

DEMANDE DE LOGEMENTS PAR RÉGION AU NOUVEAU-BRUNSWICK JUSQU'EN 2030



Présenté par :

RÉSEAU DE LOGEMENTS

Préparé par : Jupia Consultants Inc.
Mis à jour en février 2023

Partenaires :



Conseil économique
du Nouveau-Brunswick inc.

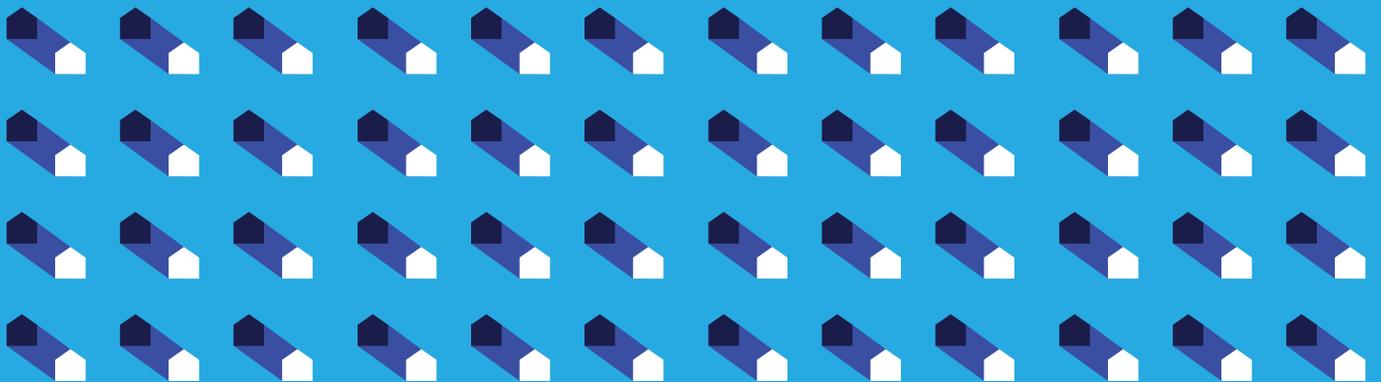
NEW BRUNSWICK
MULTICULTURAL
COUNCIL



CONSEIL
MULTICULTUREL DU
NOUVEAU-BRUNSWICK



CONSTRUIRE pour RENFORCER nos COMMUNAUTÉS



TABLER DES MATIÈRES

INTRODUCTION	4
1	
TENDANCES RÉCENTES EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DU LOGEMENT	5
2	
PRÉVISIONS DE LA DEMANDE DE LOGEMENTS JUSQU'EN 2030	10
3.	
SCÉNARIOS DE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE : MÉTHODOLOGIE	13
4.	
DEMANDE DE LOGEMENT : PRÉVISIONS PROVINCIALES	16
Région De Moncton	24
Région De Fredericton	25
Région De Saint-Jean	26
Région De Bathurst	27
Région De Miramichi	28
Région De Shediac	29
Péninsule Acadienne	30
Comté De Kent	31
Région De Madawaska-Victoria	32
Comté De Charlotte	33
Comté De Restigouche	34
Carleton	35
Région De Sussex	36
Comté De Queens	37
ANNEXE A : Considérations sur le logement subventionné par le gouvernement	43
ANNEXE B : Logements pour aînés : considérations	45
ANNEXE C : Les maisons préfabriquées peuvent-elles faire partie de la solution ?	48
ANNEXE D : Perspectives du marché de l'habitation	51





INTRODUCTION

Ce printemps, le nouvel organisme Réseau de logements du Nouveau-Brunswick, avec des organismes collaborateurs, lancera une série de trois documents de travail au sujet des défis en matière de logements au Nouveau-Brunswick. Le but premier de ces documents est de fournir une meilleure compréhension des conditions présentes de tous les angles, calculer la magnitude des besoins futurs dans la province et d'identifier des mesures concrètes qui pourront assurer que tous les Néo-Brunswickois peuvent trouver un logement qui leur est abordable et adéquat au cours des années à venir. Ce document, le deuxième de la série, met à jour un rapport initialement rédigé en 2021, pour estimer la demande de logements par région d'ici 2030.

Le premier document, préparé par Richard Saillant, examine les dynamiques du marché de l'habitation au Nouveau-Brunswick, comment il a répondu aux besoins croissants provenant de l'augmentation rapide de notre population. Le troisième et dernier document révisera les défis et proposera une série d'étapes concrètes pour entretenir une discussion lorsque nous prenons de l'avant avec une approche efficace, équilibrée et inclusive.

SECTIONS

La section 1 donne un aperçu des tendances récentes en matière de logement au Nouveau-Brunswick. Cela comprend un examen par région, les tendances dans le type d'unité construite, etc.

La section 2 présente trois scénarios possibles pour les mises en chantier entre 2023 et 2030. Ces trois scénarios de mises en chantier sont alignés sur le rapport précédent préparé pour le Conseil, qui présentait trois scénarios de croissance démographique

ANNEXES

L'annexe A comprend un examen du développement des logements subventionnés par le gouvernement et des considérations qui s'y rapportent.

L'annexe B résume les tendances en matière de logements pour aînés et **l'annexe C** examine si les logements préfabriqués pourraient faire partie de la solution.

L'annexe D comprend un résumé de la méthodologie utilisée pour élaborer les perspectives en matière de population et de mises en chantier pour la région.

En résumé, deux grandes tendances animeront le marché du logement au cours de la prochaine décennie et au-delà : 1) l'immigration et les migrations interprovinciales et 2) le logement pour les aînés et pour les parents vivant maintenant seuls. La demande d'appartements et de logements locatifs augmentera donc par rapport aux niveaux historiques. Le rapport montre qu'il y a eu un pic important dans la construction d'appartements dans les grands centres urbains du Nouveau-Brunswick, mais qu'il faudra en construire davantage ailleurs dans la province si l'on veut que d'autres régions se développent dans les prochaines années.

La croissance des logements pour aînés se poursuivra. La seule question est de savoir combien d'aînés de 70 ans et plus vivront dans ces établissements d'ici 2030 et au-delà, et où ils seront situés. Comme ce rapport démontrera, la réponse à cette question influencera ce segment du marché.

Il en va de même pour l'immigration. Les nouveaux immigrants et les personnes avec un permis de travail ou d'étude préfèrent presque toujours louer leur logement. Étant donné que les immigrants seront à l'origine de la quasi-totalité de la croissance nette de la population au cours des 20 prochaines années dans l'ensemble de la région, le niveau d'immigration et de rétention sera l'autre grand moteur du marché du logement. Après avoir vécu dans la région pendant plusieurs années, les immigrants souhaitent également acheter une maison, et beaucoup préfèrent vivre dans des maisons individuelles ou d'autres logements similaires.



1

TENDANCES RÉCENTES EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DU LOGEMENT

1.1 MISES EN CHANTIER

Près de 4 700 logements ont été mis en chantier au Nouveau-Brunswick en 2022, soit une augmentation de 22 % par rapport à 2021 et une tendance à la hausse depuis 2016. Même si la population a fortement augmenté ces dernières années, la moyenne annuelle des mises en chantier depuis 2016 reste inférieure à la moyenne annuelle du début et du milieu des années 2000 (lorsque la croissance démographique était faible) et à d'autres périodes de croissance démographique au cours des 50 dernières années.

Figure 1 : Mises en chantier par année, Nouveau-Brunswick



Source : Tableau 34-10-0135-01 de Statistique Canada.

Le tableau 1 montre les tendances des mises en chantier au Nouveau-Brunswick au cours de la dernière décennie. Le nombre de nouveaux logements construits par 10 000 habitants a chuté à 24/an en 2016, mais il augmente depuis.



Le type de logements construits évolue. Selon les données de la SCHL publiées par Statistique Canada, les appartements ne représentaient que 15 % du total entre 1980 et 2009. Depuis 2010, les appartements représentent 35 % du total et, au cours des deux années qui viennent de s'écouler, plus de la moitié de tous les nouveaux logements construits. Cette évolution significative est due à trois facteurs. Premièrement, le nombre croissant de personnes immigrantes qui s'installent dans la province. Ces nouveaux arrivants préfèrent, dans leur grande majorité, louer leur logement lorsqu'ils arrivent dans la province. La deuxième grande tendance est le nombre de parents vivant maintenant seuls qui quittent leur maison individuelle pour s'installer dans un plus petit appartement. L'augmentation du nombre de logements pour aînés est une autre tendance importante.

Les maisons jumelées ont été populaires au cours de la période 2005-2014, représentant 12 % du total des unités construites, contre 4 % du total avant 2005. Depuis 2014, les maisons jumelées représentent 8 % du total.

Tableau 1 : Tendances des mises en chantier par année, Nouveau-Brunswick

	ANNUELLE MOYENNE						
	2011	2012	2013-2018	2019	2020	2021	2022
Total des unités	3452	3299	2267	2935	3483	3829	4680
Maison individuelle	1823	1697	1176	1164	1007	1331	1401
Multiplés	1629	1602	1092	1771	2476	2498	3279
Jumelé	472	426	213	208	266	298	168
Rangée	211	162	161	228	164	424	466
Appartement*	946	1014	718	1335	2046	1776	2645
% du total							
Maison individuelle	53 %	51 %	52 %	40 %	29 %	35 %	30 %
Multiplés	47 %	49 %	48 %	60 %	71 %	65 %	70 %
Jumelé	14 %	13 %	9 %	7 %	8 %	8 %	4 %
Rangée	6 %	5 %	7 %	8 %	5 %	11 %	10 %
Appartement*	27 %	31 %	32 %	45 %	59 %	46 %	57 %
Population totale en milliers	755,7	758,4	762,7	776,9	781,5	790,4	812,1
Évolution de la population	2670	2673	1987	6567	4608	8898	21 663
Nouveaux logements par 10 000 habitants	46	44	30	38	45	48	58
Nombre de mises en chantier pour 1 000 habitants	1,3	1,2	1,1	0,4	0,8	0,4	0,2
Croissance de la population par mise en chantier	0,8	0,8	0,9	2,2	1,3	2,3	4,6

* et d'autres types d'unités. Source : Tableau 34-10-0135-01 de Statistique Canada.

Comme nous l'avons vu plus haut, les mises en chantier sont liées à la croissance de la population, mais d'autres dynamiques démographiques sont également à l'origine de nouvelles constructions, comme la formation de nouveaux ménages lorsque les enfants quittent le foyer de leurs parents.

Le tableau 2 montre le nombre de mises en chantier pour 10 000 habitants selon les caractéristiques de la croissance pour la période de près de 50 ans (1972-2020) au Nouveau-Brunswick. Au cours des périodes de croissance démographique avant 2016, le Nouveau-Brunswick a enregistré en moyenne 62 mises en chantier par 10 000 habitants. En période de stagnation ou de déclin de la population, la moyenne annuelle des nouvelles mises en chantier était tout de même de 45 pour 10 000 habitants. Entre 2016 et 2020, les mises en chantier réelles n'ont été que de 33 par an en moyenne - même si la province a ajouté

22 600 personnes (nettes) à sa population au cours de cette période. Il s'agit là du principal facteur de la récente crise du logement dans la plupart des régions de la province.



Tableau 2 : Mises en chantier par 10 000 habitants selon les caractéristiques de la croissance, 1972-2020, Nouveau-Brunswick

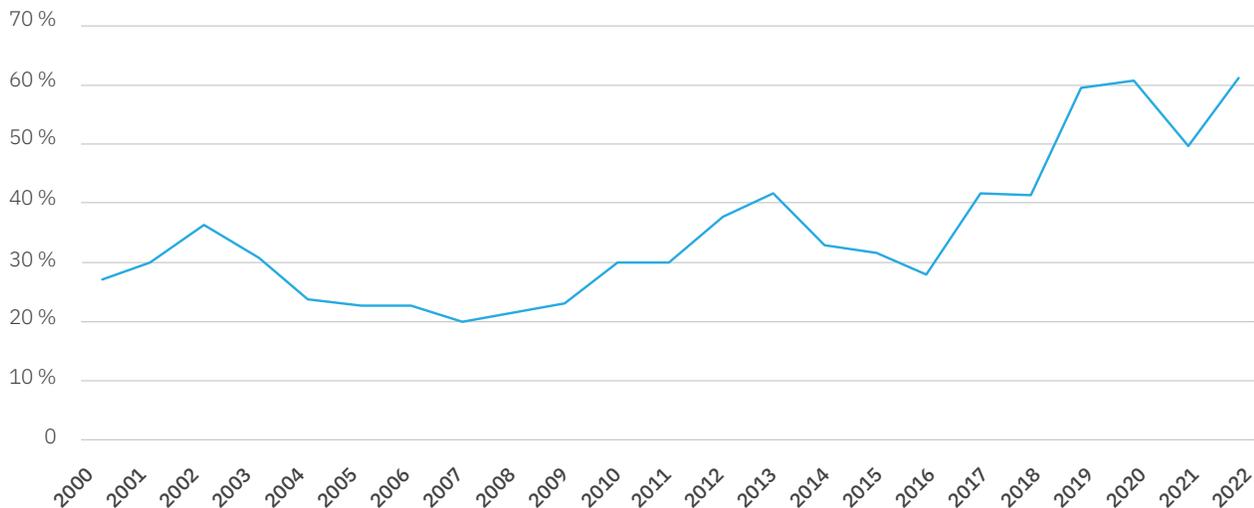
Quand la population augmente - avant 2016	Lorsque la population stagne ou diminue	Mises en chantier réelles par année 2016-2020
62 par an	45 par an	33 par an

Source : Tableau 34-10-0135-01 de Statistique Canada.

1.2 MISES EN CHANTIER SELON LE STATUT DE PROPRIÉTAIRE OU DE LOCATAIRE

Historiquement, la plupart des gens du Nouveau-Brunswick sont propriétaires de leur logement. Au cours des 20 dernières années, le nombre de logements locatifs construits a augmenté et, au cours des deux dernières années, il a grimpé en flèche pour atteindre plus de 60 % du total des mises en chantier (figure 2). Il est important d'avoir un bon mélange de logements locatifs dans l'ensemble du Nouveau-Brunswick, car presque tous les immigrants qui s'installent dans la province préfèrent louer avant de décider où (ou si) ils veulent posséder une maison de façon permanente. Cependant, à 60 % du total, la communauté de développement immobilier du Nouveau-Brunswick pourrait construire trop de logements locatifs par rapport à la demande. De nombreuses personnes continuent de préférer être propriétaires de leur logement. Jusqu'à maintenant, en 2021, comme nous l'avons vu plus haut, la proportion des appartements (qui sont pour la plupart des locations) par rapport aux nouveaux logements est retombée à moins de 40 %.

Figure 2 : Part des logements locatifs dans le total des logements construits, Nouveau-Brunswick (%)



Source : Tableau 34-10-0137-01 de Statistique Canada.



1.3 OÙ SE TROUVENT LES CONDOMINIUMS ?

Bien qu'il y ait beaucoup plus de condominiums sur le marché au Canada atlantique, un type de logement prédominant à l'échelle nationale est presque inexistant dans la région, en particulier au Nouveau-Brunswick. Dans l'ensemble du pays, au cours des dix dernières années, les condos (en propriété) ont représenté 36 % de tous les nouveaux logements construits. À Terre-Neuve-et-Labrador, les condos ne représentent que 6 %, à l'Île-du-Prince-Édouard 3 %, en Nouvelle-Écosse 5 % et au Nouveau-Brunswick seulement 2 % du total des nouveaux logements construits au cours de la même période.

