



Évaluation des besoins en logement de la Région de Chaleur

Commission des services régionaux Chaleur

Avril 2024



Table des matières

Sommaire	3
Définitions	4
Liste des acronymes	4
1. Introduction	5
2. Profil démographique régional	7
2.1 Profil démographique régional de Chaleur	7
3. Profil régional du logement	12
3.1 Évaluation du parc de logements actuel	12
3.2 Approvisionnement actuel en logements	16
3.3 Profils démographiques et de logement des municipalités	17
4. Prévisions démographiques régionales	21
4.1 Prévisions démographiques provinciales	21
4.2 Méthodologie pour les prévisions démographiques de la région de Chaleur	21
4.3 Prévision démographique pour la région de Chaleur	22
4.4 Prévisions de la population municipale	24
4.5 Résultats de la population locale	27
5. Projections de la demande de logements et difficultés d’approvisionnement	28
5.1 Projections de la demande de logements Bathurst	28
5.2 Projections de la demande de logements : Belledune, Belle-Baie et Chaleur Rural	29
5.3 Défis liés à l’offre de logements	30
6. Programmes de développement du logement et mesures incitatives	32
6.1 Mesures clés	32
6.2 Initiatives municipales en matière de logement	32
6.3 Initiatives provinciales en matière de logement	33
6.4 Initiatives fédérales en matière de logement	34
7. Conclusion et prochaines étapes	35
7.1 Conclusion	35
7.2 Prochaines étapes	35

Sommaire

Ce rapport présente une analyse des données démographiques et des besoins en matière de logement de la région de Chaleur, dans le nord-est du Nouveau-Brunswick, qui comprend les municipalités de Bathurst, Belle-Baie, Belledune et le District rural de Chaleur. La région compte 39 556 habitants et 18 245 logements, qui sont majoritairement des maisons individuelles.

La région connaît une longue période de déclin démographique depuis les années 1980, mais il y a eu récemment une augmentation de la migration vers la région. Cette situation est en partie attribuable aux délocalisations en période de pandémie, aux arrivées internationales d'étudiants et de réfugiés, ainsi qu'au recrutement d'employés pour remplacer les retraités et élargir les services de soutien à la population âgée croissante.

Cette évolution des tendances démographiques a conduit à une certaine instabilité du marché du logement, avec une augmentation rapide des prix du logement et des loyers au cours des dernières années, et une diminution des logements locatifs disponibles à des niveaux extrêmement bas. L'industrie locale du développement du logement s'est adaptée pour développer de nouveaux logements destinés aux aînés, mais l'immigration, les étudiants et l'arrivée de familles ont entraîné une nouvelle demande de logements locatifs abordables qui n'est pas actuellement satisfaite par le marché du logement existant.

La plupart des maisons de la région de Chaleur ont été construites avant 1980, et beaucoup d'entre elles ont maintenant besoin d'être réparées. L'évolution démographique se traduit par une demande accrue de logements locatifs situés près des emplois et des services. À mesure que les aînés déménagent dans des logements accessibles pour personnes âgées, certains des logements restants ne conviennent pas ou ne sont pas équipés pour les nouveaux résidents de la région.

Il y a une forte demande d'environ 165 nouveaux logements à Bathurst par année jusqu'en 2026. La plupart de cette demande est motivée par les aînés ainsi que par une augmentation de la demande de logements locatifs parmi les étudiants, les travailleurs migrants et les jeunes. On s'attend à ce que la demande de logements à Bathurst ralentisse à entre 50 et 70 unités par année jusqu'en 2036, passant graduellement à des unités de 2 chambres et plus.

A l'extérieur de Bathurst, la demande immédiate de logements pour personnes âgées devrait se stabiliser d'ici 2031. Cela permettra de rétablir les taux historiques de construction d'environ 50 à 80 nouveaux logements par année au cours de la période, de façon à répondre aux variations des besoins en matière de logement et à remplacer le parc immobilier vieillissant existant. La croissance devrait être concentrée dans les régions de Beresford et de Petit-Rocher de la municipalité de Belle-Baie, où les services sont les plus disponibles.

