphique 2: loyers • Janvier 2005 à février 2023 • Janvier 2005 = 100

(Statistique Canada, tableau CANSIM 18-10-0004-01)



QU’EST-CE QUI EXPLIQUE L’ESCALADE DES PRIX DE L’IMMOBILIER AU NOUVEAU-BRUNSWICK ?

Comme c’est le cas pour toutes les augmentations de prix dans une économie de marché, il s’agit en fin de compte d’une question d’offre et de demande. Le Nouveau-Brunswick n’a pas participé aux précédentes augmentations nationales du prix des maisons parce que l’offre de logements a facilement suivi la croissance de la demande (une autre raison est que, contrairement aux grands centres comme Toronto ou Vancouver, l’accès aux terrains n’était pas un problème majeur).

À son tour, la croissance de la demande de logements est fondamentalement liée à la croissance démographique. Au premier trimestre 2023, le Nouveau-Brunswick comptait 45 000 habitants de plus qu’au début de la pandémie. Comme nous l’avons indiqué précédemment, une grande partie de cette récente croissance démographique spectaculaire a été stimulée par un afflux important de résidents de l’Ontario. Que ce soit pour atteindre leur objectif de devenir propriétaire ou pour encaisser la valeur nette de leurs maisons de plus d’un million de dollars, des milliers d’Ontariens du Sud sont attirés par les prix plus bas des maisons au Nouveau-Brunswick. Au cours de la période de douze mois se terminant en décembre 2022, un nombre record de 13 200 Ontariens se sont installés ici, soit près de trois fois plus qu’avant la pandémie. Bien que l’Ontario ne représente que 39 % de la population canadienne, les

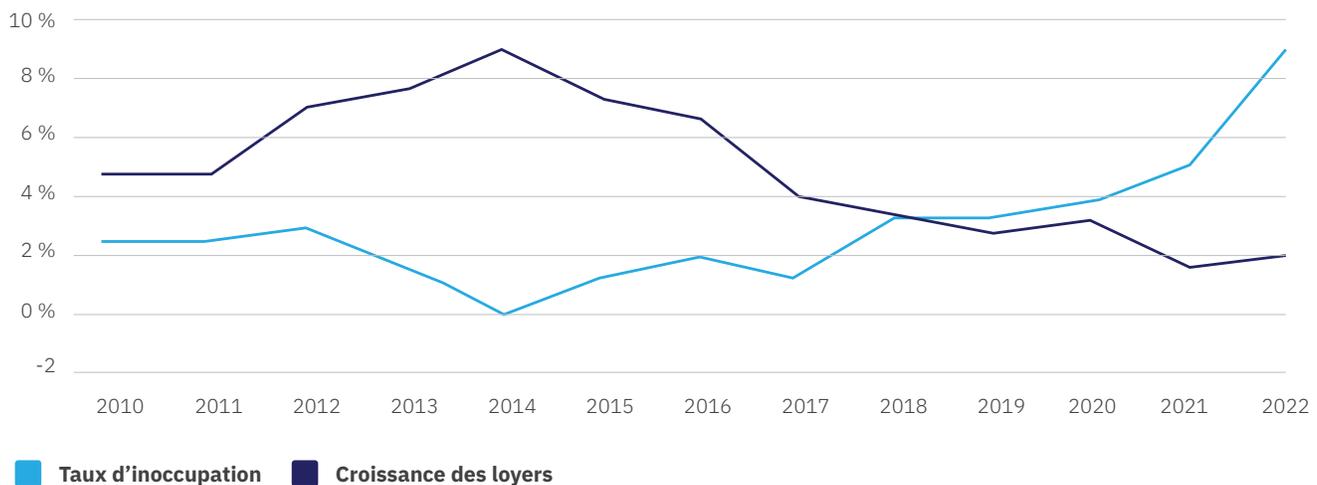
résidents de cette province ont représenté la quasi-totalité (96 %) du gain de 9 300 personnes réalisé par le Nouveau-Brunswick grâce à la migration interprovinciale en 2022.

Le marché du logement locatif illustre bien la loi de l'offre et de la demande. Depuis le milieu de la dernière décennie, le taux d'inoccupation des logements locatifs au Nouveau-Brunswick diminue rapidement.¹ Pourtant, tant que le stock de logements disponibles est resté abondant, les loyers ont augmenté lentement, parfois bien en deçà du taux d'inflation global. Ce n'est que depuis 2019, lorsque le taux d'inoccupation est passé sous la barre des trois pour cent, que les loyers ont commencé à augmenter fortement. Ce n'est donc pas la croissance démographique elle-même qui produit une escalade des loyers, mais le fait que la demande rencontre une offre restreinte. L'Alberta, par exemple, a vu sa population augmenter à peu près aussi vite que celle du Nouveau-Brunswick depuis le début de la pandémie. Pourtant, avec un taux d'inoccupation bien supérieur à 3 %, la croissance moyenne des loyers dans la première province a été relativement modeste (Portail d'information sur le marché du logement de la SCHL).