1.4 MISES EN CHANTIER PAR RÉGION AU NOUVEAU-BRUNSWICK

C'est dans la région de Moncton (région métropolitaine de recensement de Moncton) que l'on a enregistré le plus grand nombre de mises en chantier. En fait, en 2020, la RMR de Moncton représentait près de 50 % de toutes les mises en chantier dans la province (plus de 1 700 au total). L'AR (agglomération de recensement) de Frédéricton suivait avec 737 mises en chantier. Dans la RMR de Saint-Jean, 540 nouveaux logements ont été mis en chantier en 2020. Les quatre autres petits centres urbains : l'AR de Bathurst, l'AR de Campbellton, l'AR d'Edmundston et l'AR de Miramichi ont connu relativement peu de mises en chantier au cours des dernières années.

Comme le montre le tableau 3, en 2020, 143 logements ont été mis en chantier dans ces quatre petits centres urbains réunis. Le tableau indique le nombre de mises en chantier par 10 000 habitants. Par rapport à Moncton, après ajustement en fonction de la taille de la population, Miramichi a enregistré 78 % de mises en chantier en moins, Bathurst 83 % en moins, Edmundston 88 % en moins et Campbellton 94 % en moins.

L'absence de croissance démographique en dehors de Moncton et de Frédéricton explique en grande partie cette situation. Au cours des cinq dernières années, la population de la RMR de Moncton a augmenté de 8,4 % et celle de Frédéricton de 7,9 %. Les populations des agglomérations de recensement de Bathurst et de Miramichi n'ont pas changé et celles d'Edmundston et de Campbellton ont légèrement diminué au cours de la période de 2015 à 2020.

Tableau 3 : Mises en chantier par région et par année au Nouveau-Brunswick, dans les AR et dans les RMR

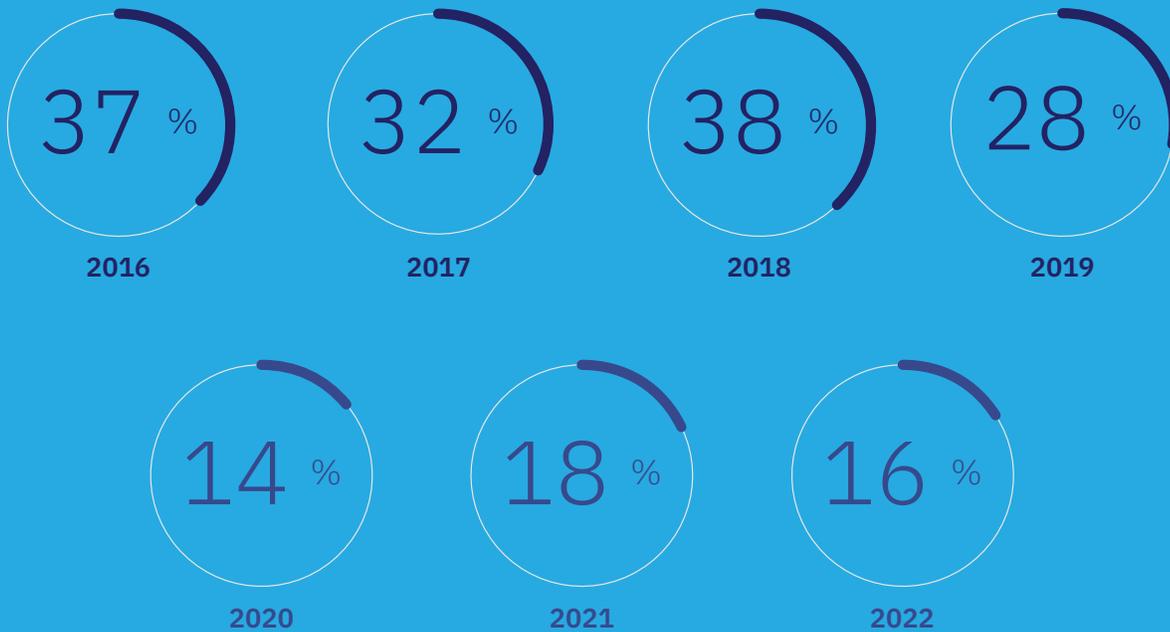
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
RMR de Moncton	623	908	703	1242	1708	1746	2028
RMR de Saint-Jean	151	268	271	381	540	549	608
RMR de Frédéricton	383	393	463	499	737	850	1299
AR de Bathurst	173	230	202	196	102	101	67
AR de Campbellton	28	15	14	18	17	22	10
AR d'Edmundston	18	31	26	51	31	26	0
AR de Miramichi	24	56	54	29	37	63	116
Reste du N.-B.	438	423	595	519	311	472	552

Pour 10 000 habitants

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
RMR de Moncton	42	60	46	80	107	107	118
RMR de Saint-Jean	12	21	21	29	41	41	45
RMR de Frédéricton	37	37	43	45	66	76	112
AR de Bathurst	55	73	64	62	32	32	21
AR de Campbellton	17	9	9	11	11	14	6
AR d'Edmundston	6	11	9	18	11	9	-
AR de Miramichi	10	23	23	12	16	26	48
Reste du N.-B.	16	15	21	18	11	17	19

Source : Tableau 34-10-0148-01 de Statistique Canada.

Figure 3 : Mises en chantier en dehors de Moncton, Saint-Jean et Fredericton, % du total au N.-B.



Source : Tableau 34-10-0148-01 de Statistique Canada.



2

PRÉVISIONS DE LA DEMANDE DE LOGEMENTS JUSQU'EN 2030

2.1 PRÉVISION DE LA DEMANDE DE LOGEMENTS

La demande de logements provient de deux sources principales : l'évolution de la taille moyenne des ménages et la croissance démographique¹. Cela se produit lorsque les enfants grandissent et déménagent, ainsi qu'à l'occasion d'autres événements tels que les divorces, etc. Cela stimule la demande de nouveaux logements nets, même lorsque la croissance démographique est stagnante. D'après un examen des données du recensement quinquennal depuis 1971, la taille moyenne des ménages au Nouveau-Brunswick a lentement diminué à chaque période de recensement. Bien que ce soit la tendance dans la province, ce n'est pas toujours le cas. La taille moyenne des ménages augmente lorsqu'il y a un afflux de jeunes qui ont plus d'enfants. De même, les augmentations spectaculaires du prix des logements peuvent entraîner une augmentation de la taille moyenne des ménages, car les enfants reportent leur départ et plusieurs personnes sont obligées de partager un logement. Ces effets, ainsi que d'autres, sont probablement ressentis actuellement dans les régions de Moncton et de Frédéricton, et peut-être dans d'autres parties du Nouveau-Brunswick.

L'IMPACT DE L'AUGMENTATION RAPIDE DES PRIX DU LOGEMENT : BRAMPTON, ONTARIO

La ville de Brampton, en Ontario, a la taille moyenne des ménages la plus élevée de toutes les municipalités du Canada, avec 3,6 personnes par ménage². Le ménage moyen à Brampton est 47 % plus grand que dans l'ensemble du pays. Cela s'explique en grande partie par l'augmentation rapide des prix des logements (900 000 \$ en moyenne au moment du recensement de 2021) par rapport aux niveaux de revenus. Les enfants sont plus susceptibles de vivre à la maison plus longtemps et, dans de nombreux cas, plusieurs familles vivent dans le même foyer. Il existe des considérations culturelles, certains groupes ethniques étant plus susceptibles de vivre dans des ménages multifamiliaux, mais l'implication est claire. L'augmentation rapide des coûts du logement peut fausser le schéma normal de la demande de logement.

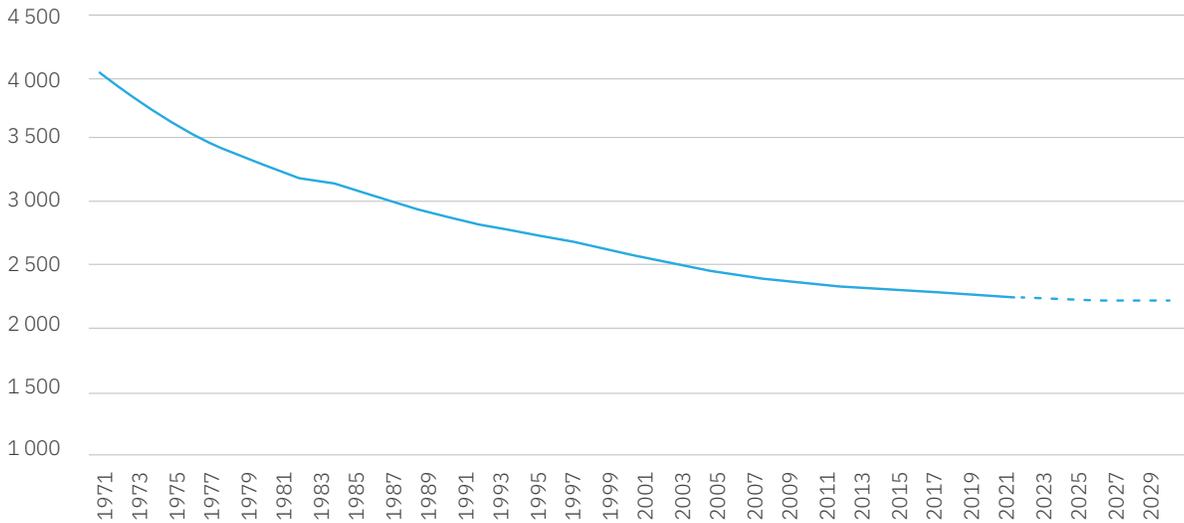
La deuxième source de demande de logements est la croissance démographique. La taille moyenne des ménages au Nouveau-Brunswick était de 2,25 lors du recensement de 2021. Toutefois, le modèle présenté ici suppose que la taille moyenne des ménages est plus élevée, car un grand nombre des nouveaux arrivants qui s'installent ici viennent en famille.

Pour le modèle de la demande future des ménages ci-dessous, on a supposé qu'il y aurait une modeste demande non liée à la croissance de la population provenant de la croissance organique des ménages, étant donné que la taille moyenne des ménages au Nouveau-Brunswick continuerait de diminuer, mais à un rythme plus lent. Dans le modèle, la taille moyenne des ménages atteindrait un creux de

1. Chaque année, un certain nombre de logements sont retirés du marché en raison de leur démolition, mais ces chiffres sont relativement faibles.

2. À l'exclusion des Premières Nations. Dans l'hypothèse d'une population minimale de 4 000 habitants.

Figure 4 : Taille moyenne des ménages par année, Nouveau-Brunswick



Source : Statistique Canada, recensements quinquennaux (1971-2021). Estimations pour 2022-2030 par Jupia Consultants Inc.

2,224 personnes par ménage d’ici 2027 et resterait à ce niveau jusqu’en 2030. La figure 4 montre la tendance historique de la taille moyenne des ménages au Nouveau-Brunswick depuis 1971 et inclut les estimations jusqu’en 2030. La diminution de la taille moyenne des ménages augmente la demande de logements (à moins qu’il n’y ait une diminution réelle de la population).

2.2 REMÉDIER AU DÉFICIT ACTUEL EN MATIÈRE DE LOGEMENT

La poussée démographique qui s’est produite pendant trois ans depuis la pandémie a entraîné une distorsion du marché du logement. Il n’y a pas eu assez de maisons construites pour répondre à la demande.

Selon les estimations de la population annuelles de Statistique Canada, la population du Nouveau-Brunswick a augmenté de 21 663 personnes entre le 1er juillet 2021 et le 30 juin 2022, soit un taux de croissance sans précédent de 2,9 %. Selon l’horloge démographique en temps réel de Statistique Canada, jusqu’à la mi-février 2023, la province est en voie d’augmenter encore de 19 939 personnes jusqu’au 30 juin 2023. Cela signifierait une croissance démographique de 41 602 personnes sur deux ans. Pour replacer ces chiffres dans une perspective historique, toujours sur la base des estimations démographiques annuelles de Statistique Canada, il faut savoir qu’entre 1979 et 2016, la population de la province n’a augmenté que d’un montant similaire, soit 41 963 personnes. En d’autres termes, il a fallu 37 ans pour que la population du Nouveau-Brunswick augmente de la même façon qu’elle devrait augmenter entre 2021 et 2023.

Le marché du logement n’a pas suivi cette croissance démographique. Bien qu’il y ait eu une forte augmentation des mises en chantier, si l’on se réfère aux précédents historiques, cela n’a pas suffi à répondre à la demande. Le tableau 4 montre la demande implicite de logements et le déficit final de logements sur une période de deux ans, sur la base des hypothèses suivantes :

- La population provinciale au 20 février 2023 était estimée à 824 500 habitants (Statistique Canada). Elle a augmenté de 34 100 personnes entre le 1er juillet 2021 et le 20 février 2023. Sur la base de ce taux de croissance, la population atteindra 832 000 habitants au 1er juillet 2023 (soit une augmentation de 41600 habitants entre 2021 et 2023).
- On a supposé que la taille moyenne des ménages associée à cette croissance démographique était de 3,1. Lors du recensement de 2021, la taille moyenne des maisons au Nouveau-Brunswick n’était que de



2,25, mais on a supposé que la croissance de la population incluait davantage de jeunes familles que la population générale.

- › Il en résulte une demande de logements pour répondre à la croissance de 13 420 personnes sur la période de deux ans.
- › La demande de logement non liée à la croissance a été estimée à 6 200 sur la période de deux ans (3 100 par an), ce qui correspond à l'activité réelle des mises en chantier au cours d'une année normale sans croissance (ou déclin) de la population dans la province et à l'évolution organique de la taille moyenne des ménages au cours des dernières années.
- › Les mises en chantier effectives du 1er juillet 2021 au 31 décembre 2022 sont indiquées dans le tableau et il a été supposé que les deux premiers trimestres de 2023 se situeraient à un niveau similaire.
- › Il en résulte 9 128 mises en chantier sur la période de deux ans contre une demande implicite de 19 620, soit un déficit implicite de 10 492 unités.

Tableau 4 : Demande implicite de logements et déficit : 2022 et 2023 combinés*

Estimation de la croissance démographique	41 600
Taille moyenne des ménages	3,1
Demande de logement liée à la croissance	13 420
Demande de logement non liée à la croissance	6200
DEMANDE IMPLICITE TOTALE	19 620
Mises en chantier	
Réel T3 2021-T2 2022	4158
Réel T3-T4 2022	2485
Prévisions T1-T2 2023	2485
Total des mises en chantier 2022-2023	9128
DÉFICIT IMPLICITE DE LOGEMENTS	10 492

* sur la base des années se terminant le 30 juin afin de se conformer aux estimations annuelles de la population de Statistique Canada.

Le modèle ci-dessous ne tient pas compte de ce déficit implicite de la demande de logements.

Elle suppose que l'année 2023 verra 4 970 mises en chantier, ce qui est conforme aux deux premiers trimestres de l'année. La valeur des permis de construire délivrés au cours des six derniers mois de 2022 (une indication de la construction future) était légèrement inférieure à celle des six premiers mois de 2022 et considérablement inférieure à celle des six derniers mois de 2021.

Considération importante : Le modèle ci-dessous ne tient pas compte des contraintes de capacité dans le secteur de la construction. Le manque de travailleurs de la construction freine déjà les nouveaux ensembles résidentiels dans une grande partie de la province.

3

SCÉNARIOS DE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE : MÉTHODOLOGIE

3.1 TROIS SCÉNARIOS DE CROISSANCE

Trois scénarios sont prévus pour la croissance démographique : croissance lente, modérée et rapide (tableau 5). La croissance démographique est le principal moteur de la demande de logements.