Demande annuelle de logement par région			
Municipalité/Année	2024-26	2027-31	2032-36
Bathurst	165	53	68
Belle-Baie, Belledune, Chaleur Rural	89	65	65
Région de Chaleur Total	230	118	133

L'un des principaux obstacles à l'augmentation du taux de construction de logements neufs pour répondre à la demande non satisfaite est que la demande porte principalement sur les logements locatifs abordables et les logements à faible coût sur le marché, qui ne présentent pas une incitation financière forte pour la construction. De plus, les problèmes de main-d'œuvre et de capacité dans le secteur local de la construction, les contraintes de financement et la confiance du marché limitent la réponse du secteur à cette demande.

Les mesures prioritaires comprendront le développement rapide de logements locatifs abordables dans les secteurs à forte demande, tout en continuant de répondre à la demande de logements convenables pour les aînés et les familles. Il existe un besoin particulier de logements locatifs dédiés pour les étudiants ayant accès au campus du CCNB, qui peuvent être développés avec la participation du Collège et de la municipalité locale pour relever des défis tels que l'emplacement, le financement et la confirmation de la viabilité à long terme des logements étudiants dans la région.

Des logements locatifs abordables pour les travailleurs migrants, les réfugiés et les immigrants reçus à proximité des centres d'emploi et des centres urbains sont également nécessaires. La construction de ce type de logements bénéficierait d'une orientation et d'un soutien de la part des municipalités locales, des principaux employeurs et d'autres intervenants gouvernementaux et communautaires, afin de surmonter les obstacles à la construction de nouveaux logements locatifs. Il existe plusieurs initiatives en matière de logement aux niveaux fédéral et provincial qui visent à appuyer le développement rapide de logements locatifs abordables. Les programmes et initiatives municipaux, provinciaux et fédéraux en matière de logement devraient être envisagés pour aider à répondre à la demande de logement immédiate et à plus long terme dans la région de Chaleur.

Définitions

Besoins essentiels en matière de logement - Un ménage ayant des besoins essentiels en matière de logement réside dans un logement qui ne répond pas aux critères d'abordabilité, de taille ou de qualité convenable. En outre, le revenu des ménages et les prix d'autres logements disponibles limitent l'accès à des logements convenables dans leur communauté.

Logement - Un logement (aussi appelé résidence, maison ou domicile) est un logement autonome utilisé par un ou plusieurs ménages comme lieu de résidence, par exemple une maison, un appartement, une maison mobile ou un logement accessoire.

Logement abordable - Le logement est considéré abordable s'il coûte moins de 30 % du revenu brut d'un ménage. (SCHL).

Logement privé - Un ensemble séparé de logements avec une entrée privée soit de l'extérieur du bâtiment ou d'un hall commun, hall, vestibule ou escalier à l'intérieur du bâtiment. L'entrée de l'habitation doit pouvoir être utilisée sans passer par les logements d'une autre personne ou d'un groupe de personnes. (SCHL)

Qualité convenable - Le logement est considéré d'une qualité convenable lorsqu'il n'a pas besoin de réparations majeures, notamment une plomberie défectueuse ou un câblage électrique défaillant, ou des réparations structurelles de murs, de planchers ou de plafonds. (SCHL)

Taille convenable - Le logement est considéré d'une taille convenable lorsqu'il a suffisamment de chambres pour la taille et la composition des résidents, avec des chambres séparées pour les adultes et les enfants et pas plus de 2 personnes par chambre, selon la Norme nationale d'occupation de la SCHL.

Unité d'habitation accessoire - Une habitation secondaire qui partage le terrain de construction ou la parcelle légale d'une maison principale plus grande.