1. Le taux d'inoccupation du Nouveau-Brunswick a légèrement augmenté en 2022. Il convient d'interpréter cette évolution avec prudence. Plutôt que de suggérer que le marché de la location s'est un peu assoupli, cela pourrait bien refléter le plafonnement de la hausse des loyers mis en place par la province cette année-là. Dans l'environnement de contrôle des loyers de l'année dernière, la seule occasion pour un propriétaire d'augmenter les loyers des unités existantes était lorsqu'une unité était libérée. Dans un tel contexte, les pro-

Graphique 3: taux d'inoccupation et croissance des loyers (mêmes unités), Nouveau-Brunswick

(Portail de l'information sur le marché de l'habitation de la SCHL)



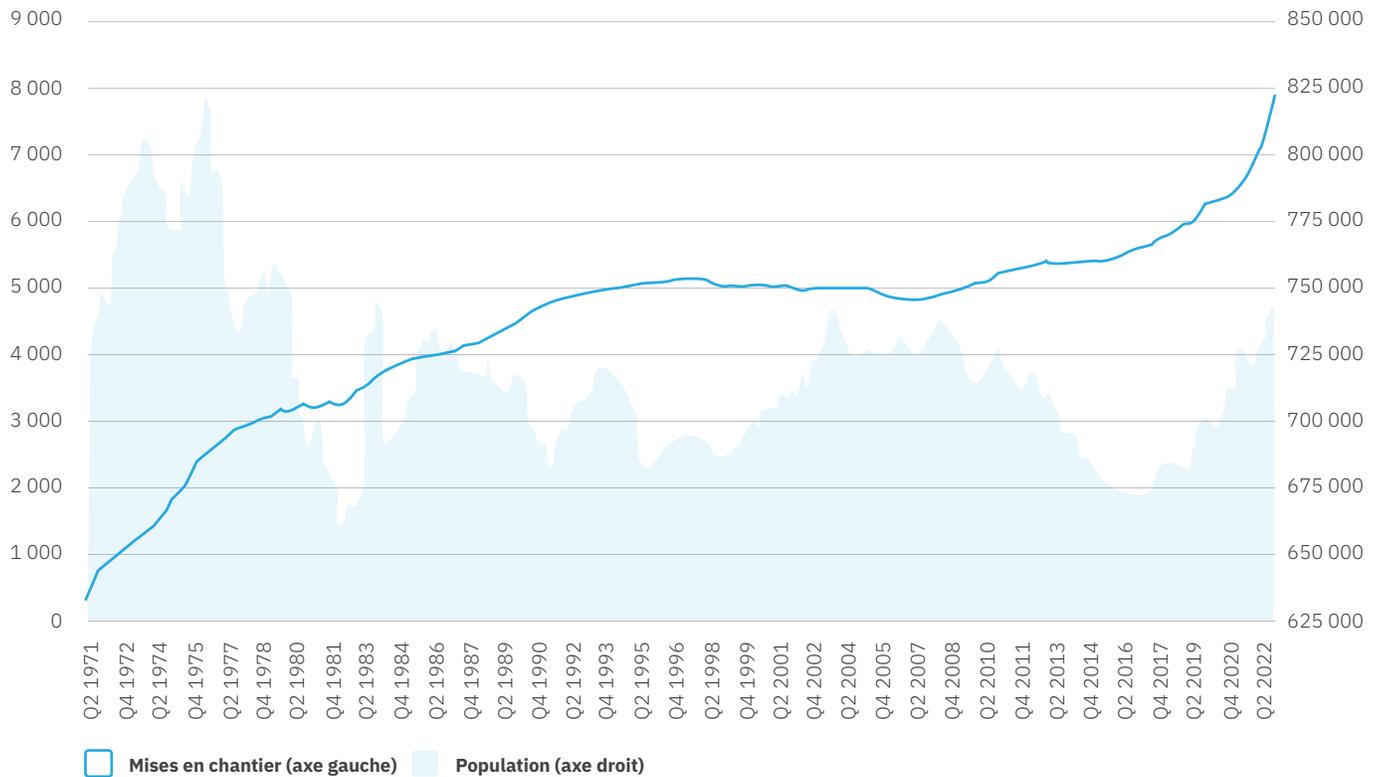
COMMENT LE SECTEUR DE LA CONSTRUCTION RÉAGIT-IL À LA FORTE DEMANDE DE LOGEMENTS ?

L'industrie de la construction résidentielle du Nouveau-Brunswick répond clairement à une demande de logements beaucoup plus forte. Cela est visible dans l'horizon de nos trois plus grandes villes, qui change sous nos yeux. C'est également visible dans les chiffres. Le graphique 4 présente les données sur les mises en chantier et la croissance de la population au Nouveau-Brunswick au cours des cinquante dernières années. Afin d'éliminer l'effet de la saisonnalité, chaque point de données trimestrielles sur le logement représente le nombre total de mises en chantier au cours de la période de douze mois se terminant au cours du trimestre. Comme le montre le graphique, les mises en chantier se situent maintenant autour de 4 500 unités par année, soit plus de deux fois plus que lors de leur récent creux d'environ 2 000 unités atteint vers le milieu de la dernière décennie.

riétaires étaient fortement incités à fixer leurs loyers au prix le plus élevé qu'ils pensaient que le marché pouvait supporter, ce qui signifie que leurs logements sont peut-être restés plus longtemps sur le marché, exerçant ainsi une pression à la hausse sur le taux d'inoccupation.

Graphique 4: mises en chantier annuelles (douze mois) et population, Nouveau-Brunswick, T1 1971 à T4 2002

(Statistique Canada, tableaux CANSIM 17-10-0009-01 et 34-10-0135-01)



Toutefois, deux signes révélateurs dans ce graphique indiquent que l'industrie de la construction du Nouveau-Brunswick pourrait être dépassée par la forte demande. Premièrement, bien que notre population croisse au rythme le plus rapide depuis au moins une génération, l'industrie a du mal à aligner les mises en chantier sur les niveaux couramment atteints dans les années 2000, lorsque notre population stagnait, voire diminuait. Deuxièmement, pendant la majeure partie des années 1970, lorsque notre population augmentait à un rythme à peu près similaire (voire parfois légèrement inférieur) à celui de ces trois dernières années, les mises en chantier étaient beaucoup plus nombreuses qu'aujourd'hui.