Le scénario de croissance lente suppose que la population augmentera de près de 43 000 personnes au cours de la période de prévision (jusqu'en 2030), soit un taux de croissance annuel moyen de 0,7 %. Cela représente un ralentissement considérable de la population par rapport aux trois années qui viennent de s'écouler, mais un taux de croissance beaucoup plus rapide que la moyenne d'avant la pandémie. Les données spécifiques à chaque région sont présentées ci-dessous, mais ce modèle suppose qu'une grande partie de la croissance démographique se produira dans les régions de Moncton, Frédéricton et Saint-Jean. Il est peu probable que ce niveau de croissance démographique permette de répondre à la demande de main-d'œuvre dans l'ensemble de la province, en particulier dans les régions où la croissance est très faible, voire inexistante, au cours de la période de prévision. La croissance du PIB réel dans ce scénario serait limitée, probablement inférieure à un pour cent par an³.

Le scénario de croissance modérée suppose que la population augmentera d'un taux annuel moyen de 1,5 %, soit un total de plus de 88 900 personnes entre 2023 et 2030. Cela représente un taux de croissance significatif. La population provinciale a augmenté de 87 600 personnes entre 1976 et 2019 (43 ans). Selon ce scénario de prévision, le Nouveau-Brunswick ajouterait presque autant de population en sept ans. Ce scénario se traduirait probablement par un nombre suffisant de travailleurs pour répondre à la demande dans la majeure partie de la province et soutenir une croissance moyenne du PIB réel de l'ordre de deux pour cent par an.

Le scénario de croissance rapide prévoit un taux de croissance démographique soutenu que la province n'a jamais connu depuis que Statistique Canada a commencé à compter la population annuelle, il y a près de 100 ans. La population provinciale augmenterait de 128 000 personnes jusqu'en 2030, soit un taux de croissance démographique annuel supérieur à 2 %. Si la croissance démographique était répartie comme prévu ci-dessous, elle permettrait de répondre à la demande de main-d'œuvre et soutiendrait probablement une croissance moyenne du PIB réel comprise entre deux et trois pour cent par an.

Tableau 5 : Croissance de la population par année et par scénario, en milliers, Nouveau-Brunswick

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Chang. annuel moyen %	Croissance pop.
Croissance lente	832,0	837,9	843,8	849,8	855,9	862,1	868,4	874,8	+0,7 %	42,8
Modérée	832,0	844,8	857,6	870,3	883,1	895,7	908,3	920,9	+1,5 %	88,9
Croissance rapide	832,0	849,1	866,6	884,5	902,8	921,4	940,5	960,1	+2,06 %	128,1

Source : estimations de Jupia Consultants Inc.

3. La croissance du PIB réel n'est pas directement liée à la croissance démographique, car elle repose sur un éventail plus large de facteurs.



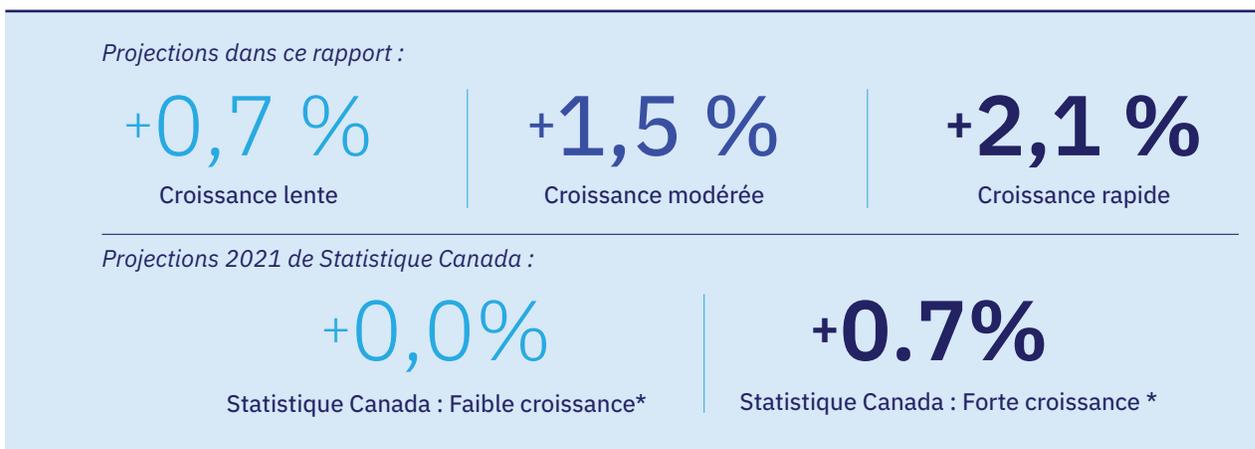
3.2 PROJECTIONS DÉMOGRAPHIQUES DE STATISTIQUE CANADA

Tous les deux ou trois ans, Statistique Canada élabore ses propres projections démographiques pour chacune des provinces. En 2022, elle a publié ses projections pour le Nouveau-Brunswick en se basant sur 10 scénarios différents. Les projections ont commencé avec 2021 comme année de référence et une population de base de 789 200 habitants cette année-là.

Pour illustrer à quel point il est difficile de faire des projections démographiques dans le contexte actuel, Statistique Canada a estimé que la population du Nouveau-Brunswick en 2023 serait de 800 500 personnes dans la projection «faible croissance» et de 806 800 personnes dans la projection «forte croissance». Selon les propres estimations démographiques de Statistique Canada, en février 2023, la population actuelle du Nouveau-Brunswick est de 824 000 habitants. Pour mettre ce chiffre en perspective, selon la projection de faible croissance, le Nouveau-Brunswick n'atteindrait jamais 824 000 habitants. La population augmenterait très lentement et atteindrait un sommet de 814 000 en 2029 avant de retomber à 798 100 en 2040. Même selon le scénario de croissance le plus rapide établi par Statistique Canada, le Nouveau-Brunswick ne devrait pas atteindre 824 000 habitants avant 2025.

Par conséquent, aucune des projections démographiques de Statistique Canada ne correspond à la réalité sur le terrain ou aux attentes du gouvernement provincial. Comme le montre le tableau 6, selon la projection démographique la plus rapide de Statistique Canada, la population du Nouveau-Brunswick n'augmenterait que de 0,7 pour cent par année jusqu'en 2030. Selon la projection de croissance la plus lente de Statistique Canada, la population diminuerait légèrement au cours de cette période.

Tableau 6 : Taux de croissance annuel moyen de la population, 2023-2030, Nouveau-Brunswick



*Source : Tiré du tableau 17-10-0057-01 de Statistique Canada.

3.3 SOURCES DE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

La majeure partie de la croissance démographique au Nouveau-Brunswick au cours de la période de prévision proviendra de l'immigration. Depuis la pandémie, environ la moitié de la croissance nette de la population provient de la migration interprovinciale nette. Cette tendance devrait se poursuivre, mais à un rythme modéré, au cours des prochaines années.

3.4 RÉPARTITION RÉGIONALE AU SEIN DE LA PROVINCE

Il ne fait aucun doute que les scénarios de projection démographique à croissance modérée et rapide présentés dans ce rapport sont ambitieux, compte tenu des tendances historiques à long terme.

Mais si l'on se réfère aux objectifs fixés par les municipalités, ils sont pour la plupart alignés. La stratégie de développement économique de la région de Saint-Jean prévoit un taux de croissance démographique annuel moyen de 2,0 % au cours de la prochaine décennie. La stratégie de croissance de Frédéricton de 2017 prévoyait un taux de croissance démographique annuel moyen de 1,8 % par an jusqu'en 2040. Entre 2019 et 2022, la population de la RMR de Frédéricton a augmenté en moyenne de 1,9 % par année. La région du Grand Moncton ne semble pas avoir d'objectif de croissance démographique à long terme, mais elle a augmenté à un rythme effréné de 3,0 % par an au cours des quatre dernières années, dont 5,4 % en 2022, un taux de croissance démographique sans précédent parmi toutes les RMR du Canada au cours des 20 dernières années. Le reste de la province, en dehors des trois grands centres urbains, devra connaître une croissance démographique afin de garantir qu'il y ait suffisamment de travailleurs pour répondre à la demande.

Les taux de croissance démographique utilisés pour chaque région et chaque scénario sont indiqués dans le tableau suivant. Dans le scénario de croissance lente, Moncton, Frédéricton et Saint-Jean attirent la majeure partie de la croissance nette de la population (conformément aux tendances antérieures à la pandémie), ainsi que la région de Shediac. Même ces régions ont un taux de croissance démographique décéléré par rapport aux dernières années. Dans ce scénario, plusieurs régions voient leur population décliner jusqu'en 2030, tandis que la plupart des autres connaissent une très faible croissance démographique. Dans le scénario de croissance modérée, toutes les régions bénéficient d'une croissance démographique d'au moins 0,7 % par an et dans le scénario de croissance rapide, la région à la croissance la plus lente bénéficie d'une croissance démographique de 1,4 % par an.

Tableau 7 : Croissance annuelle moyenne de la population selon les trois scénarios, 2023-2030

	Lente	Modérée	Rapide
Région de Moncton	1,5 %	2,0 %	2,8 %
Région de Frédéricton	1,3 %	1,8 %	2,5 %
Région de Saint-Jean	0,8 %	1,5 %	2,3 %
Région de Bathurst	0,0 %	0,8 %	1,5 %
Région de Miramichi	0,2 %	0,7 %	1,5 %
Région de Shediac	1,7 %	2,0 %	2,3 %
Péninsule acadienne	-0,1 %	0,7 %	1,5 %
Kent	0,7 %	0,9 %	1,4 %
Région de Madawaska-Victoria	-0,2 %	0,7 %	1,4 %
Charlotte	0,1 %	0,7 %	1,4 %
Restigouche	-0,5 %	0,7 %	1,4 %
Carleton	0,1 %	0,7 %	1,4 %
Région de Sussex	0,2 %	0,8 %	1,6 %
Queens	-0,4 %	0,7 %	1,4 %
Reste du N.-B.	-0,5 %	0,7 %	1,4 %
Total Nouveau-Brunswick	0,7 %	1,5 %	2,1 %

Source : projections de Jupia Consultants Inc.



4

DEMANDE DE LOGEMENT : PRÉVISIONS PROVINCIALES

4.1 DEMANDE PROVINCIALE

Sur la base des hypothèses de croissance de la population et des autres données et hypothèses développées ci-dessus, le tableau 8 montre la demande annuelle de logements jusqu'en 2030. Comme nous l'avons déjà mentionné, le chiffre de la demande de logement pour 2023 est basé sur le nombre estimé de nouvelles mises en chantier attendues en 2023. Il en résulte un important «déficit de la demande implicite», comme indiqué dans la section 2.

Tableau 8 : Demande de logements de 2023 à 2030, trois scénarios, Nouveau-Brunswick

ANNÉE	LENTE	MODÉRÉE	RAPIDE
2023	4970	4970	4970
2024	4989	7233	8619
2025	4816	7024	8541
2026	4644	6813	8467
2027	4472	6600	8395
2028	4501	6584	8527
2029	4530	6566	8662
2030	4559	6546	8799

Source : estimations de Jupia Consultants Inc.

4.2 DIFFÉRENTS TYPES DE LOGEMENTS

Comme nous l'avons vu plus haut, la construction d'appartements locatifs s'est considérablement développée au cours des dernières années. Cela s'explique par deux grandes tendances : 1) les résidents plus âgés font le vide (et déménagent dans des logements avec assistance) et 2) la forte augmentation du nombre d'immigrés. Presque exclusivement, les nouveaux immigrants préfèrent louer plutôt qu'acheter leur logement lorsqu'ils arrivent pour la première fois dans la province (soit avec un permis de travail, soit en tant que résident permanent). Toutefois, ils finiront par vouloir emménager dans leur propre logement (acheté). Des études ont montré que de nombreux immigrants préfèrent une maison individuelle sur un terrain séparé avec une arrière-cour, etc. À tout le moins, ils préfèrent être propriétaires de leur logement, mais la construction de condominiums n'a pas décollé au Nouveau-Brunswick.

Près de 60 % de tous les logements commencés en 2022 au Nouveau-Brunswick étaient des appartements, contre 31 % en 2017 et seulement un quart environ de tous les logements commencés il y a dix ans. Il est probable que les appartements continueront à représenter 45 à 50 % de tous les nouveaux logements jusqu'en 2030, tandis que les maisons individuelles devraient remonter à 40-45 %, les maisons jumelées et les maisons en rangée représentant les 5 à 15 % restants.

4.3 DEMANDE DE LOGEMENTS : PAR RÉGION

La zone de couverture géographique de chacune des régions est indiquée dans le tableau :

RÉGION :	ZONE DE COUVERTURE :
Région de Moncton	RMR de Moncton
Région de Frédéricton	AR de Frédéricton
Région de Saint-Jean	RMR de Saint-Jean
Région de Bathurst	AR de Bathurst
Région de Miramichi	AR de Miramichi
Région de Shediac	Comté de Westmorland (excluant la population vivant dans la RMR de Moncton)
Péninsule acadienne	Comté de Gloucester (à l'exclusion de la population de la RMR de Bathurst)
Kent	Comté de Kent
Région de Madawaska-Victoria	Comtés de Madawaska et Victoria
Charlotte	Comté de Charlotte
Restigouche	Utilisé pour les profils de Campbellton et de Saint-Quentin
Carleton	Comté de Carleton
Région de Sussex	Comté de Kings (excluant la population de la RMR de Saint-Jean)
Queens	Comté de Queens
Reste du N.-B.	Régions non couvertes par un rapport régional spécifique, y compris certaines parties des comtés de Northumberland, York, Sunbury et Albert.

L'élaboration de prévisions en matière de logement par région au Nouveau-Brunswick est un exercice difficile. Il y a beaucoup d'inconnues, comme le nombre d'aînés qui voudront quitter leur logement actuel pour s'installer dans des appartements, des condos ou d'autres environnements de vie assistée. La population âgée de 75 ans et plus dans la province devrait augmenter de 56 % entre 2020 et 2030. Il y aura alors près de 110 000 aînés de 75 ans et plus. Un grand nombre d'entre elles continueront-elles à vivre dans de petites communautés rurales ou se regrouperont-elles dans des centres plus importants ?

D'autres considérations, telles que la capacité du secteur régional de la construction dans la province et l'âge de la main-d'œuvre du secteur de la construction, auront une incidence sur la capacité à répondre à la demande de logements dans les années à venir.