Unité familiale - Une unité familiale est décrite comme ayant une tête et une ou plusieurs personnes liées à la tête par la naissance, le mariage ou l'adoption légale. Les personnes énumérées ci-dessous ne sont pas considérées comme faisant partie d'une unité familiale aux fins des demandes au ministère du Développement social du Nouveau-Brunswick :

- Personnes non liées ou groupes de personnes non liées vivant ensemble.
- Une personne vivant seule.
- Chambres, pensionnaires et locataires.

Liste des acronymes

CCNB : Collège communautaire du Nouveau-Brunswick

CSR : Commission des services régionaux

DR : District rural (de Chaleur)

N-B : Nouveau-Brunswick

SCHL : Société canadienne d'hypothèques et de logement

SHNB : Société d'habitation du Nouveau-Brunswick

SNL : Stratégie nationale sur le logement

UHA : Unité d'habitation accessoire

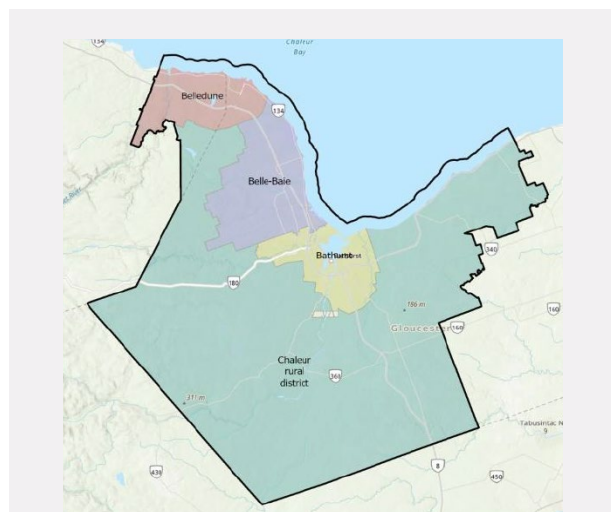
1. Introduction

La Commission régionale des services de Chaleur (CSR), conjointement avec les municipalités de Bathurst, Belle-Baie et Belledune, a commandé une étude sur les tendances démographiques récentes et la demande de logement en réponse à une augmentation notable de la demande de logement depuis le début de la Pandémie de COVID-19. Le présent rapport donne un aperçu des données démographiques et sur le logement pour la région de Chaleur, y compris les trois municipalités locales et le district rural de Chaleur (DR). Il donne également un aperçu des types et du nombre de logements nécessaires pour répondre aux besoins changeants des résidents de la région jusqu'en 2046. Enfin, elle présente des options de réponse potentielles pour combler l'écart entre l'offre et la demande.

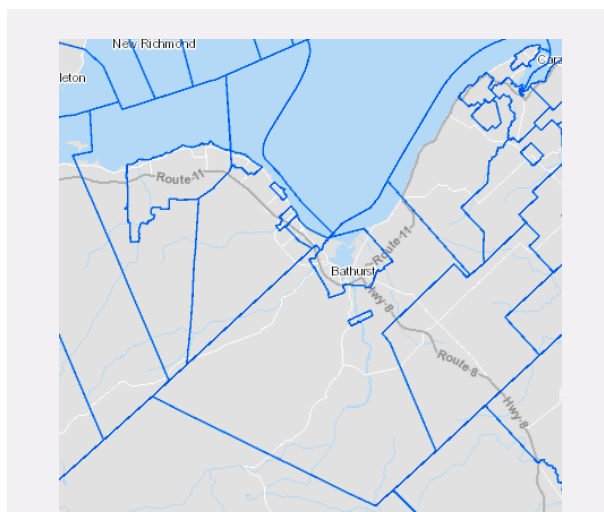
Créé en 2013, le CSR Chaleur offre des services de planification, de gestion des déchets solides et d'importants services sociaux et techniques aux résidents de la région. Le Conseil offre des services de permis de planification et de développement à Belledune, Belle-Baie et à la DR de Chaleur. Bathurst a son propre service de planification qui gère les demandes de permis et d'aménagement à l'intérieur des limites de cette municipalité.