La concentration des mises en chantier est un autre moyen d'évaluer la manière dont le secteur de la construction résidentielle réagit à l'augmentation de la demande. Sur un marché du logement qui n'est pas confronté à de graves tensions au niveau de l'offre, on peut s'attendre à ce que le secteur réponde à une demande commercialement viable de manière relativement équilibrée, non seulement sur l'ensemble du territoire, mais aussi sur les différents segments du marché. À l'inverse, sur un marché où la demande est supérieure à l'offre, on peut s'attendre à ce que les promoteurs se concentrent sur les projets les plus attrayants, c'est-à-dire ceux qui offrent les meilleurs rendements ajustés au risque.

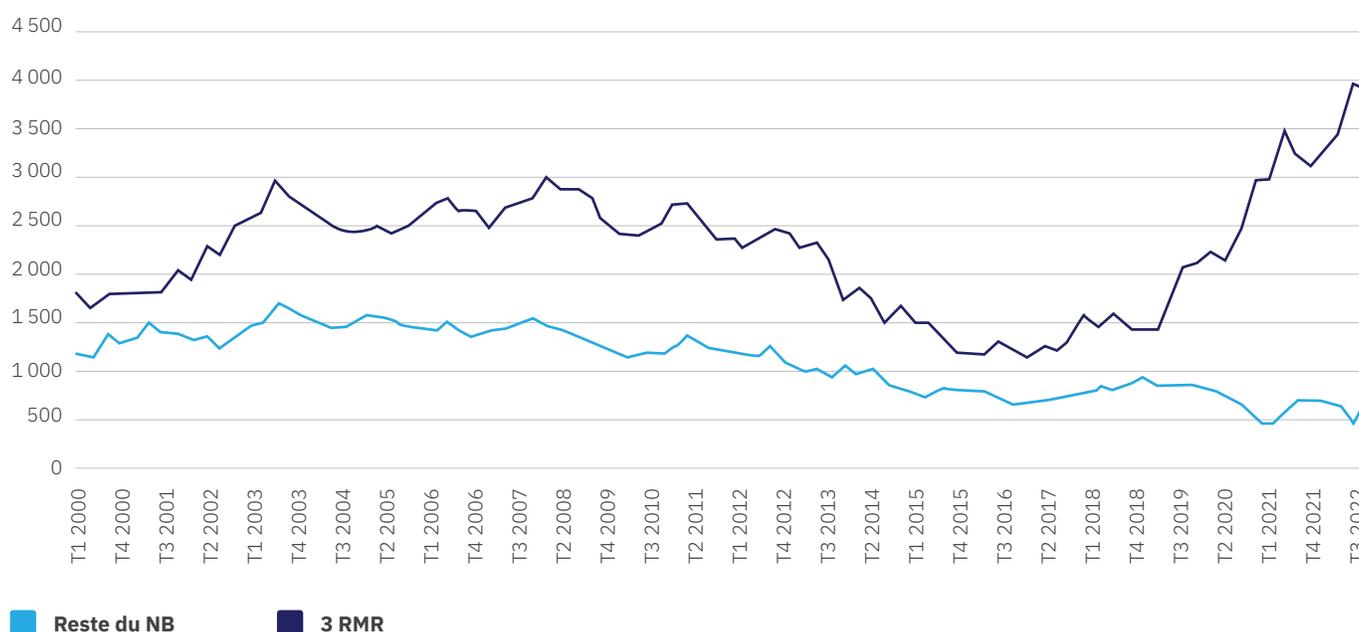
Commençons par la géographie. La demande de logements au Nouveau-Brunswick semble être forte dans la plupart des communautés du Nouveau-Brunswick, grandes ou petites, dans le nord et dans le sud. Cela est visible dans les taux d'inoccupation des logements locatifs, qui sont historiquement bas dans l'ensemble de la province. En fait, de nombreuses petites

localités du Nouveau-Brunswick affichent depuis un certain temps des taux d'inoccupation nuls ou presque nuls. De plus, certains comtés ruraux ont connu une très forte croissance démographique au cours des dernières années. Le comté de Kent, par exemple, a vu sa population s'accroître plus rapidement que la moyenne du Nouveau-Brunswick au cours des trois dernières années (Statistique Canada, tableau CANSIM 17-10-0139-01).

Dans de telles circonstances, il serait raisonnable de s'attendre à ce que l'activité de construction résidentielle reprenne dans l'ensemble de la province. Pourtant, ce n'est pas ce qui se produit. Les données révèlent en fait l'existence de deux Nouveau-Brunswick (graphique 5). Dans les trois RMR, les mises en chantier sont en plein essor. Dans le reste de la province, elles stagnent, à environ 50 % sous les niveaux atteints dans les années 2000. Cette situation est d'autant plus frappante qu'à l'époque, la population des régions rurales et des petites villes du Nouveau-Brunswick était en déclin (elle est passée de 411 000 habitants en 2001 à 386 000 en 2011), alors qu'elle a augmenté au cours des dernières années.