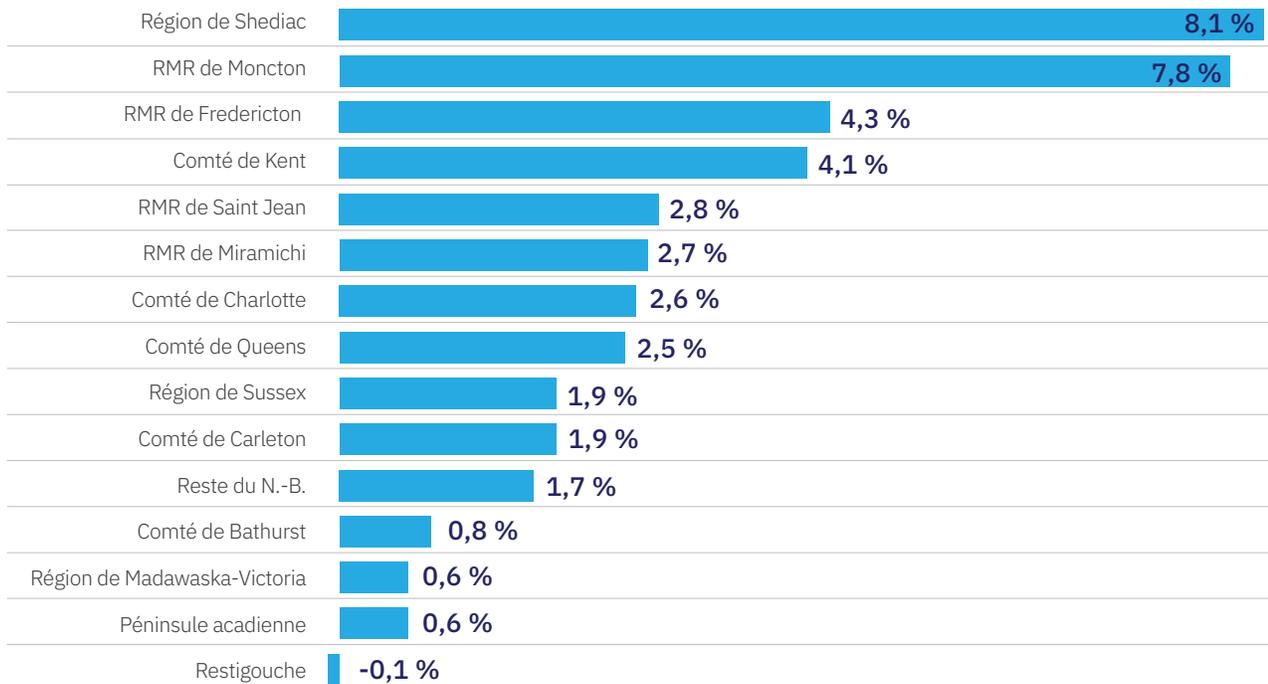
4.3.1 PROJECTIONS DÉMOGRAPHIQUES RÉGIONALES

Le tableau 9 présente l'estimation de la croissance/décroissance de la population par région pour le scénario de croissance lente. Dans ce scénario, la population provinciale globale augmente de 0,7 % par an, soit un taux de croissance cumulatif de 5,1 % sur sept ans. Cependant, comme la majeure partie de la croissance se produit dans les trois plus grands centres urbains (et dans la région de Shediac), les autres régions voient leur population stagner, voire décliner. Sur la base de la décennie précédant la pandémie, ces taux de croissance démographique étaient conformes à la tendance décennale. Cependant, depuis la pandémie, toutes les régions de la province, à l'exception d'une, ont connu une croissance démographique (figure 5).

Tableau 9 : Croissance démographique projetée par région (en milliers), scénario de croissance lente, 2023-2030

Région :	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Croissance sur 7 ans
Région de Moncton	179,5	182,2	184,9	187,7	190,5	193,4	196,3	199,2	11,0%
Région de Frédéricton	119,5	121,1	122,6	124,2	125,8	127,5	129,1	130,8	9,5%
Région de Saint-Jean	138,0	139,1	140,2	141,3	142,5	143,6	144,8	145,9	5,7%
Région de Bathurst	32,1	32,1	32,1	32,1	32,1	32,1	32,1	32,1	0,1%
Région de Miramichi	29,4	29,4	29,5	29,5	29,6	29,6	29,7	29,8	1,3%
Région de Shediac	40,8	41,5	42,2	42,9	43,7	44,4	45,2	46,0	12,6%
Péninsule acadienne	47,9	47,8	47,7	47,7	47,6	47,5	47,5	47,4	-1,0%
Kent	33,9	34,1	34,3	34,5	34,8	35,0	35,2	35,5	4,7%
Région Madawaska-Victoria	64,9	64,7	64,5	64,4	64,2	64,1	63,9	63,8	-1,7%
Charlotte	27,3	27,4	27,4	27,4	27,4	27,5	27,5	27,5	0,6%
Restigouche	30,9	30,7	30,6	30,4	30,3	30,2	30,0	29,9	-3,4%
Carleton	27,8	27,8	27,8	27,9	27,9	27,9	27,9	28,0	0,6%
Région de Sussex	23,5	23,6	23,6	23,6	23,7	23,7	23,7	23,8	1,1%
Queens	10,8	10,7	10,7	10,6	10,6	10,5	10,5	10,4	-2,9%
Reste du N.-B.	25,8	25,7	25,5	25,4	25,3	25,1	25,0	24,9	-3,7%
Total Nouveau-Brunswick	832,0	837,9	843,8	849,8	855,9	862,1	868,4	874,8	5,1%

Source : estimations de Jupia Consultants Inc.

Figure 5 : Taux de croissance démographique sur deux ans par région (2020-2022)


Source : Calculé à partir des estimations annuelles de la population de Statistique Canada.

Les projections démographiques dans le scénario de croissance modérée figurent au tableau 10. Dans ce scénario, la population provinciale globale augmente de 10,7 % au cours de la période de sept ans, soit une croissance démographique totale de près de 89 000 personnes. Toutes les régions de la province augmentent leur population dans ce scénario, les trois plus grands centres urbains enregistrant la croissance la plus rapide.

Au total, 27 000 personnes s'ajoutent à la population en dehors des trois plus grands centres urbains entre 2023 et 2030.

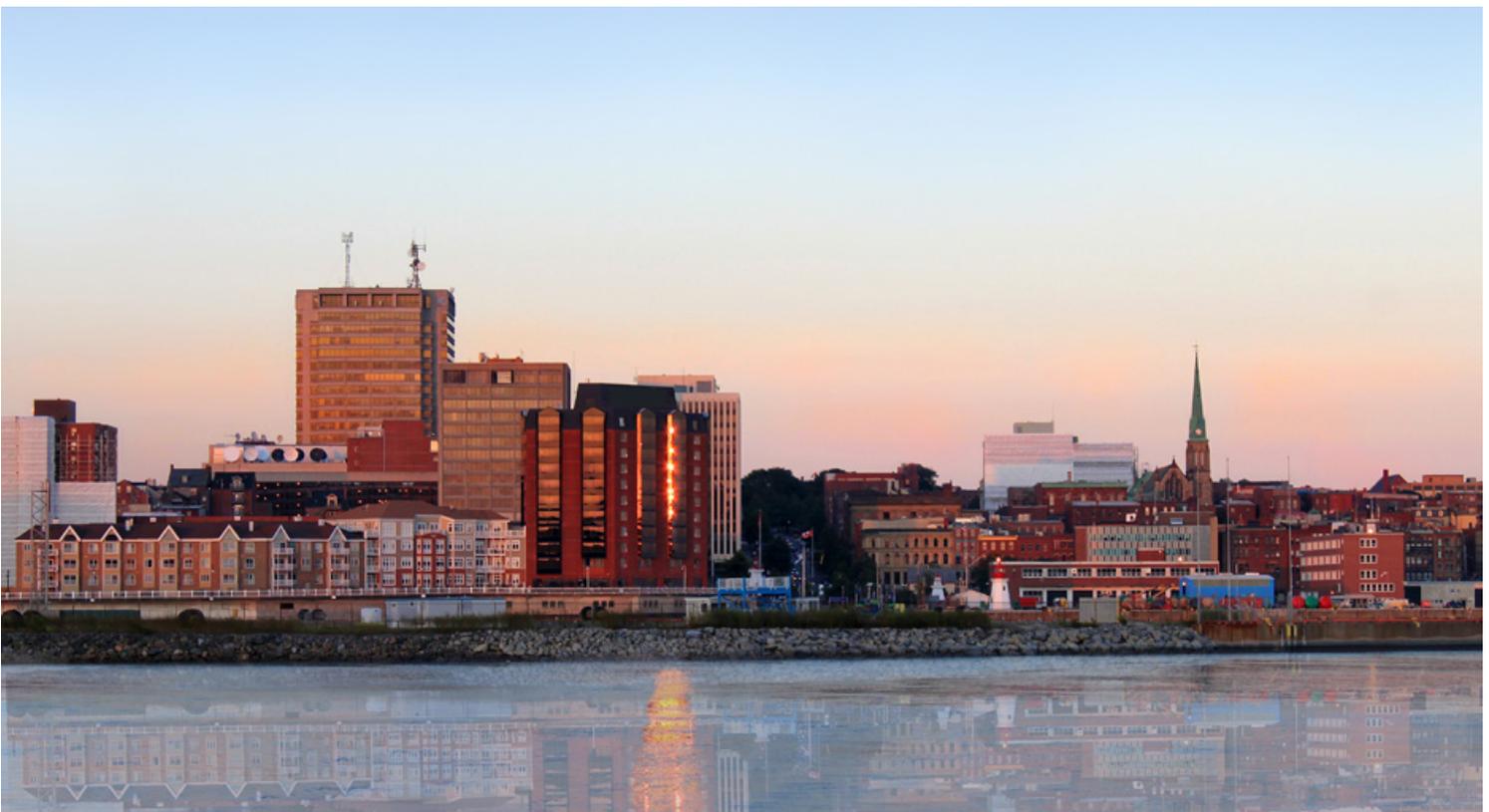




Tableau 10 : Croissance démographique prévue par région (en milliers), scénario de croissance modérée, 2023-2030

Région :	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Croissance sur 7 ans
Région de Moncton	179,5	183,4	187,4	191,4	195,5	199,6	203,6	207,8	15,7 %
Région de Frédéricton	119,5	121,9	124,3	126,7	129,1	131,6	134,0	136,4	14,2 %
Région de Saint-Jean	138,0	140,3	142,7	145,0	147,4	149,7	152,0	154,3	11,8 %
Région de Bathurst	32,1	32,4	32,7	33,1	33,4	33,7	33,9	34,2	6,6 %
Région de Miramichi	29,4	29,6	29,9	30,1	30,4	30,6	30,9	31,1	5,8 %
Région de Shediac	40,8	41,6	42,4	43,3	44,1	44,9	45,8	46,6	14,2 %
Péninsule acadienne	47,9	48,3	48,7	49,1	49,5	49,9	50,3	50,7	5,8 %
Kent	33,9	34,2	34,6	35,0	35,3	35,7	36,0	36,3	7,3 %
Région de Madawaska-Victoria	64,9	65,4	66,0	66,6	67,1	67,6	68,1	68,6	5,8 %
Charlotte	27,3	27,6	27,8	28,1	28,3	28,5	28,7	28,9	5,8 %
Restigouche	30,9	31,2	31,4	31,7	32,0	32,2	32,5	32,7	5,8 %
Carleton	27,8	28,0	28,3	28,5	28,8	29,0	29,2	29,4	5,8 %
Région de Sussex	23,5	23,8	24,0	24,2	24,4	24,6	24,9	25,1	6,6 %
Queens	10,8	10,9	10,9	11,0	11,1	11,2	11,3	11,4	5,8 %
Reste du N.-B.	25,8	26,0	26,3	26,5	26,7	26,9	27,1	27,3	5,8 %
Total Nouveau-Brunswick	832,0	844,8	857,6	870,3	883,1	895,7	908,3	920,9	10,7 %

Source : estimations de Jupia Consultants Inc.

Enfin, le tableau 11 présente les prévisions de croissance démographique par région pour le scénario de croissance rapide. Dans ce scénario, Moncton et Frédéricton poursuivent leur croissance rapide des trois dernières années et Saint-Jean bénéficie également d'une très forte croissance démographique.

Au total, plus de 43 000 personnes s'ajoutent à la population en dehors des trois plus grands centres urbains entre 2023 et 2030.

Tableau 11 : Croissance démographique prévue par région (en milliers), scénario de croissance rapide, 2023-2030

Région :	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Croissance sur 7 ans
Région de Moncton	179,5	184,5	189,7	195,0	200,5	206,1	211,8	217,8	21,3
Région de Frédéricton	119,5	122,5	125,5	128,7	131,9	135,2	138,6	142,0	18,9 %
Région de Saint-Jean	138,0	141,2	144,4	147,7	151,1	154,6	158,2	161,8	17,3 %
Région de Bathurst	32,1	32,6	33,0	33,5	33,9	34,4	34,9	35,4	10,2 %
Région de Miramichi	29,4	29,8	30,2	30,6	31,0	31,5	31,9	32,4	10,2 %
Région de Shediac	40,8	41,7	42,7	43,7	44,7	45,7	46,8	47,8	17,3 %
Péninsule acadienne	47,9	48,6	49,2	49,9	50,6	51,3	52,0	52,8	10,2 %
Kent	33,9	34,3	34,8	35,3	35,8	36,3	36,8	37,3	10,2 %
Région de Madawaska-Victoria	64,9	65,8	66,7	67,6	68,6	69,5	70,5	71,5	10,2 %
Charlotte	27,3	27,7	28,1	28,5	28,9	29,3	29,7	30,1	10,2 %
Restigouche	30,9	31,3	31,8	32,2	32,7	33,1	33,6	34,1	10,2 %
Carleton	27,8	28,2	28,6	29,0	29,4	29,8	30,2	30,6	10,2 %
Région de Sussex	23,5	23,9	24,2	24,6	25,0	25,3	25,7	26,1	11,0 %
Queens	10,8	10,9	11,1	11,2	11,4	11,5	11,7	11,9	10,2 %
Reste du N.-B.	25,8	26,2	26,5	26,9	27,3	27,7	28,1	28,4	10,2 %
Total Nouveau-Brunswick	832,0	849,1	866,6	884,5	902,8	921,4	940,5	960,1	15,4 %

Source : estimations de Jupia Consultants Inc.

4.3.2 PROJECTIONS DE LA DEMANDE RÉGIONALE DE LOGEMENTS

Les tableaux 12 à 14 montrent comment cela se traduit en termes de mises en chantier. Comme indiqué ci-dessus, les projections de mises en chantier par région comportent à la fois une composante de croissance organique (c'est-à-dire qui ne dépend pas de la croissance démographique) et une composante de croissance démographique.

Veillez noter que cette demande de logements ne tient pas compte de la demande implicite de logements qui n'a pas été prise en compte en 2022 et 2023, tel qu'expliqué dans la section 2.

Le tableau 12 présente l'estimation de la demande de logements par région pour le scénario de croissance lente. Dans ce scénario, les chiffres de la demande de logements en 2023 sont basés sur les mises en chantier prévues dans chaque région. Les projections ne commencent qu'en 2024.



—
**Tableau 12 : Demande de logements prévue par région (en milliers),
scénario de croissance lente, 2023-2030**

Région :	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Région de Moncton	1850	1542	1516	1490	1463	1481	1499	1517
Région de Frédéricton	1250	948	928	907	886	895	903	911
Région de Saint-Jean	670	872	842	813	783	787	791	795
Région de Bathurst	80	120	112	104	96	95	94	94
Région de Miramichi	110	127	119	111	104	103	103	102
Région de Shediac	200	378	372	367	361	365	370	374
Péninsule acadienne	130	154	142	129	117	116	116	115
Kent	120	198	189	181	173	173	172	172
Région Madawaska-Victoria	140	189	172	155	139	138	137	136
Charlotte	90	109	102	95	88	87	87	86
Restigouche	70	66	58	50	43	42	42	41
Carleton	100	111	104	97	90	89	89	88
Région de Sussex	70	99	93	87	81	81	81	80
Queens	30	25	22	20	17	17	17	17
Reste du N.-B.	60	51	45	38	32	32	31	31
Total Nouveau-Brunswick	4970	4989	4816	4644	4472	4501	4530	4559

Source : estimations de Jupia Consultants Inc.

—
**Tableau 13 : Demande de logement prévue par région (en milliers),
scénario de croissance modérée, 2023-2030**

Région :	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Région de Moncton	1850	1947	1918	1888	1857	1870	1881	1893
Région de Frédéricton	1250	1218	1195	1171	1147	1151	1155	1158
Région de Saint-Jean	670	1272	1239	1205	1171	1170	1168	1166
Région de Bathurst	80	223	212	202	192	189	186	183
Région de Miramichi	110	194	184	175	165	162	159	156
Région de Shediac	200	416	408	400	392	393	394	395
Péninsule acadienne	130	316	300	285	269	264	260	255
Kent	120	246	235	225	214	211	209	206
Région Madawaska-Victoria	140	428	407	386	364	358	352	346
Charlotte	90	181	172	163	154	151	148	146
Restigouche	70	204	194	184	174	171	168	165
Carleton	100	184	174	165	156	154	151	148
Région de Sussex	70	163	155	148	140	138	136	134
Queens	30	71	68	64	60	59	58	57
Reste du N.-B.	60	170	162	153	145	143	140	138
Total Nouveau-Brunswick	4970	7233	7024	6813	6600	6584	6566	6546

Source : estimations de Jupia Consultants Inc.