Au cours des dernières années, Chaleur a vu une importante variation de la démographie exercer de nouvelles pressions sur le parc immobilier actuel à mesure que la population augmente et se diversifie. Le développement n'a pas suivi le rythme de la croissance, et il faut mener une nouvelle étude qui donne un aperçu des types et du nombre de logements nécessaires pour répondre aux besoins changeants des résidents de la région. Ce rapport analyse les données démographiques actuelles et l'état actuel des logements disponibles. Il prévoit également des changements démographiques projetés à 2046 et évalue la demande immédiate (2024-2026) et à plus long terme (à 2036) pour la construction de nouveaux logements. Les résultats appuieront les discussions avec les collectivités, les dirigeants locaux, les promoteurs et les intervenants sur les besoins régionaux immédiats et à long terme en matière de logement.

Domaine d'étude



RSC Chaleur et les limites des administrations locales, y compris Bathurst, Belle-Baie, Belledune et la DR de Chaleur, à la suite de la Réforme de la gouvernance locale au Nouveau-Brunswick en 2023.



Les limites des zones de recensement, y compris les 10 zones principalement situées dans la zone de service de la CSR de Chaleur. Ces données délimitent les zones de recensement pour les données analysées dans le présent rapport.

La zone d'étude du présent rapport a été définie en fonction des limites de la région de recensement. Bien que les limites des trois municipalités et du district rural de Chaleur ne s'harmonisent pas parfaitement avec les limites de la région de recensement (en partie à cause de la Réforme de la gouvernance locale du Nouveau-Brunswick en 2023), il a été convenu que la région de recensement fournissait des données utiles et représentatives.

Les données des zones de recensement ont été combinées pour représenter les principales statistiques démographiques et de logement de la Région et de chaque municipalité. Les données de recensement provenant des régions de recensement de Bathurst et Belledune ont été utilisées individuellement pour ces deux communautés. Pour le reste de l'AFR, les données du recensement ont été appliquées comme suit :

- « Belle-Baie » comprend les zones de recensement de Pointe-Verte, Petit-Rocher, Nigadoo, Beresford Town et Beresford Parish, avec une autre distinction :
 - « Belle-Baie Urban » indique les données de Beresford Town, Nigadoo et Petit-Rocher.
 - « Belle-Baie Rural » indique les données de la paroisse de Beresford et Pointe-Verte.
- « Chaleur Rural » comprend les paroisses de Bathurst, Allardville et New Bandon.

En raison de ces limites géographiques, il pourrait y avoir de légères différences entre les chiffres cités dans le présent rapport et ceux cités dans d'autres rapports municipaux.

Approche et méthodologie de l'étude

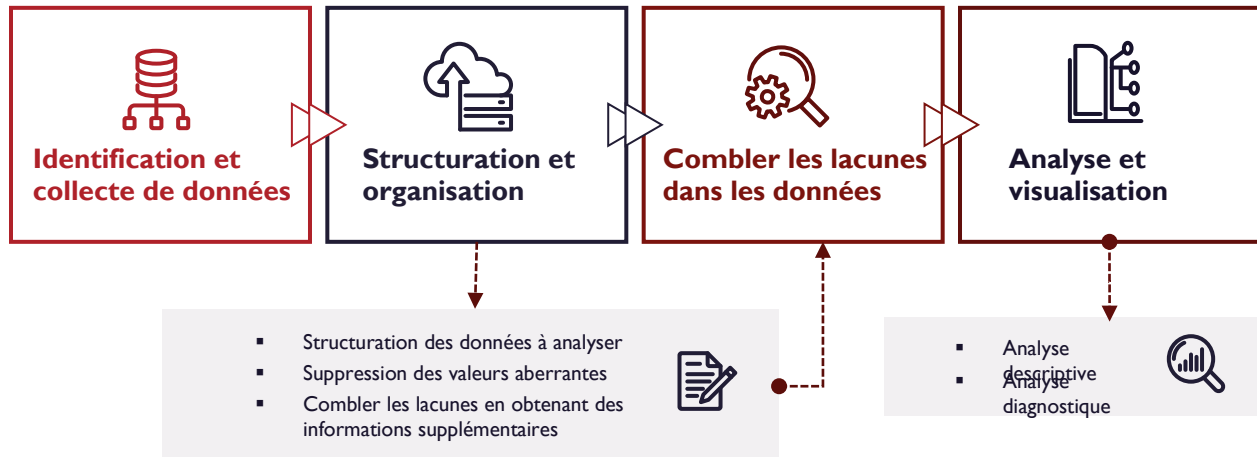
Ce rapport sur la demande de population et de logement a été élaboré selon une méthode en six étapes :