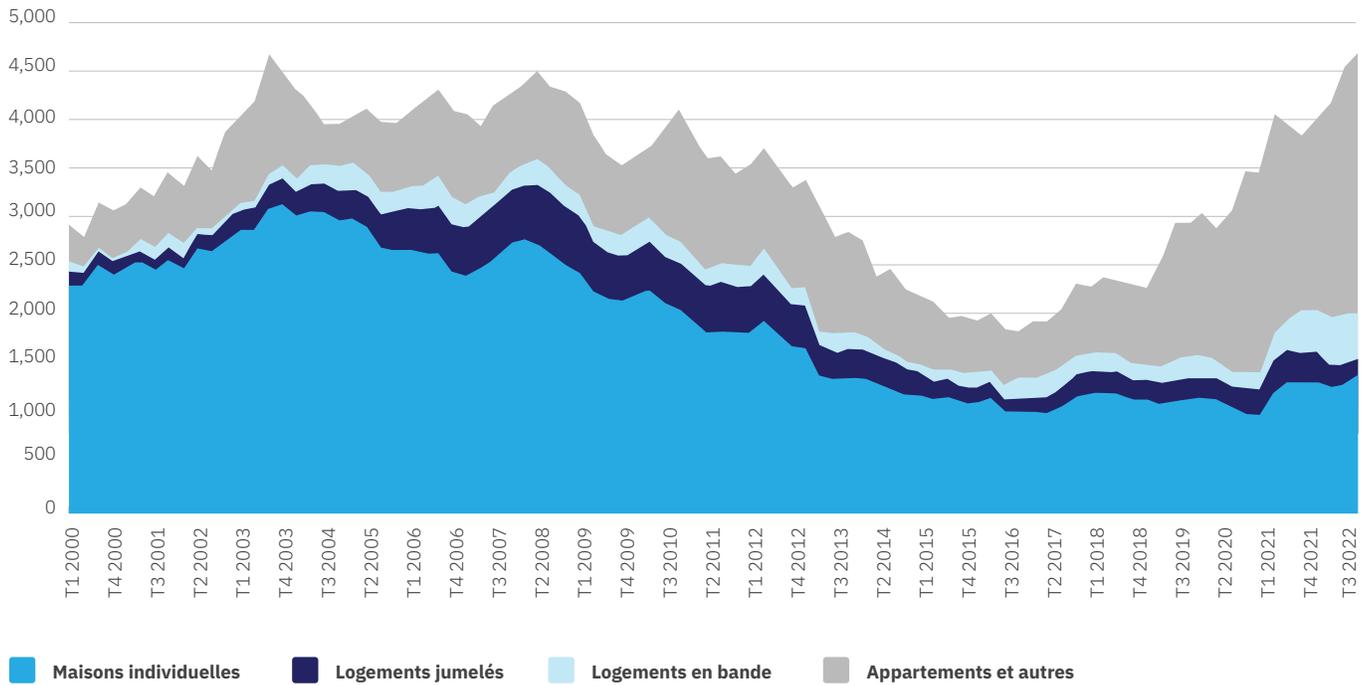
Graphique 5: mises en chantier annuelles (12 mois) 3 RMR vs reste du NB, T1 2011 à T4 2022

(Statistique Canada, tableaux CANSIM 34-10-0135-01 et 34-10-0151-01)



Un schéma de concentration similaire s'applique aux segments de marché. Le graphique 6 présente la répartition des mises en chantier de maisons individuelles et des logements jumelés, de logements en bande et d'appartements. Il montre que les mises en chantier de ces dernières années se sont massivement concentrées sur les appartements et, dans une bien moindre mesure, sur les logements en bande. De plus, bien que cela ne soit pas indiqué dans le graphique 6, cette croissance était concentrée dans les trois RMR. En 2022, les mises en chantier au Nouveau-Brunswick ont augmenté de 2 356 unités par rapport à cinq ans auparavant. Plus de 19 sur 20 de ces mises en chantier annuelles supplémentaires (95,6 %) étaient des appartements ou des logements en bande dans les trois RMR.

Graphique 6: mises en chantiers annueles (12 mois) par type d'unité Nouveau-Brunswick, T1 2011 à T4 2022 | (Statistique Canada, tableaux CANSIM 34-10-0135-01)



■ Maisons individuelles
 ■ Logements jumelés
 ■ Logements en bande
 ■ Appartements et autres

Théoriquement, on peut penser à au moins deux raisons pour lesquelles le développement immobilier dans les trois RMR et leurs environs est moins risqué que dans les zones rurales et les petites villes du Nouveau-Brunswick. D'une part, comme leurs économies sont plus diversifiées et que leur population est généralement plus jeune, les grands centres offrent aux investisseurs immobiliers des marchés plus stables à long terme. D'autre part, ces centres possèdent également un grand nombre d'immeubles locatifs vieillissants, qui sont beaucoup plus susceptibles d'être les premiers à manquer de locataires si l'offre finit par dépasser la demande.

Il a été suggéré que l'absence de reprise de l'activité de logement en dehors des trois RMR pourrait être liée au fait que les loyers moyens pour les unités existantes sont trop bas. Dans un marché où le taux d'inoccupation est élevé, un tel argument serait évidemment valable. Toutefois, dans des marchés très serrés, comme c'est le cas aujourd'hui, cet argument semble moins convaincant, car la plupart des candidats à la location n'auraient pas d'autre choix que de payer le prix courant des nouveaux logements pour s'assurer un logement. Cette question doit être approfondie. S'il s'avérait que les loyers moyens des logements existants constituent effectivement un obstacle majeur à l'activité de construction en dehors des RMR, cela renforcerait les arguments en faveur d'une intervention politique visant à soutenir les promoteurs à construire des logements plus abordables afin d'accroître l'offre.