Tableau 14 : Demande de logements prévue par région (en milliers), scénario de croissance rapide, 2023-2030

Région:	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Région de Moncton	1850	2295	2301	2309	2316	2370	2424	2481
Région de Frédéricton	1250	1411	1408	1405	1403	1431	1459	1488
Région de Saint-Jean	670	1539	1531	1523	1515	1541	1568	1595
Région de Bathurst	80	264	258	251	245	247	248	250
Région de Miramichi	110	241	236	230	224	226	227	228
Région de Shediac	200	455	453	450	448	456	464	472
Péninsule acadienne	130	393	384	375	366	368	370	372
Kent	120	278	272	265	259	260	262	263
Région Madawaska-Victoria	140	533	520	508	495	498	501	505
Charlotte	90	225	219	214	209	210	211	213
Restigouche	70	254	248	242	236	237	239	240
Carleton	100	228	223	218	212	214	215	216
Région de Sussex	70	201	197	192	188	190	191	192
Queens	30	88	86	84	82	83	83	84
Reste du N.-B.	60	212	207	202	197	198	200	201
Total Nouveau-Brunswick	4970	8619	8541	8467	8395	8527	8662	8799

Source : estimations de Jupia Consultants Inc :





RÉGION DE MONCTON

La région de Moncton comprend les villes de Moncton et de Dieppe, la ville de Riverview et plusieurs communautés environnantes dans les comtés de Westmorland et d'Albert. Jusqu'à récemment, les mises en chantier n'avaient pas suivi le rythme de la croissance démographique. De 2016 à 2021, la moyenne annuelle des mises en chantier a été de 1 060, ce qui est inférieur à la tendance historique qui remonte en 2001. En 2022, selon Statistique Canada, la région a enregistré 2 028 nouvelles mises en chantier et devrait en enregistrer 1 850 de plus en 2023. En raison de l'explosion démographique dans cette région, ce niveau de mises en chantier est bien inférieur à la demande implicite. La RMR de Moncton a ajouté près de 8 800 habitants à sa population en 2022 (du 1er juillet 2021 au 30 juin 2022), soit un taux de croissance de 5,4 %.

PERSPECTIVES/PROJECTIONS :

Il est probable que la RMR de Moncton continuera à connaître une forte croissance au cours des prochaines années. Dans le scénario de croissance lente, après 2023, la population devrait augmenter de 1,5% par an jusqu'en 2030. Ce taux est similaire au taux de croissance annuel moyen enregistré au cours des 20 dernières années. Le scénario de croissance modérée se traduit par une croissance démographique annuelle moyenne de 2 %, ce qui équivaut au taux de croissance moyen des dix dernières années, et le scénario de croissance rapide est basé sur un taux de croissance démographique de 2,8 % par an, similaire à ce que la région a connu au cours des quatre dernières années. Il est important de noter qu'aucune RMR au Canada au cours des 20 dernières années n'a maintenu un taux de croissance de 2,8 % sur une période de sept ans.

Selon le scénario de croissance rapide, la région devra maintenir entre 2 300 et 2 500 nouvelles mises en chantier par an tout au long de la période de prévision.

Période*	Construction annuelle		
1961-1980	848		
1981-1990	759		
1991-2000	869		
2001-2005	1074		
2006-2010	1375		
2011-2015	1118		
2016-2021	1060		
2022	2028	<i>Mises en chantier réelles</i>	
2023	1850	<i>Estimation des mises en chantier</i>	
Demande prévue :	Lente	Modérée	Rapide
2024	1542	1829	2295
2025	1516	1794	2301
2026	1490	1757	2309
2027	1463	1720	2316
2028	1481	1725	2370
2029	1499	1729	2424
2030	1517	1733	2481

* nombre moyen de logements construits par an et par période.

PRINCIPALES CONSIDÉRATIONS RÉGIONALES :

Pour la région de Moncton, il est important que les mises en chantier reflètent les différentes demandes de logement. Deux grandes tendances influencent le marché : l'afflux d'immigrants et l'augmentation du nombre d'aînés de plus de 60 ans. Ces deux groupes feront augmenter la demande d'appartements et de logements locatifs. La grande majorité des immigrants préfèrent louer leur logement lorsqu'ils s'installent pour la première fois dans une communauté et achèteront une maison plusieurs années après leur arrivée.

Une partie de la population plus âgée préfère vivre dans des appartements, des condos ou d'autres unités d'appartement nécessitant peu d'entretien. Toutefois, au cours des deux dernières années, plus de 60 % des nouveaux logements ont été définis comme des logements locatifs. Cette situation est conforme à celle des grands marchés tels que Halifax, mais il existe également une demande de logements en propriété, en particulier lorsque les nouveaux arrivants commencent à s'installer à plus long terme dans la communauté.

La récente flambée des prix du logement dans la région de Moncton montre ce qui peut se produire lorsque l'offre ne répond pas à la demande. La pandémie a fait augmenter le nombre de migrants venus d'ailleurs au Canada (principalement de l'Ontario), ce qui a entraîné une hausse du prix des logements unifamiliaux (avec des répercussions sur le prix des logements locatifs).

En outre, le marché du logement devrait refléter la composition de la population. Le revenu moyen des ménages de la communauté est inférieur à celui de nombreux autres centres urbains de taille moyenne ou grande au Canada.

RÉGION DE FRÉDÉRICTON

Ces dernières années, la région de Frédéricton a été l'un des centres urbains du Canada atlantique dont la croissance a été la plus rapide, grâce à une immigration importante et à des migrations intraprovinciales. Le marché du logement a commencé à réagir. D'une moyenne de 626 logements construits par an entre 2016 et 2021, le nombre est passé à 1 299 en 2022. Les mises en chantier en 2023 devraient se situer dans une fourchette similaire.

PERSPECTIVES/PROJECTIONS :

La région de Frédéricton est bien placée pour continuer à connaître une croissance démographique modérée à rapide, ce qui nécessiterait un niveau soutenu de construction de nouveaux logements. Selon le scénario de croissance rapide, la région devrait construire entre 1 400 et 1 500 nouveaux logements par an, en moyenne, jusqu'en 2030.

Selon le scénario de croissance lente, la population de Frédéricton augmente encore de 1,3 % par an, tandis que le scénario de croissance modérée est basé sur un taux de croissance de 1,8 %. Le scénario de croissance rapide est basé sur une croissance démographique de 2,5 % par an, ce que la région n'a jamais connu sur une période de plusieurs années.

Période *	Construction annuelle		
1961-1980	641		
1981-1990	609		
1991-2000	676		
2001-2005	667		
2006-2010	737		
2011-2015	693		
2016-2021	626		
2022	1299	<i>Mises en chantier réelles</i>	
2023	1250	<i>Estimation des mises en chantier</i>	
Demande prévue :	Lente	Modérée	Rapide
2024	948	1140	1411
2025	928	1112	1408
2026	907	1085	1405
2027	886	1056	1403
2028	895	1056	1431
2029	903	1055	1459
2030	911	1054	1488

*moyenne annuelle de logements construits par période.



PRINCIPALES CONSIDÉRATIONS RÉGIONALES :

Frédéricton compte un grand nombre d'étudiants postsecondaire et il y a un intérêt à augmenter ce nombre à l'avenir, ce qui aura une incidence sur la demande de logements. À l'instar de Moncton, la croissance démographique de Frédéricton sera alimentée par l'immigration, ce qui nécessitera une part plus importante de logements locatifs que par le passé. Frédéricton compte également une population âgée en croissance rapide et plus aisée qui voudra des options de logement appropriées. Au cours des deux dernières années, plus de 50 % des nouveaux logements ont été classés dans la catégorie des logements locatifs.

La région de Frédéricton a déjà les logements les plus chers du Nouveau-Brunswick, par rapport aux autres centres urbains et non aux municipalités individuelles. Il sera important de veiller à ce qu'il y ait un bon mélange de logements pour les travailleurs du secteur des services, les étudiants, les retraités, les immigrants et d'autres groupes démographiques.

RÉGION DE SAINT-JEAN

La région de Saint-Jean a connu la croissance économique et l'expansion démographique les plus faibles parmi les principaux centres urbains des provinces maritimes. Toutefois, au cours des deux dernières années, la croissance de la population est devenue positive et la ville portuaire connaît un élan croissant. Les mises en chantier sont revenues à aux récentes normes historiques. Si la ville et les communautés environnantes veulent retrouver une forte croissance démographique, il faudra construire beaucoup plus de nouveaux logements.

PERSPECTIVES/PROJECTIONS :

Saint-Jean a un objectif ambitieux de croissance démographique de 2 % par an. Le modèle de demande de logements présenté ici est basé sur un taux de croissance démographique lent de 0,8 %, un taux de croissance modéré de 1,5 % un taux de croissance rapide de 2,3 % par an.

Si Saint-Jean atteint l'objectif de croissance démographique modérée, cela nécessitera un niveau sans précédent de construction de nouveaux logements, éclipsant les années 1960 et 1970 où l'on construisait plus de 900 nouvelles maisons/logements par an. Dans un scénario de croissance rapide, la région devra soutenir plus de 1 500 nouvelles mises en chantier par an.

Période*	Construction annuelle		
1961-1980	918		
1981-1990	732		
1991-2000	580		
2001-2005	512		
2006-2010	678		
2011-2015	478		
2016-2021	407		
2022	608	<i>Mises en chantier réelles</i>	
2023	670	<i>Estimation des mises en chantier</i>	
Demande prévue :	Lente	Modérée	Rapide
2024	872	1181	1539
2025	842	1144	1531
2026	813	1106	1523
2027	783	1068	1515
2028	787	1063	1541
2029	791	1056	1568
2030	795	1050	1595

* nombre moyen de logements construits par an et par période.

PRINCIPALES CONSIDÉRATIONS RÉGIONALES :

Saint-Jean devra s'assurer que son inventaire de logements reflète les besoins de la population croissante. Jusqu'à récemment, la région n'a pas construit autant de logements locatifs que Frédéricton et Moncton.

Dans les années à venir, Saint-Jean accueillera probablement davantage d'immigrants et d'étudiants de niveau postsecondaire, en plus des nombreux parents vivant maintenant seuls et des résidents plus âgés qui seront à la recherche d'un autre type de logement.

RÉGION DE BATHURST

La région de Bathurst a connu moins de mises en chantier au cours des dernières années que par le passé. En 2022, il y a eu 67 mises en chantier, comparativement à une moyenne de 93 entre 2016 et 2021. Le nombre de mises en chantier a diminué au cours des dernières années en raison d'un manque de croissance démographique et d'un nombre limité de nouveaux ménages (par exemple, lorsque les enfants déménagent et ont besoin de leur propre logement). Dans les années 1960 et 1970, le nombre de logements construits chaque année était trois fois plus élevé qu'aujourd'hui.

PERSPECTIVES/PROJECTIONS :

Selon le scénario de croissance démographique lente de la province, la population de la région de Bathurst n'augmentera pas jusqu'en 2030. Cette situation est semblable à la moyenne de 10 ans avant la pandémie. Dans ce scénario, les mises en chantier augmenteront modestement pour répondre à la demande refoulée, mais diminueront ensuite. Si la région commence à croître à un rythme modéré (0,8 % par an) ou rapide (1,5 % par an), la construction de nouveaux logements devra être importante. Dans le cas d'une croissance rapide, les mises en chantier annuelles devront revenir à un niveau jamais atteint depuis les années 1980.

Période*	Construction annuelle		
1961-1980	279		
1981-1990	262		
1991-2000	177		
2001-2005	95		
2006-2010	110		
2011-2015	102		
2016-2021	93		
2022	67 <i>Mises en chantier réelles</i>		
2023	80 <i>Estimation des mises en chantier</i>		
Demande prévue :	Lente	Modérée	Rapide
2024	120	199	264
2025	112	188	258
2026	104	177	251
2027	96	166	245
2028	95	163	247
2029	94	159	248
2030	94	156	250

*moyenne annuelle de logements construits par période.

PRINCIPALES CONSIDÉRATIONS RÉGIONALES :

La région s'efforce d'attirer davantage d'immigrants, ce qui nécessitera plus de logements locatifs. En outre, une grande partie des nouveaux arrivants ont déjà des enfants et il faudra donc des logements



locatifs pour les familles. Lors du recensement de 2021, près d'un ménage sur quatre vivait dans un logement locatif. La région a donc plus d'antécédents en matière de logements locatifs que certains centres urbains plus petits. La population plus âgée de la région aura également besoin de différents types de logements à l'avenir. Le coût du logement doit être pris en compte. Selon le recensement de 2021, près de quatre locataires sur dix à Bathurst consacraient 30 % ou plus du revenu du ménage aux frais de logement. La région a besoin d'options de logement à prix raisonnable et de bonne qualité afin d'attirer et de retenir de nouveaux résidents.

RÉGION DE MIRAMICHI

Les mises en chantier, qui avaient diminué ces dernières années, sont reparties à la hausse. Il y a eu 116 nouvelles mises en chantier en 2022, en hausse par rapport à une moyenne annuelle de 90 entre 2016 et 2021 et de 76 par année au cours de la période de recensement précédente. Ces chiffres sont encore bien inférieurs à ceux des années 1960 à 1990, lorsque la construction de logements dans la région de Miramichi se situait en moyenne autour de 200 par année.

PERSPECTIVES/PROJECTIONS :

Selon le scénario de croissance démographique lente pour la province, la population de la région de Miramichi n'augmente en moyenne que de 0,2 % par an jusqu'en 2030. Ce chiffre est similaire à la moyenne de 10 ans avant la pandémie. Dans ce scénario, les mises en chantier augmenteront modestement pour répondre à la demande refoulée, mais diminueront ensuite. Si la région commence à croître à un rythme modéré (0,7 % par an) ou rapide (1,5 % par an), la construction de nouveaux logements devra être importante. Dans le scénario d'une croissance rapide, les mises en chantier annuelles devront connaître une augmentation sans précédent dans l'histoire de la région, pour atteindre une moyenne de 220 à 240 par an pendant toute la période de prévision.

Période*	Construction annuelle		
1961-1980	204		
1981-1990	195		
1991-2000	141		
2001-2005	102		
2006-2010	94		
2011-2015	76		
2016-2021	90		
2022	116	<i>Mises en chantier réelles</i>	
2023	110	<i>Estimation des mises en chantier</i>	
Demande prévue :	Lente	Modérée	Rapide
2024	127	175	241
2025	119	164	236
2026	111	154	230
2027	104	144	224
2028	103	141	226
2029	103	137	227
2030	102	134	228

* nombre moyen de logements construits par an et par période.

PRINCIPALES CONSIDÉRATIONS RÉGIONALES :

À l'instar d'autres centres urbains plus petits, un mélange de types de nouveaux logements sera important. D'après le recensement de 2021, seulement environ 22 % des ménages louaient leur logement. Les nouveaux développements doivent tenir compte de la population immigrante et des résidents plus âgés qui

recherchent des options de logement avec moins d'entretien. Historiquement, Miramichi a bénéficié de coûts de logement raisonnables (seulement neuf pour cent des ménages consacrent 30 % ou plus de leur revenu aux frais de logement) et cet avantage devrait être au centre des préoccupations dans les années à venir.