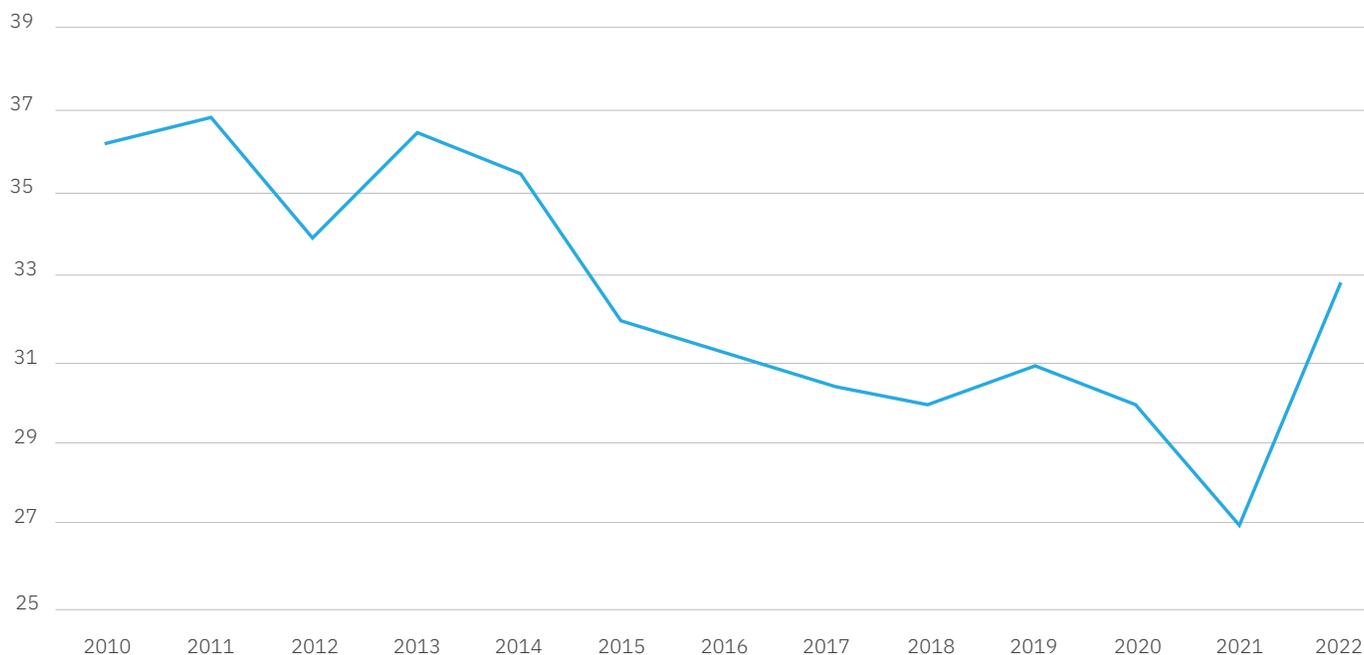
POURQUOI LE SECTEUR DE LA CONSTRUCTION PEINE-T-IL À RÉPONDRE À LA DEMANDE ?

Pour répondre à cette question, il faut rappeler que les constructeurs ne fonctionnent pas en vase clos. Pour accroître leur activité, ils ont besoin de plus de personnel. Or, il n'est pas facile d'augmenter les effectifs. Bien qu'il soit généralement bien rémunéré, le travail dans

la construction n'est pas facile et les métiers nécessitent une formation. Les employeurs ont beaucoup de mal à recruter de nouveaux travailleurs, une réalité qui se reflète dans le fait que la main-d'œuvre du secteur vieillit rapidement. Il y a dix ans, seuls 20 % des travailleurs de la construction avaient 55 ans ou plus. Aujourd'hui, ce chiffre s'élève à 33 %. En revanche, la part des travailleurs âgés de 55 ans ou plus dans le reste de la population active de la province est passée de 20 % il y a dix ans à 24 % aujourd'hui (Statistique Canada, tableau CANSIM 14-10-0023-01).

Graphique 7: population active dans l'industrie de la construction, Nouveau-Brunswick

(Statistique Canada, tableaux CANSIM 14-10-0023-01)



Comme le montre le graphique 7, le nombre de travailleurs au Nouveau-Brunswick est inférieur à ce qu'il était il y a dix ans, bien que l'activité de construction résidentielle était beaucoup plus faible à l'époque. Certes, la main-d'œuvre de l'industrie a rebondi en 2022. Bien qu'il s'agisse d'un signe encourageant, il faut se rappeler que ce gain récent s'est produit dans un contexte de croissance démographique exceptionnellement forte, alimentée en grande partie par des chiffres d'immigration spectaculaires. Le Canada a accueilli plus d'un million de nouveaux arrivants en 2022 (dont plus de 600 000 résidents non permanents), un rythme qu'il sera très difficile de maintenir dans les années à venir (Statistique Canada, tableau CANSIM 17-10-0040-01).