RÉGION DE SHEDIAC

La ville de Shediac est la municipalité du Nouveau-Brunswick qui a connu la croissance la plus rapide au cours des dernières années, avec un taux de croissance de 18,7 % entre 2017 et 2022. Cap-Pelé a également connu une croissance démographique rapide (+14,7 %), tout comme Sackville (+10,9). Bien que le reste de la région (définie comme le comté de Westmorland excluant les municipalités de la RMR de Moncton) n'ait pas connu une croissance aussi rapide, combinée à ces villes, elle connaît la population la plus rapide par rapport à toutes les régions de ce rapport. Une grande partie de cette croissance démographique est due à la proximité de la région avec la RMR de Moncton.

PERSPECTIVES/PROJECTIONS :

Les mises en chantier ont été inférieures à la demande implicite dans l'ensemble de la région (et pas nécessairement dans les différentes municipalités). Dans le modèle de prévision, la demande de logements atteindra 378 dans le scénario de croissance démographique lente, 416 dans le scénario de croissance modérée et 455 dans le scénario de croissance rapide. Dans le scénario de croissance rapide, la région devrait voir un niveau soutenu de 450-470 nouveaux logements construits par an.

La croissance démographique est forte dans les trois scénarios : lente (1,7 %/an), modérée (2,0 %/an) et rapide (2,3 %/an).

La région aura besoin d'un développement du logement sans précédent.

Période*	Construction annuelle		
1961-1980	209		
1981-1990	213		
1991-2000	184		
2001-2005	190		
2006-2010	227		
2011-2015	184		
2016-2021	217		
2022	209	<i>Mises en chantier réelles</i>	
2023	213	<i>Estimation des mises en chantier</i>	
Demande prévue :	Lente	Modérée	Rapide
2024	378	416	455
2025	372	408	453
2026	367	400	450
2027	361	392	448
2028	365	393	456
2029	370	394	464
2030	374	395	472

* nombre moyen de logements construits par an et par période.

PRINCIPALES CONSIDÉRATIONS RÉGIONALES :

La ville de Shediac, en particulier, bénéficie d'un bon mélange de nouveaux logements. Bien que la région ait connu une immigration limitée au cours des dernières années, il est probable qu'elle reprenne à l'avenir, ce qui nécessitera la construction de logements pour accueillir ce segment de la population.

Shediac et les communautés environnantes attirent également de plus en plus de personnes qui n'ont plus



d'enfants à charge et des retraités. Le coût du logement pourrait devenir un problème sérieux dans la région. Un résumé des propriétés disponibles à Shediac en 2022 a révélé un prix courant moyen de 511 500 \$⁴. Le prix moyen des logements à Sackville est également plus élevé qu'à Moncton.

PÉNINSULE ACADIENNE

Les mises en chantier dans la Péninsule acadienne ont commencé à se stabiliser au début des années 2000 à environ 150-160 par année dans l'ensemble de la région. Bien que la région n'ait pas connu le genre de fluctuation des mises en chantier observée dans d'autres régions du Nouveau-Brunswick, elle n'est jamais revenue au développement rapide de l'habitation observé avant les années 1990, alors qu'il y avait une formation importante de nouveaux logements à mesure que les enfants déménageaient dans leur propre logement et que les gens s'installaient dans la région. La plupart des municipalités de la région ont connu un lent déclin démographique, y compris Caraquet et Tracadie, mais depuis la pandémie, la population a légèrement augmenté.

PERSPECTIVES/PROJECTIONS :

Dans le scénario provincial de croissance lente, la population de la Péninsule acadienne diminue légèrement jusqu'en 2030, conformément à la tendance observée dans la région au cours des 5 à 10 dernières années.

Toutefois, dans les scénarios de croissance modérée et rapide, la Péninsule acadienne connaîtra une croissance démographique comprise entre 0,7 % et 1,5 % par an, ce qui nécessitera une augmentation substantielle des mises en chantier. Même dans le scénario de croissance rapide, les mises en chantier ne devraient pas revenir au niveau des années 1960 et 1970, mais elles en seront proches. Il faudra construire entre 370 et 390 logements par an, en moyenne, dans toute la région.

Période *	Construction annuelle		
1961-1980	402		
1981-1990	373		
1991-2000	255		
2001-2005	166		
2006-2010	179		
2011-2015	148		
2016-2021	133		
2022	s/o	<i>Mises en chantier réelles</i>	
2023	130	<i>Estimation des mises en chantier</i>	
Demande prévue :	Lente	Modérée	Rapide
2024	154	285	393
2025	142	268	384
2026	129	251	375
2027	117	235	366
2028	116	229	368
2029	116	224	370
2030	115	218	372

* nombre moyen de logements construits par an et par période.

PRINCIPALES CONSIDÉRATIONS RÉGIONALES :

Seuls 18 % des logements de la Péninsule acadienne sont loués (selon le recensement de 2021). Si la région doit augmenter sa population, une grande partie de cette croissance sera le fait d'immigrants et ce groupe démographique dépend beaucoup plus des logements locatifs.

4. <https://www.onestophomeros.com/shediac-real-estate-market-report/> (en anglais seulement)

Si les résidents plus âgés déménagent dans des appartements ou des centres d'aide à la vie autonome, des logements unifamiliaux pourraient être libérés pour les immigrants, mais, encore une fois, la plupart d'entre eux préfèrent louer plutôt qu'acheter lorsqu'ils s'installent dans la région pour la première fois. En outre, une partie des nouveaux arrivants travaillera dans le secteur des services à des niveaux de salaires médians ou inférieurs. Il sera important d'avoir la bonne combinaison de logements à l'avenir.

COMTÉ DE KENT

Le comté de Kent semble profiter de la croissance de la région urbaine de Moncton. Après plusieurs années de stagnation démographique, la population a augmenté de 6,3 % au cours des cinq dernières années. Une grande partie de cette croissance (4,1 %) s'est produite entre 2020 et 2022. Par conséquent, les mises en chantier ont recommencé à augmenter, mais elles devront s'accroître considérablement, quel que soit le scénario de croissance qui se produira entre 2023 et 2030.

PERSPECTIVES/PROJECTIONS :

Même dans le cadre du scénario de faible croissance démographique pour la province, la population de Kent augmente d'environ 0,7 % par an jusqu'en 2030. Ce chiffre est similaire à la moyenne sur 10 ans avant la pandémie. Dans ce scénario, les mises en chantier devront augmenter modestement pour répondre à la demande accumulée, avant de diminuer. Si la région commence à croître à un rythme modéré (0,9 % par an) ou rapide (1,4 % par an), la construction de nouveaux logements devra être importante. Dans le scénario d'une croissance rapide, les mises en chantier annuelles devront connaître une augmentation sans précédent dans l'histoire de la région, pour atteindre une moyenne de 260-280 par an pendant toute la période de prévision.

Période *	Construction annuelle		
1961-1980	243		
1981-1990	211		
1991-2000	181		
2001-2005	155		
2006-2010	158		
2011-2015	117		
2016-2021	127		
2022	s/o	<i>Mises en chantier réelles</i>	
2023	120	<i>Estimation des mises en chantier</i>	
Demande prévue :	Lente	Modérée	Rapide
2024	198	246	278
2025	189	235	272
2026	181	225	265
2027	173	214	259
2028	173	212	260
2029	172	209	262
2030	172	206	263

* nombre annuel moyen de logements construits par période.

PRINCIPALES CONSIDÉRATIONS RÉGIONALES :

Seuls 17 % des habitants du comté de Kent louent leur logement. Si le comté veut attirer plus d'immigrants, il aura besoin de plus de logements locatifs et probablement de plus de construction d'appartements dans les années à venir. Comme ailleurs au Nouveau-Brunswick, le coût moins élevé du logement a été un avantage dans le comté de Kent par le passé. Les maisons préfabriquées peuvent être une option pour répondre à la demande de logements dans le comté.



RÉGION DE MADAWASKA-VICTORIA

Le nombre de mises en chantier annuelles dans le RA d'Edmundston n'a été en moyenne que de 27 par année entre 2018 et 2022. Si l'on extrapole pour l'ensemble de la région de Madawaska-Victoria, cela signifie que le nombre de logements construits est nettement inférieur aux niveaux historiques récents. La région de Madawaska-Victoria a connu une construction résidentielle soutenue dans les années 1960-1990, avec une moyenne de 360 logements par an. Depuis, la construction s'est considérablement ralentie et la capacité de construction de logements dans la région est bien inférieure à ce qu'elle était dans le passé. Selon les prévisions, la population de la région devrait légèrement diminuer si l'on s'en tient aux tendances actuelles. Pour croître, il faudrait augmenter la capacité de construction de logements dans la région.

PERSPECTIVES/PROJECTIONS :

Dans le scénario de croissance lente, la population de la région diminuerait légèrement entre 2023 et 2030. Les mises en chantier devront encore augmenter pour répondre à la demande organique (formation de nouveaux ménages). Le déclin de la population aura des conséquences négatives profondes sur la main-d'œuvre. Si la région connaît une croissance modérée (0,7 % par an) ou rapide (1,4 % par an), elle soutiendra la demande de main-d'œuvre et entraînera une augmentation significative de la construction de logements. Dans le scénario de croissance rapide, il faudrait construire plus de 500 logements par an jusqu'en 2030. Ajusté en fonction de la taille de la population, cela représenterait un niveau de construction de logements résidentiels jamais atteint dans la région.

Période *	Construction annuelle		
1961-1980	371		
1981-1990	374		
1991-2000	276		
2001-2005	227		
2006-2010	169		
2011-2015	97		
2016-2021	141		
2022	s/o	<i>Mises en chantier réelles</i>	
2023	140	<i>Estimation des mises en chantier</i>	
Demande prévue :	Lente	Modérée	Rapide
2024	189	386	533
2025	172	363	520
2026	155	341	508
2027	139	318	495
2028	138	311	498
2029	137	303	501
2030	136	296	505

* nombre moyen de logements construits par an et par période.

PRINCIPALES CONSIDÉRATIONS RÉGIONALES :

Edmundston attire plus d'immigrants que bien des petites villes. Avec les campus de l'UdeM et du CCNB, la communauté est en bonne position pour favoriser un plus grand nombre de mises en chantier au cours des prochaines années. Les petites communautés de la région sont plus difficiles à gérer. La construction de maisons préfabriquées pourrait être une solution pour répondre à la demande de logements dans la région.

COMTÉ DE CHARLOTTE



La population du comté de Charlotte a légèrement augmenté depuis 2019 (passant de 26 016 à 26 754 selon les estimations démographiques annuelles de Statistique Canada). Le comté a le potentiel de croître plus rapidement. La population de Saint Andrews a été l'une des plus rapides de la province au cours des dernières années. Le sentier de Fundy devrait entraîner une augmentation de l'activité touristique dans les années à venir. Le nombre de mises en chantier dans le comté s'élevait en moyenne à environ 150 par an entre les années 1980 et 2000, mais il est tombé à 91 par an entre 2016 et 2021.

PERSPECTIVES/PROJECTIONS :

Malgré l'expansion de la population de Saint Andrews, le scénario de croissance lente ne prévoit qu'une augmentation de 0,1 % par an de la population du comté jusqu'en 2030. Dans le scénario de croissance modérée, la population augmente de 0,7 % par an et dans le scénario de croissance rapide, de 1,4 % par an.

Si Saint-Jean continue sur sa lancée, cela serait de bon augure pour le comté de Charlotte. Dans le scénario de croissance modérée, la construction de nouveaux logements devra retrouver le niveau des années 1990. Dans le cadre d'une croissance rapide, la région n'a pas connu le niveau de construction qui sera nécessaire.

Période *	Construction annuelle		
1961-1980	134		
1981-1990	152		
1991-2000	156		
2001-2005	133		
2006-2010	97		
2011-2015	85		
2016-2021	91		
2022	s/o	<i>Mises en chantier réelles</i>	
2023	90	<i>Estimation des mises en chantier</i>	
Demande prévue :	Lente	Modérée	Rapide
2024	109	163	225
2025	102	153	219
2026	95	144	214
2027	88	134	209
2028	87	131	210
2029	87	128	211
2030	86	125	213

* nombre annuel moyen de logements construits par période.

PRINCIPALES CONSIDÉRATIONS RÉGIONALES :

Le coût du logement est un facteur important. La valeur médiane des logements à Saint Andrews lors du recensement de 2021 était de 69 % supérieure à la valeur médiane pour l'ensemble de la province. D'autres municipalités du comté offrent des coûts de logement moins élevés. Une autre considération est la capacité de stimuler la construction de logements. La main-d'œuvre du secteur de la construction à St Stephen et Saint Andrews est inférieure de 30% à celle de la région de Saint-Jean. Les maisons préfabriquées pourraient être une solution pour répondre à la demande de logements dans le comté.



COMTÉ DE RESTIGOUCHE

La RA de Campbellton (partie située au Nouveau-Brunswick) abrite 42 % des logements du comté de Restigouche. Au cours des quatre dernières années, il y a eu en moyenne 16 mises en chantier dans la RA de Campbellton. Entre 2016 et 2021, il y a eu une moyenne de 73 nouveaux logements construits par année. Dans les années 1960 à 1990, le comté comptait en moyenne plus de 220 mises en chantier par année. Si la région renoue avec la croissance démographique, il faudra construire un nombre important de nouveaux logements.

PERSPECTIVES/PROJECTIONS :

Dans le scénario de croissance lente, la population du Restigouche diminue en moyenne de 0,5 % par année au cours de la période de prévision. Toutefois, dans les scénarios de croissance modérée (0,7 %/année) et de croissance rapide (1,4 %/année), la population du comté augmente, ce qui nécessite un bond dans la construction de logements, qui passerait de 66 dans le scénario de croissance lente en 2024 à 254 dans le scénario de croissance rapide.

Il s'agirait d'un niveau de construction de logements jamais atteint dans la région depuis les années 1980.

Période *	Construction annuelle		
1961-1980	233		
1981-1990	226		
1991-2000	157		
2001-2005	70		
2006-2010	67		
2011-2015	74		
2016-2021	73		
2022	s/o	<i>Mises en chantier réelles</i>	
2023	70	<i>Estimation des mises en chantier</i>	
Demande prévue : Lente	Modérée	Rapide	
2024	66	184	254
2025	58	173	248
2026	50	162	242
2027	43	152	236
2028	42	148	237
2029	42	144	239
2030	41	141	240

*moyenne annuelle de logements construits par période.

PRINCIPALES CONSIDÉRATIONS RÉGIONALES :

Seuls 11 % des ménages du comté vivent dans un immeuble d'appartements. Si la région doit se développer à l'avenir, elle devra attirer davantage d'immigrants, ce qui se traduira par une demande accrue de logements locatifs (appartements et/ou autres habitations unifamiliales). La capacité de construction de la région est bien moindre aujourd'hui qu'il y a 30 ans, ce qui pourrait constituer une contrainte si la demande de nouveaux logements augmente dans les années à venir. Les maisons préfabriquées peuvent être une solution pour répondre à la demande de logements dans le comté.

CARLETON



L'apogée de la construction de nouveaux logements dans le comté de Carleton a eu lieu dans les années 1980, lorsque 167 nouveaux logements ont été construits par an au cours de la décennie. Cette importante demande de logements était attribuable à la formation de nouveaux ménages (les enfants quittant le domicile de leurs parents) et à une certaine migration de la population vers l'intérieur. Depuis, la construction de nouveaux logements a diminué et n'a atteint qu'une moyenne de 100 par an entre 2016 et 2021.