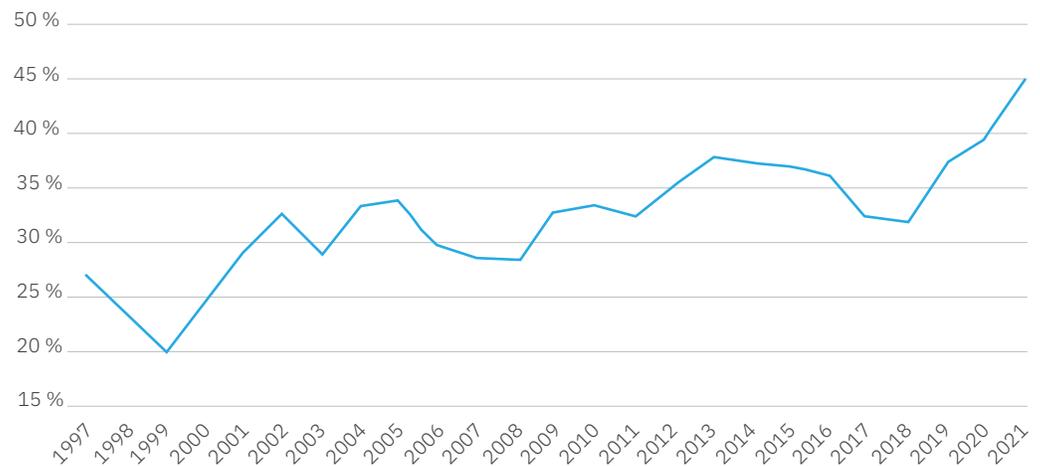
Dans ce contexte, on peut se demander où les promoteurs ont trouvé les travailleurs nécessaires à l'intensification de leurs activités au cours des dernières années. La réponse, en grande partie, semble se trouver dans d'autres secteurs de l'industrie de la construction.

Outre le secteur du logement, l'industrie de la construction comprend la construction de bâtiments non résidentiels, l'ingénierie et d'autres activités de construction (par exemple, les routes et les ponts) ainsi que les réparations. Statistique Canada ne publie pas de données de la main-d'œuvre de l'industrie de la construction pour chaque segment. Il produit cependant des

chiffres sur la valeur de la production pour chaque segment. Le graphique 8 montre la part du secteur du logement dans le produit intérieur brut (PIB) de l'industrie de la construction depuis 1997. Cette part a fortement augmenté ces dernières années, ce qui suggère que de nombreux travailleurs du secteur de la construction ont migré vers le secteur résidentiel. En outre, le fait que cette part soit aujourd'hui la plus élevée depuis au moins un quart de siècle jette un doute sérieux sur la capacité du secteur de la construction résidentielle à continuer à alimenter sa croissance en attirant des travailleurs d'autres secteurs. Il se pourrait bien que le secteur de la construction résidentielle ait bénéficié d'une accalmie temporaire de l'activité dans d'autres secteurs de la construction au cours des dernières années.

Graphique 8: part du logement dans le PIB de l'industrie de la construction

(Statistique Canada, tableau CANSIM 36-10-0402-01)



QUE SE PASSE-T-IL LORSQUE L'OFFRE DE LOGEMENTS NE PARVIENT PAS À RÉPONDRE À LA DEMANDE ?

Pour répondre à cette question, commençons par les notions de base. En économie, la fonction principale du marché est d'équilibrer l'offre et la demande. Pour ce faire, il utilise le mécanisme des prix : lorsque la demande est supérieure à l'offre, les prix passent généralement à la hausse. En règle générale, un prix plus élevé pour un produit donné incitera les producteurs à offrir davantage et les consommateurs à demander moins. L'ampleur réelle de la hausse de la demande et sa durée dépendent de la dynamique de l'offre et de la demande. En règle générale, le prix d'un produit donné augmente le plus lorsque (1) l'offre ne peut pas être augmentée facilement et (2) le produit est un bien essentiel qui peut difficilement être remplacé par un autre. Le logement au Nouveau-Brunswick est aujourd'hui un exemple parfait d'un tel produit.

Commençons par l'offre. Il est certain que certains propriétaires réagiront à la hausse des prix et à la forte demande en louant une partie de leur propriété. Quant à la construction de nouveaux logements, même dans les meilleures conditions, l'offre de logements réagit généralement à la hausse de la demande avec un certain décalage, car il faut du temps pour construire de nouveaux logements.

Or, les conditions actuelles sont loin d'être idéales. Nous avons mis l'accent plus tôt sur la main-d'œuvre en tant que contrainte majeure à la capacité du Nouveau-Brunswick d'accroître l'offre de logements. Il s'agit de l'obstacle le plus important, qui pourrait bientôt s'aggraver si des mesures vigoureuses ne sont pas prises. Il existe d'autres contraintes. Bien que la situation semble se détendre quelque peu, les ruptures d'approvisionnement de matériaux ralentissent l'activité de construction. La hausse des taux d'intérêt entraîne également une augmentation des coûts de construction, un défi qui pourrait bien conduire certains constructeurs à annuler ou au moins à retarder certains de leurs projets. Si cela se produit à une échelle suffisamment grande, cela pourrait temporairement atténuer les pénuries de main-d'œuvre dans le secteur. Toutefois, ce répit se ferait très probablement au prix d'une intensification de la pénurie de logements, la demande dépassant encore l'offre.

Passons maintenant à l'aspect de la demande de l'équation. Lorsque la demande d'un bien dépasse l'offre et que cette dernière ne peut être augmentée facilement, le marché équilibre les deux en augmentant les prix pour faire un effondre une partie de la demande. Dans le cas du logement, l'effondrement de la demande n'est pas une tâche facile. Le logement étant un besoin fondamental, les gens feront tout ce qu'ils peuvent pour rester logés. Cela signifie que les prix devront généralement augmenter considérablement afin d'équilibrer l'offre et la demande.

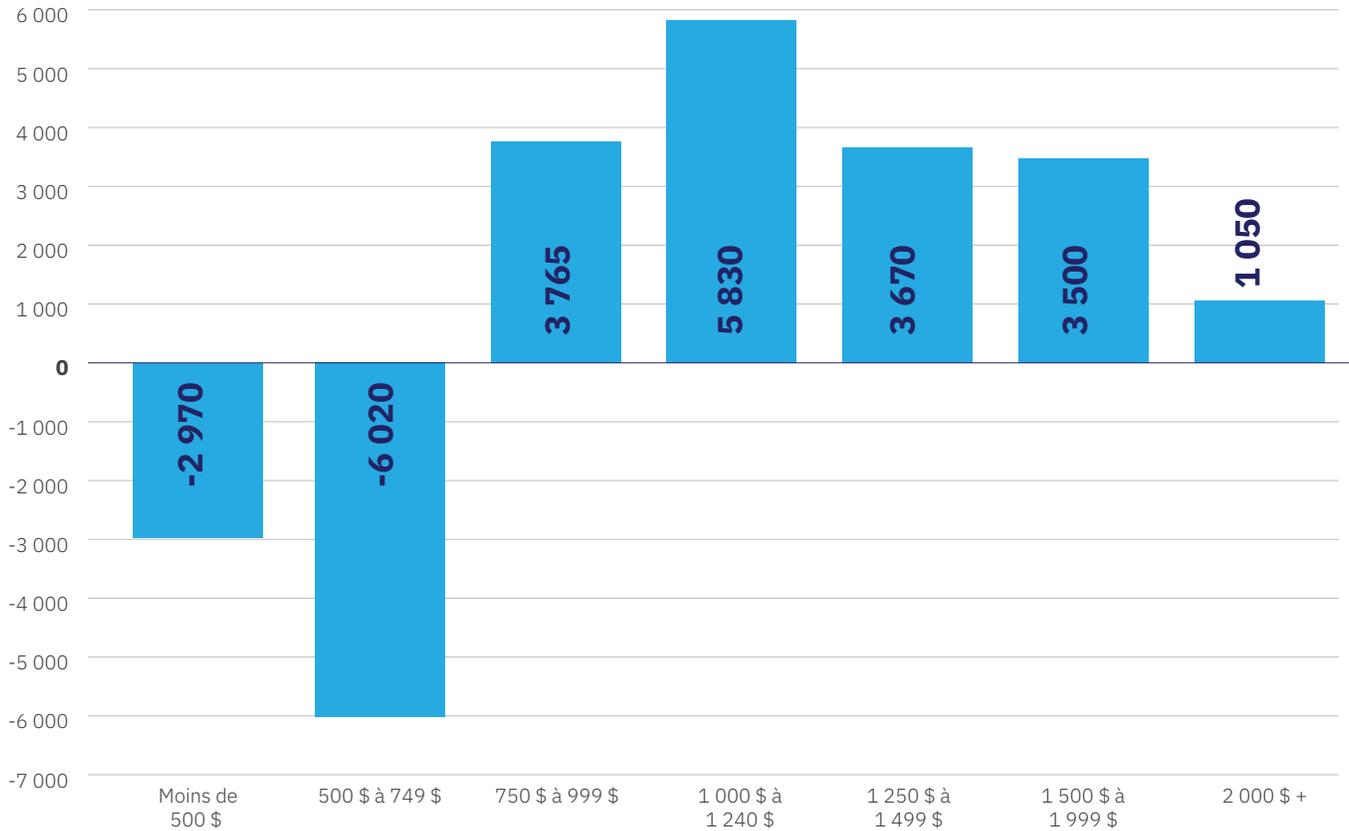
Les Néo-Brunswickois ne sont pas tous touchés de la même façon par un marché du logement où l'offre ne parvient pas à répondre à la demande. Pour les propriétaires actuels, cela signifie une augmentation de la valeur des propriétés, mais des impôts plus élevés si les taux ne sont pas ajustés en conséquence. Pour les municipalités et, dans une moindre mesure, pour le gouvernement provincial, cela signifie une augmentation de l'assiette fiscale. Quant aux personnes à la recherche d'un logement et aux locataires, les significations varient d'une personne à l'autre. Dans le haut du marché, ceux qui ont les moyens les plus importants peuvent acheter la maison ou louer l'appartement qu'ils souhaitent en faisant monter les prix. Toutefois, de nombreux chercheurs d'appartements ou de maisons n'ont pas ce luxe. Confrontés à des prix plus élevés, certains d'entre eux choisissent d'acheter un logement plus petit qu'auparavant, ou de louer plutôt que d'acheter, exerçant ainsi une pression accrue sur le marché de la location. Quant aux locataires, confrontés à des prix plus élevés, certains optent pour un logement plus petit, tandis que d'autres doivent partager leur logement avec des colocataires. Enfin, les plus vulnérables d'entre nous finissent par être exclus totalement du marché du logement, devenant de fait des sans-abri. En bref, lorsque la demande est supérieure à l'offre, la plupart des Néo-Brunswickois finissent par payer plus pour obtenir moins, et le nombre de personnes mal logées - ou pas logées du tout - gonfle.

La plupart des nouveaux immigrants qui arrivent au Nouveau-Brunswick sont des locataires. Beaucoup d'entre eux ont des revenus relativement modestes et recherchent donc des options de location abordables, ce qui exerce une pression supplémentaire sur ce segment du marché locatif et fait grimper les prix. L'impact de la forte demande de logements locatifs est visible dans le graphique 9, qui montre une perte de près de 9 000 logements locatifs auparavant considérés comme abordables (c.-à-d. dont les frais de logement sont inférieurs à 750 \$ par mois) entre les recensements de 2016 et de 2021.