PERSPECTIVES/PROJECTIONS :

Dans le scénario de croissance lente, la population du comté augmenterait légèrement entre 2023 et 2030. Les mises en chantier ne devraient augmenter que légèrement pour répondre à la demande organique (formation de nouveaux ménages). La stagnation de la population pourrait avoir de profondes répercussions négatives sur la main-d'œuvre. Si la région connaît une croissance modérée (0,7 % par an) ou rapide (1,4 % par an), elle soutiendra la demande de main-d'œuvre et entraînera une augmentation significative de la construction de logements. Dans le scénario de croissance rapide, il faudrait construire entre 210 et 230 logements par an jusqu'en 2030. Ajusté en fonction de la taille de la population, cela représenterait un niveau de construction de logements résidentiels jamais atteint dans la région auparavant.

Période *	Construction annuelle		
1961-1980	143		
1981-1990	167		
1991-2000	163		
2001-2005	119		
2006-2010	116		
2011-2015	76		
2016-2021	100		
2022	s/o	<i>Mises en chantier réelles</i>	
2023	100	<i>Estimation des mises en chantier</i>	
Demande prévue : Lente Modérée Rapide			
2024	111	165	228
2025	104	156	223
2026	97	146	218
2027	90	136	212
2028	89	133	214
2029	89	130	215
2030	88	127	216

* nombre annuel moyen de logements construits par période.

PRINCIPALES CONSIDÉRATIONS RÉGIONALES :

Plus de 22 % des ménages du comté de Carleton sont locataires, ce qui est supérieur à la moyenne pour une région rurale du Nouveau-Brunswick. Seulement 9 % vivent dans des immeubles d'habitation. En supposant que la région puisse attirer davantage d'immigrants dans les années à venir, il faudra augmenter le nombre de logements locatifs disponibles, car les nouveaux arrivants préfèrent louer plutôt qu'acheter. La capacité de construction de la région est inférieure à celle d'il y a 30 ans, ce qui pourrait constituer une contrainte si la demande de nouveaux logements augmente dans les années à venir. Les maisons préfabriquées pourraient être une solution pour répondre à la demande de logements dans le comté.



RÉGION DE SUSSEX

Il y a environ 7 900 logements dans la région de Sussex (comté de Kings, à l'exclusion des collectivités de la RMR de Saint-Jean). Historiquement, la période la plus performante de la région en matière de construction de nouveaux logements (du moins au cours des 60 dernières années) a été celle des années 1980, au cours de laquelle 160 nouveaux logements ont été construits en moyenne par an. Cette demande importante de logements s'explique par la formation de nouveaux ménages (les enfants quittant le domicile de leurs parents) et par une certaine migration intérieure de la population. La région a connu un pic de construction de logements entre 2006 et 2010, avec une moyenne de 114 unités par an, avant de retomber à 72 unités par an entre 2016 et 2021.

PERSPECTIVES/PROJECTIONS :

Dans le scénario de croissance lente, la population de la région de Sussex augmente de 0,2 % par an tout au long de la période de prévision. Dans ce scénario, les mises en chantier devront augmenter légèrement, puis se modérer à mesure que la demande organique se ralentira. Dans le scénario de croissance modérée (augmentation de la population de 0,8 % par an), les mises en chantier devront augmenter considérablement et dans le scénario de croissance rapide (1,6 % par an), la région devra voir la construction de nouveaux logements, ce qui n'a jamais été le cas auparavant.

Période *	Construction annuelle		
1961-1980	132		
1981-1990	160		
1991-2000	133		
2001-2005	86		
2006-2010	114		
2011-2015	87		
2016-2021	72		
2022	s/o	<i>Mises en chantier réelles</i>	
2023	70	<i>Estimation des mises en chantier</i>	
Demande prévue :	Lente	Modérée	Rapide
2024	99	148	201
2025	93	140	197
2026	87	132	192
2027	81	124	188
2028	81	121	190
2029	81	118	191
2030	80	116	192

* nombre annuel moyen de logements construits par période.

PRINCIPALES CONSIDÉRATIONS RÉGIONALES :

La capacité de construction de la région est moins grande aujourd'hui qu'elle ne l'était dans le passé, ce qui pourrait constituer une contrainte si la demande de nouveaux logements augmente. La ville de Sussex compte 30 % moins de travailleurs de la construction que la RMR de Saint-Jean. La construction de maisons préfabriquées pourrait être une solution pour répondre à la demande de logements dans le comté. Comparativement à d'autres régions, une plus grande proportion de ménages sont des locataires. À Sussex, par exemple, plus de 40% des personnes louaient leur logement lors du recensement de 2021.

COMTÉ DE QUEENS



Le comté de Queens a vu une moyenne de 32 nouvelles maisons construites par année au cours de la période de 2016 à 2021. Comme dans le reste du Nouveau-Brunswick, ce chiffre est bien inférieur aux niveaux de construction plus élevés observés entre les années 1960 et 1990. La population du comté a diminué de 4,2 % au cours de la dernière décennie, mais a légèrement augmenté en 2022. La construction de nouveaux logements est un obstacle à la croissance démographique. Des défis ont déjà été identifiés dans des communautés telles que Chipman et Minto, mais des solutions sont également en cours d'élaboration.

PERSPECTIVES/PROJECTIONS :

Si la population diminue jusqu'en 2030 (premier scénario), la demande de logements sera limitée. En revanche, si la population commence à augmenter, comme dans le scénario de croissance modérée (0,7 % par an), les mises en chantier devront atteindre un niveau inégalé depuis les années 1990. Dans le scénario de croissance rapide (1,4 % par an), il faudra construire plus de 80 nouveaux logements par an jusqu'en 2030, un niveau qui n'a pas été atteint depuis les années 1980.

Période *	Construction annuelle		
1961-1980	62		
1981-1990	87		
1991-2000	68		
2001-2005	36		
2006-2010	40		
2011-2015	44		
2016-2021	32		
2022	s/o	<i>Mises en chantier réelles</i>	
2023	30	<i>Estimation des mises en chantier</i>	
Demande prévue :	Lente	Modérée	Rapide
2024	25	64	88
2025	22	60	86
2026	20	56	84
2027	17	53	82
2028	17	52	83
2029	17	50	83
2030	17	49	84

* nombre annuel moyen de logements construits par période.

PRINCIPALES CONSIDÉRATIONS RÉGIONALES :

Moins de 12 % des ménages du comté de Queens sont locataires, ce qui est nettement inférieur à la moyenne. Seuls 3 % d'entre eux vivent dans des immeubles d'habitation. En supposant que la région puisse attirer davantage d'immigrants dans les années à venir, il faudra davantage de logements locatifs disponibles, car les nouveaux arrivants préfèrent louer plutôt qu'acheter. La capacité de construction de la région est inférieure à celle d'il y a 30 ans, ce qui pourrait constituer une contrainte si la demande de nouveaux logements augmente dans les années à venir. Les maisons préfabriquées pourraient être une solution pour répondre à la demande de logements dans le comté.



ANNEXE

A. CONSIDÉRATIONS SUR LE LOGEMENT SUBVENTIONNÉ PAR LE GOUVERNEMENT

L'intérêt pour les logements subventionnés par le gouvernement s'est accru au cours des dernières années et cette tendance s'est accélérée après la pandémie de COVID-19. Les prix moyens des logements ont augmenté de près de 30 % d'une année sur l'autre dans l'ensemble du pays⁵. Des initiatives telles que «Rising Tides» à Moncton permettront de canaliser des millions de dollars de financement provenant des trois paliers de gouvernement pour répondre à un besoin de logements abordables dans cette communauté.

La «Stratégie nationale sur le logement» du gouvernement fédéral a pour objectif de créer 530 000 nouveaux logements abordables dans tout le pays d'ici 2030 et de réduire de 50 % le nombre de sans-abri chroniques. Le gouvernement négocie des accords bilatéraux avec les gouvernements provinciaux dans tout le pays. Le montant total de l'investissement est fixé à plus de 70 milliards de dollars. En plus de l'investissement dans le logement, la Stratégie nationale sur le logement investit des dizaines de millions de dollars dans des efforts visant à combler les lacunes du marché du logement, y compris une «initiative de démonstrations», un laboratoire de solutions, une nouvelle conférence nationale, davantage de recherches financées, etc.

Le Nouveau-Brunswick a une proportion de ménages locataires dans des logements subventionnés légèrement supérieure à la moyenne par rapport au reste du pays.

Tableau 16 : Nombre et pourcentage de ménages locataires dans des logements subventionnés, par province, 2016

Territoire :	#	% du total
Canada	578 871	13 %
Terre-Neuve-et-Labrador	11 192	22 %
Île-du-Prince-Édouard	2596	15 %
Nouvelle-Écosse	15 136	12 %
Nouveau-Brunswick	11 429	14 %
Québec	126 319	9 %
Ontario	233 241	15 %
Manitoba	26 948	19 %
Saskatchewan	23 012	21 %
Alberta	42 663	10 %
Colombie-Britannique	74 103	13 %

Source : Recensement 2016 de Statistique Canada.

La stratégie en matière de logements au Nouveau-Brunswick⁶, lancée en 2019, ce plan prévoit d'investir dans 922 nouvelles unités familiales sur 10 ans et 300 autres pour les sans-abri. En outre, le plan prévoit plus de 300 millions de dollars sur 10 ans pour la rénovation des logements sociaux et le soutien aux refuges pour sans-abri. La pandémie de COVID-19 a entraîné un bouleversement important du marché provincial du logement et le gouvernement augmente les investissements, en particulier pour répondre à la demande des sans-abris.

5. Source : ACI, en date de juillet 2021.

6. <https://www2.gnb.ca/content/dam/gnb/Departments/sd-ds/pdf/Housing/PlanactionduNouveau-Brunswick2019-2022.pdf>

B. LOGEMENTS POUR AÎNÉS : CONSIDÉRATIONS

La SCHL fournit de nombreuses données sur l'offre et la demande de logements pour aînés au Canada. Lors du dernier Sondage, le Nouveau-Brunswick comptait 4,3 % de la population âgée de 75 ans et plus dans des logements pour aînés. Terre-Neuve-et-Labrador comptait 3 287 résidents dans ces établissements, soit un taux d'occupation de 7,2 %. L'Île-du-Prince-Édouard avait un taux de capture plus élevé, avec près de 10 % des aînés de 75 ans et plus vivant dans des logements pour aînés. La Nouvelle-Écosse a l'un des taux les plus faibles de personnes vivant dans des logements pour aînés parmi les dix provinces, avec un taux de capture de seulement 2,1 %. En termes de taux d'inoccupation, Terre-Neuve-et-Labrador a le taux le plus élevé en 2021 (17,3 %) et la Nouvelle-Écosse a le taux le plus bas (6,3 %).

Tableau 17 : Population et tendances des logements pour aînés, Canada atlantique

Province	# d'espaces	Taux d'inoccupation global		# de résidences	# de résidents	Population âgée de 75 ans et plus ¹	Taux de capture ² (%)
		2020	2021				
Terre-Neuve-et-Labrador	3942	11,8	17,3	62	3287	45 900	7,2
Région d'Avalon	1825	10,0	14,4	27	1586		
Région centrale et orientale	1417	15,6	21,6	24	1115		
Labrador et région occidentale	700	7,5	16,4	11	586		
Île-du-Prince-Édouard	1429	3,9	7,8	32	1324	13 600	9,7
Comté de Kings et Prince	459	6,6	7,6	12	425		
Queens	970	2,6	7,8	20	899		
Nouvelle-Écosse	1883	3,0	6,3	41	1879	88 400	2,1
Halifax	1068	2,3	3,1	16	1120		
Région Nord et Cap-Breton	362	2,0	8,8	11	343		
Région Sud et Annapolis	453	4,8	11,7	14	416		
Nouveau-Brunswick	3345	6,1	9,1	55	3119	72 300	4,3
Nord-Ouest, Nord-Est et Centre	1137	7,7	11,9	24	1042		
Région sud-ouest et sud-est	2208	5,3	7,7	31	2077		
Région Atlantique	10 599	7,3	11,5	190	9610	220 200	4,4

Source : SCHL. Il convient de noter qu'un «espace» n'est pas la même chose qu'une chambre. Une chambre pour deux personnes comporte deux espaces.

1. Source : Statistique Canada : Tableau 051-0001 - Estimations de la population au 1er juillet, par âge et sexe, Canada, provinces et territoires, annuelle (personnes sauf indication contraire)

2. Le taux de capture est la proportion de la population âgée de 75 ans et plus vivant dans le secteur de l'enquête.

Le tableau 18 montre la proportion d'établissements de logements pour aînés offrant divers services. C'est au Nouveau-Brunswick que l'on trouve le plus grand nombre d'établissements offrant des services médicaux sur place, des infirmières immatriculées, une sonnette d'appel 24 heures sur 24 et des pharmacies.

Tableau 18 : Proportion (%) de structures où certains services sont disponibles

Province	Services médicaux sur place	Infirmières immatriculées sur place ¹	Cloche d'appel 24 heures	Pharmacie
Terre-Neuve-et-Labrador	45,3	17,0	80,8	6,8
Île-du-Prince-Édouard	21,9	31,3	67,2	3,1
Nouvelle-Écosse	40,1	19,9	80,1	2,4
Nouveau-Brunswick	65,1	45,0	84,2	14,9
Région de l'Atlantique	46,0	28,1	79,4	7,6

Source : SCHL.

¹ Les services de soins sur place peuvent être fournis par des infirmières immatriculées, des infirmières auxiliaires autorisées ou des infirmières praticiennes.

En ce qui concerne les autres commodités, c'est à Terre-Neuve-et-Labrador que l'on trouve le plus grand nombre d'établissements offrant des services de transport et des services Internet. C'est au Nouveau-Brunswick que l'on trouve la plus grande proportion d'établissements proposant des centres de remise en forme et des cinémas.

Tableau 19 : Proportion (%) de structures ayant accès à certaines commodités

Prov.	Services de transport	Piscine	Bain à remous	Cinéma	Installations d'exercice	Internet
TNL	86,0	0,0	8,7	8,5	**	96,6
PE	**	0,0	0,0	0,0	6,3	73,4
NE	66,6	7,3	12,2	34,5	44,3	94,4
NB	70,8	4,0	9,1	36,2	46,9	82,1
ATL	71,9	2,7	8,1	20,7	34,3	88,0

Source : SCHL.

Enfin, le tableau 20 montre les loyers moyens dans les établissements par taille d'unité. Dans l'ensemble, c'est en Nouvelle-Écosse que les logements pour aînés sont les plus chers, avec un loyer moyen de 3 366 \$/mois, et au Nouveau-Brunswick qu'ils sont les moins chers, avec un loyer moyen de 2 621 \$/mois.

Tableau 20 : Loyer moyen (\$) des espaces standard par type d'unité

Prov.	Chambre semi-privée		Studio		Une chambre		Deux chambres +		Total	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021
TNL	2461	2390	2830	2584	3064	2948	**	**	2861	2701
IPÉ	2692	2685	4077	3481	2842	3487	**	5344	3389	3237
NÉ	**	**	3065	3165	3196	3381	3032	3658	3138	3366
NB	2531	2941	2169	2737	2361	2321	3415	3212	2424	2621
ATL	2532	2492	2825	2925	2856	2928	3433	3710	2858	2878

Source : SCHL.

Les unités suivantes sont exclues du tableau ci-dessus : les unités non marchandes/subventionnées, les unités de répit et les unités où un supplément est payé pour les soins lourds (1½ heure ou plus de soins).