Il convient de noter que la pénurie de logements au Nouveau-Brunswick n'affecte pas seulement les ménages individuels : elle a également un impact sur les communautés et, en fait, sur l'ensemble de la province. Récemment, les médias ont été inondés d'histoires d'employeurs et d'autres intervenants, des établissements d'enseignement postsecondaire aux chambres de commerce et aux municipalités, qui ont tiré la sonnette d'alarme en disant

Graphique 9: variation du nombre d'unités locatives selon le coût du logement

(Données compilées par le BCNPHC à l'aide des recensements de 2-16 et 2011)



qu'ils ne peuvent pas accueillir autant de nouveaux arrivants qu'ils le voudraient en raison d'un manque de logements. Lorsque les employeurs ne peuvent pas trouver les travailleurs dont ils ont besoin, certains d'entre eux finissent inévitablement par prendre des décisions difficiles, comme ne pas se développer localement, transférer une partie ou la totalité de leurs activités ailleurs - y compris à l'extérieur de la province - ou fermer boutique. Lorsque les établissements d'enseignement ne peuvent pas accueillir autant d'étudiants qu'ils le souhaiteraient, non seulement nous perdons les avantages économiques immédiats de leur présence dans nos communautés, mais notre réserve de talents est également plus petite qu'elle ne pourrait l'être autrement. C'est la prospérité même du Nouveau-Brunswick et sa capacité à fournir des services publics indispensables qui sont compromises par le manque de logements adéquats.

De nombreuses histoires nous proviennent des régions rurales et des petites villes du Nouveau-Brunswick qui expliquent comment le manque de logements empêche les communautés d'attirer davantage de nouveaux arrivants. Cela ne devrait pas être une surprise étant donné que les mises en chantier à l'extérieur des trois RMR demeurent stables malgré des signes évidents de resserrement, comme des taux d'inoccupation nuls ou presque nuls dans les petites communautés. À ce jour, personne n'a fourni d'explication définitive quant à la raison pour laquelle le marché ne répond pas à la forte demande dans les régions rurales et les petites villes du Nouveau-Brunswick. Il est toutefois logique de supposer qu'en raison de la pénurie de main-d'œuvre dans la province, les promoteurs concentrent leurs efforts là où les rendements ajustés au risque sont les plus élevés. À en juger par les données, il semblerait que ces rendements se trouvent à l'extrémité supérieure du marché locatif dans les trois RMR.

RÉSUMÉ

Jusqu'à récemment, la population du Nouveau-Brunswick avait peu de raisons de s'inquiéter de l'état de leur marché du logement. Les prix des logements étaient bas et augmentaient lentement, les appartements étaient nombreux et les loyers augmentaient à un rythme égal ou inférieur à l'inflation.

Cette situation a changé ces dernières années. Notre population ayant atteint son niveau de croissance le plus élevé depuis au moins quatre décennies, la demande de logements a augmenté rapidement. Contrairement au passé, l'offre de logements au Nouveau-Brunswick a du mal à suivre la demande croissante, ce qui entraîne une escalade des prix des maisons et des loyers. La demande étant supérieure à l'offre limitée par la main-d'œuvre, les promoteurs se concentrent naturellement sur les possibilités qui présentent les meilleurs rendements ajustés au risque, à savoir les segments des logements multiples dans les trois RMR. Dans les régions rurales et les petites villes du Nouveau-Brunswick, l'activité de construction résidentielle demeure stable malgré des signes évidents de resserrement.

Dans ce contexte, le Nouveau-Brunswick est de plus en plus divisé entre les nantis et les démunis en matière de logement. Cette division s'applique non seulement aux ménages de la province, mais aussi à nos collectivités, séparant les trois RMR des régions rurales et des petites villes du Nouveau-Brunswick. Pour que le Nouveau-Brunswick soit à la hauteur de son potentiel en tant que province croissante, prospère, inclusive et dotée d'une excellente qualité de vie, nous devons veiller à ce que les habitants actuels et futurs de la province disposent d'un logement adéquat et abordable dans l'ensemble de la province. Si nous ne nous attaquons pas de front à la pénurie de logements, la population néo-brunswickoise pourrait, à un moment ou à un autre, se montrer hostile à la stratégie démographique de la province.

L'objectif de ce document était d'évaluer le défi que représente le logement au Nouveau-Brunswick et d'identifier les principaux obstacles à l'augmentation de l'offre dans la province. Les deux prochains documents, qui seront publiés sous peu, examineront l'ampleur de l'«écart» en matière de logement dans la province et identifieront une série de mesures concrètes pour faire avancer ce dossier vital.

Au cours des dernières années, le Nouveau-Brunswick a passé par l'une des périodes les plus transformatrices de son histoire. Notre nouvelle réalité en tant que province à croissance rapide présente de nombreuses opportunités, mais aussi de nouveaux défis, au premier rang desquels figure le logement. En travaillant ensemble, nous pouvons relever ce défi et ouvrir la voie à de nombreuses autres années de prospérité inclusive et équilibrée dans tous les coins de notre belle province.

RÉSEAU DE LOGEMENTS

The background features a series of thin, parallel diagonal lines in a dark blue color, creating a textured effect. Overlaid on this are several large, overlapping geometric shapes in various shades of blue, from light to dark, creating a sense of depth and movement.