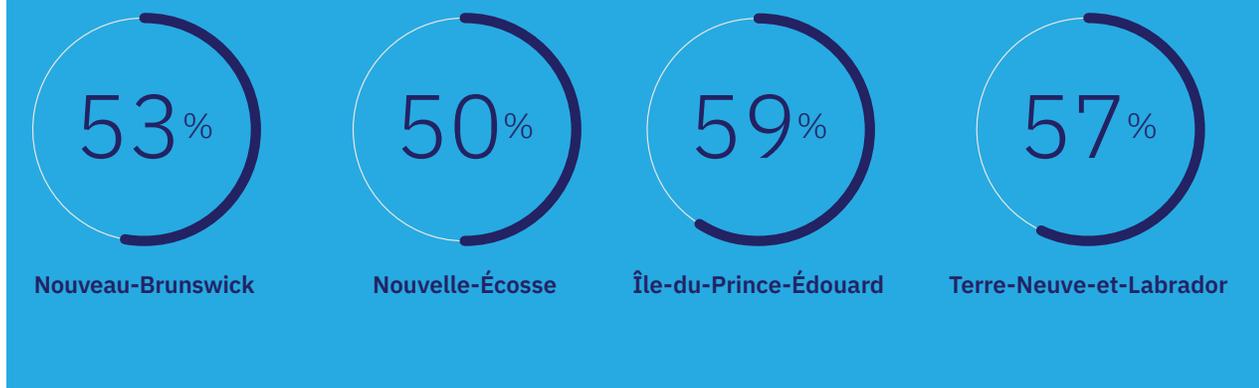


PERSPECTIVES POUR LE LOGEMENT DES AÎNÉS

Selon les projections démographiques de Statistique Canada, le nombre d'aînés de 75 ans et plus vivant au Canada atlantique devrait augmenter de 53 % entre 2021 et 2030. Cela ajoutera environ 117 300 personnes (nettes) à la population de ce groupe d'âge. Si la proportion de logements pour aînés se maintient au niveau actuel de la population de 75 ans et plus, 5 300 places supplémentaires seront nécessaires d'ici 2030. Si la proportion de logements pour aînés augmente pour atteindre une moyenne de 10 % dans chaque province, le nombre de places dans les logements pour aînés devra passer de 9 640 dans la région en 2021 à 34 000 en 2030, soit une augmentation de 24 200 places dans les quatre provinces, ce qui correspond à une augmentation moyenne de 2 400 places par an.

Il n'existe pas de prévisions officielles du gouvernement concernant le nombre d'aînés qui pourraient se trouver dans des logements officiels pour aînés d'ici 2030, mais il est certainement possible pour Terre-Neuve-et-Labrador ainsi que pour l'Île-du-Prince-Édouard d'y parvenir, car les chiffres de 2021 sont proches de ce niveau. Il faudrait une augmentation substantielle en Nouvelle-Écosse et une augmentation assez importante au Nouveau-Brunswick.

Figure 6 : Taux de croissance de la population âgée de 75 ans et plus entre 2021 et 2030



Source : Tableau 17-10-0057-01 de Statistique Canada.



C. LES MAISONS PRÉFABRIQUÉES PEUVENT-ELLES FAIRE PARTIE DE LA SOLUTION ?

L'une des options pour répondre à la demande de logements, en particulier dans les petites communautés et les régions rurales, pourrait être le logement préfabriqué. Lorsqu'on tente de définir l'opportunité, l'un des défis du secteur du logement modulaire ou manufacturé est le manque de données de Statistique Canada ou de la SCHL. Statistique Canada fait état du nombre de logements mobiles dans le parc immobilier d'une collectivité, mais la définition pose problème :

Définition de Statistique Canada : Maison mobile ou mobile : une habitation individuelle, conçue et construite pour être transportée sur son propre châssis et capable d'être déplacée vers un nouvel emplacement dans un court délai. Elle peut être placée temporairement sur une fondation telle que des blocs, des poteaux ou une plate-forme préparée qui peut être convertie par une jupe. S'il est placé sur une fondation permanente, il est considéré (aux fins du recensement) comme un logement individuel.

Par conséquent, toute maison préfabriquée sur une fondation permanente est considérée comme un logement individuel. Depuis le recensement de 2016, le nombre de logements mobiles par province et la part du total des logements sont indiqués dans le tableau 21. Encore une fois, ces chiffres seraient considérablement faussés à la baisse en raison de la définition, mais il est à noter que les trois provinces maritimes ont trois fois plus de logements ou plus par rapport à l'ensemble du pays, en tant que part du total des logements.

Tableau 21 : Nombre de logements mobiles, par province, 2016

Territoire :	#	% du total
Canada	189 755	1,3 %
Terre-Neuve-et-Labrador	1430	0,7 %
Île-du-Prince-Édouard	2530	4,3 %
Nouvelle-Écosse	14 870	3,7 %
Nouveau-Brunswick	13 795	4,3 %
Québec	23 505	0,7 %
Ontario (en anglais)	14 890	0,3 %
Manitoba	10 435	2,1 %
Saskatchewan	9325	2,2 %
Alberta	47 970	3,1 %
Colombie-Britannique	49 290	2,6 %

Source : Statistique Canada, Recensement de 2016.

Ni Statistique Canada ni la SCHL ne publient de statistiques sur le nombre de maisons préfabriquées mises sur le marché chaque année, mais Statistique Canada publie des données sur la production provinciale du secteur des «bâtiments et composants préfabriqués en bois et préfabriqués (mobiles)». Malheureusement, ces données ne couvrent que l'année 2017. Le tableau 22 montre la production de ce secteur pour la période de cinq ans allant de 2013 à 2017. Dans les quatre provinces, la production de ce secteur s'élevait à 79 millions de dollars en 2017. La production annuelle a diminué entre 2013 et 2017.

En appliquant une valeur théorique de 120 000 \$ par unité, cela équivaldrait à 182 unités vendues à T.-N.-L., 33 à l'Î.-P.-É., 295 en Nouvelle-Écosse et 145 au Nouveau-Brunswick.

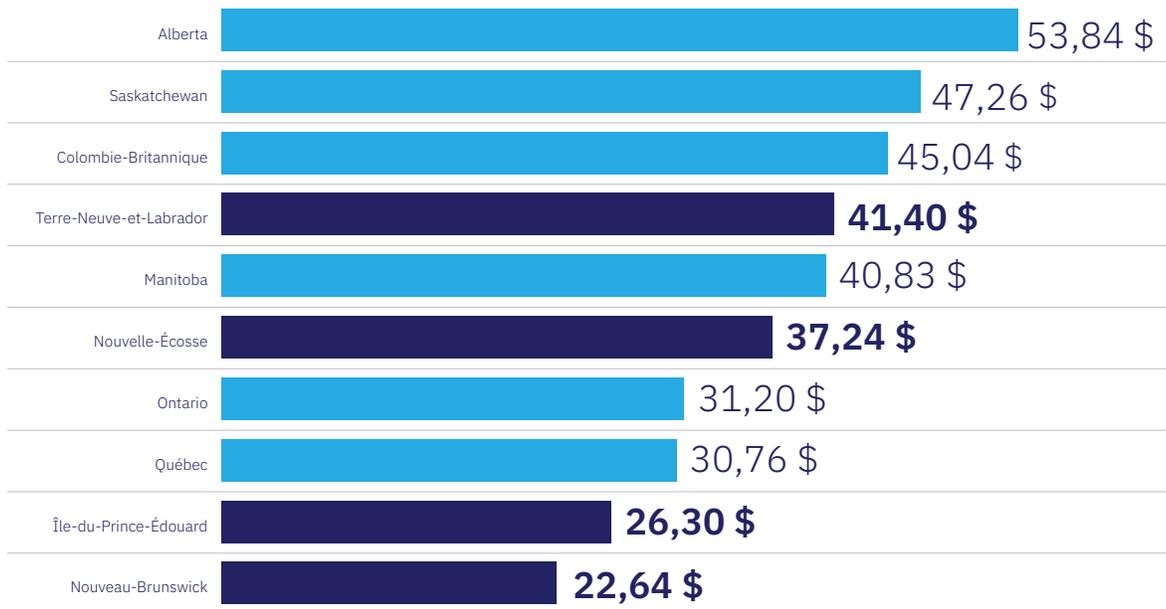
Tableau 22 : Production de l'industrie par année, bois préfabriqués, bâtiments (mobiles) préfabriqués et leurs composants (en millions \$)

	2013	2014	2015	2016	2017
Terre-Neuve-et-Labrador	428 \$	36,5 \$	31,1 \$	23,3 \$	21,9 \$
Île-du-Prince-Édouard	5,7 \$	4,2 \$	3,7 \$	3,3 \$	4,0 \$
Nouvelle-Écosse	55,3 \$	45,7 \$	40,5 \$	34,1 \$	35,4 \$
Nouveau-Brunswick	24,4 \$	19,6 \$	18,3 \$	19,1 \$	17,4 \$

Source : Tableau 12-10-0101-01 de Statistique Canada.

La figure 7 montre comment la production de l'industrie dans ce secteur se compare par province ajustée à la taille de la population. En 2017, le Nouveau-Brunswick se situait au bas de l'échelle pour ce qui est de la production par habitant.

Figure 7 : Production de l'industrie en 2017, bâtiments préfabriqués en bois et manufacturés (mobiles) et composants, par habitant



Source : Tableau 12-10-0101-01 de Statistique Canada.

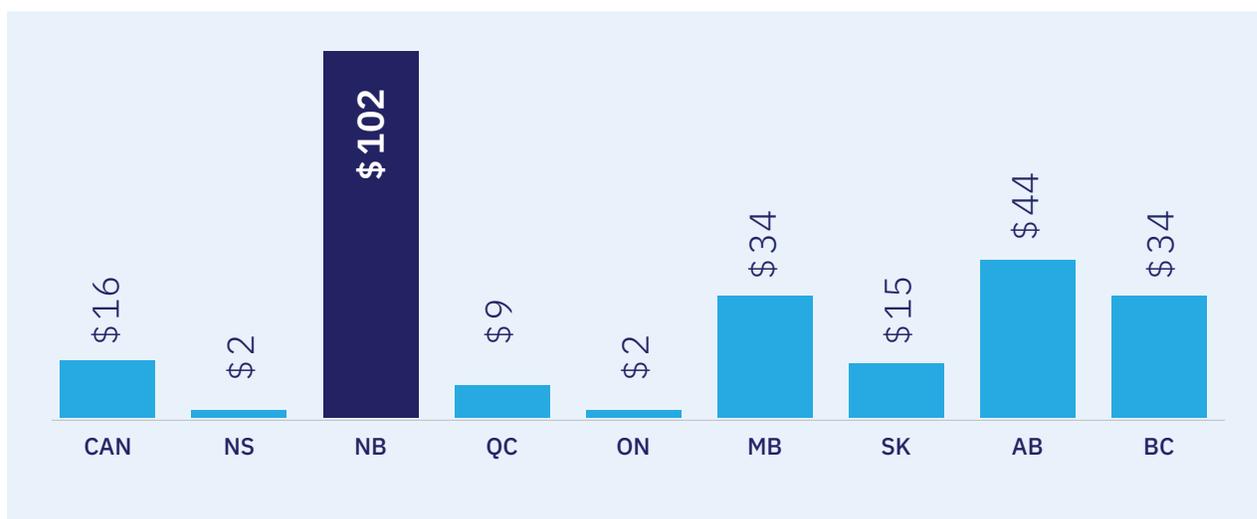
Il est toutefois important de noter que les données ci-dessus sont basées sur la demande du marché à l'intérieur de la province. Le Nouveau-Brunswick est un important exportateur de maisons préfabriquées. En 2017, les entreprises néo-brunswickoises ont généré 68,5 millions de dollars en recettes d'exportation



(principalement interprovinciales) dans ce secteur. La valeur des exportations a légèrement diminué par rapport à l'année précédente. En 2013, la province a exporté pour 93,4 millions de dollars de produits dans ce secteur.

La figure 8 montre comment les recettes d'exportation du secteur du Nouveau-Brunswick se comparent à celles du reste du pays. Aucune autre province ne se rapproche du même montant de recettes d'exportation ajusté à la taille de la population.

Figure 8 : Recettes d'exportation par habitant par province, moyenne annuelle 2013-2017 Bois préfabriqué, bâtiments (mobiles) manufacturés et leurs composants



Source : Tableau 12-10-0101-01 de Statistique Canada.

PERSPECTIVES POUR LES MAISONS PRÉFABRIQUÉES AU CANADA ATLANTIQUE

Partout au Canada, les maisons préfabriquées suscitent un intérêt croissant pour remédier à la pénurie de logements dans les zones urbaines et rurales. Cela s'applique non seulement aux maisons individuelles, mais aussi aux immeubles à plusieurs logements et même à plusieurs étages. Un bon exemple est un nouveau projet de 24 unités à Sarnia, en Ontario, qui est partiellement financé par le gouvernement fédéral (1,3 million de dollars). Ce nouvel ensemble, géré par le comté de Lambton, offrira 24 appartements d'une chambre à coucher à des aînés, dont six seront entièrement accessibles. L'ajout de trois étages sera de conception modulaire et assemblé à l'aide d'unités préfabriquées⁷.

Il existe peu de données sur le marché potentiel des maisons préfabriquées (ou modulaires) dans le Canada atlantique. D'une manière générale, la région souffre des nombreux problèmes de logement qui se posent dans l'ensemble du pays.

Le nombre de maisons construites dans certaines régions rurales et moins peuplées est si faible que la main-d'œuvre locale du secteur de la construction et la chaîne d'approvisionnement ne suffisent pas à répondre à une éventuelle augmentation de la demande au cours des prochaines années. Les maisons préfabriquées pourraient constituer une excellente alternative dans ces cas-là.

Toutefois, la pénurie croissante de travailleurs dans le secteur de la construction touche également le secteur des maisons préfabriquées et, si l'on n'y remédie pas, elle limitera sa capacité à se développer.

7. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/salle-de-presse/news-releases/2021/investissent-dans-le-logement-abordable-a-sarnia>

D. PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Les perspectives du marché de l'habitation ont été élaborées à partir de diverses sources, principalement des données de Statistique Canada et de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). La demande de logements provient de deux grandes sources : la formation de nouveaux ménages (indépendamment de la croissance démographique) et la croissance démographique.

Statistique Canada a élaboré des projections détaillées de la croissance démographique par province en 2021. Pour le Nouveau-Brunswick, le scénario de projection HG : croissance forte a été utilisé comme scénario de croissance faible. Cela s'explique par le fait qu'au cours des trois dernières années, la croissance démographique a été bien supérieure à toutes les projections de Statistique Canada et que le gouvernement provincial a exprimé le souhait de maintenir une croissance démographique rapide jusqu'en 2040.

Les estimations de mises en chantier ont ensuite été mises en corrélation avec les projections de croissance de la population, sur la base des tendances antérieures et de la dynamique démographique émergente. Par exemple, on s'attend à ce qu'il y ait beaucoup plus de ménages d'immigrants, de ménages de parents sans enfant et de ménages de célibataires dans l'ensemble de la province.

Les sources des données d'entrée des modèles individuels sont les suivantes :

Données du modèle :	Source :
Mises en chantier par type	SCHL
Mises en chantier par type et par RMR/AR	SCHL
Mises en chantier par type de propriété	SCHL
Permis de bâtir	Tableau 34-10-0066-01 de Statistique Canada.
Type de logement par région	Statistique Canada Recensement de 2016
Estimations de la population	Tableau 17-10-0005-01 de Statistique Canada
Estimations de la population selon la région métropolitaine	Tableau 17-10-0135-01 de Statistique Canada
Estimations de la population par composante	Tableau 17-10-0008-01 de Statistique Canada
Projections de la population par composante	Tableau 17-10-0058-01 de Statistique Canada
Projections démographiques selon le scénario	Tableau 17-10-0057-01 de Statistique Canada
Population active et tendances de l'emploi	Tableau 14-10-0202-01 de Statistique Canada
Maisons préfabriquées	Tableau 12-10-0101-01 de Statistique Canada

RÉSEAU DE LOGEMENTS

RÉSEAU DE LOGEMENTS