- 1. Collecte, consolidation et analyse de données :** Les données de Statistique Canada, de la SCHL, d'Environics, du CCR de Chaleur et des municipalités locales ont été recueillies et analysées. Les données ont été validées avec les intervenants locaux et analysées afin de déterminer les principales tendances démographiques et en matière de logement aux fins d'enquêtes supplémentaires.
- 2. Mobilisation des parties prenantes :** Des entrevues individuelles ont été menées auprès d'importants employeurs, représentants de l'industrie et représentants municipaux qui ont été identifiés par la CSR Chaleur comme étant des intervenants clés dans la région. Ces entrevues ont permis d'approfondir le contexte local et d'obtenir des renseignements sur les principales tendances récentes et à long terme liées à la demande de logements. Les discussions avec les parties prenantes ont fourni un contexte pertinent pour l'analyse des données afin de confirmer les principales tendances des données et d'éclaircir les prévisions de la demande future.
- 3. Évaluation des tendances et constatations initiales :** Les résultats de l'analyse des données et les missions des parties prenantes ont été consolidés afin de fournir des preuves à l'appui des tendances importantes en matière de population et de logement. Cette évaluation a servi à l'élaboration de l'analyse de l'état actuel aux chapitres 2 et 3 du présent rapport.
- 4. Développement des prévisions de population et de la demande de logement :** Les tendances démographiques globales pour la province du Nouveau-Brunswick ont été prises en compte en fonction des prévisions démographiques fédérales disponibles. Ensuite, les prévisions de population locale ont été élaborées à l'aide d'un modèle par cohorte, en utilisant les données démographiques actuelles de la Région. Des prévisions démographiques ont été élaborées pour la Région et chaque municipalité, afin de fournir des perspectives détaillées fondées sur les tendances et des hypothèses futures raisonnables. Ces prévisions démographiques ont ensuite servi à prévoir la demande de logements dans la région.
- 5. Analyse de l'offre de logements :** La demande future de logements a été évaluée en fonction des taux actuels de production de logements et d'offre de logements neufs. Cette analyse a permis d'analyser les tendances dans le secteur de la construction de logements, afin de cerner les défis liés à l'offre de logements convenables pour répondre à la nouvelle demande.
- 6. Identification des options de réponse :** L'analyse de la demande et de l'offre de logements a été suivie par la détermination des mesures clés qui pourraient être prises pour appuyer le développement de nouveaux logements, en mettant l'accent sur les initiatives de l'industrie de la construction appuyées par les programmes et initiatives municipaux, provinciaux et fédéraux en matière de logement.

2. Profil démographique régional

Le profil démographique donne un aperçu des principales caractéristiques de la population comprise dans les limites de la zone d'étude. Il présente une analyse détaillée de divers facteurs démographiques tels que l'âge, le sexe, les taux de croissance historiques, l'emploi et le statut migratoire, entre autres. Cette information permet de comprendre la composition, la répartition et les changements au sein de la population.

Les données analysées dans cette section ont été recueillies auprès de la SCHL, de Statistique Canada et des municipalités locales. Elles servent de fondement aux sections suivantes du rapport, aidant à l'interprétation et à la compréhension des constatations dans le contexte plus large des caractéristiques démographiques de la population.



2.1 Profil démographique régional de Chaleur

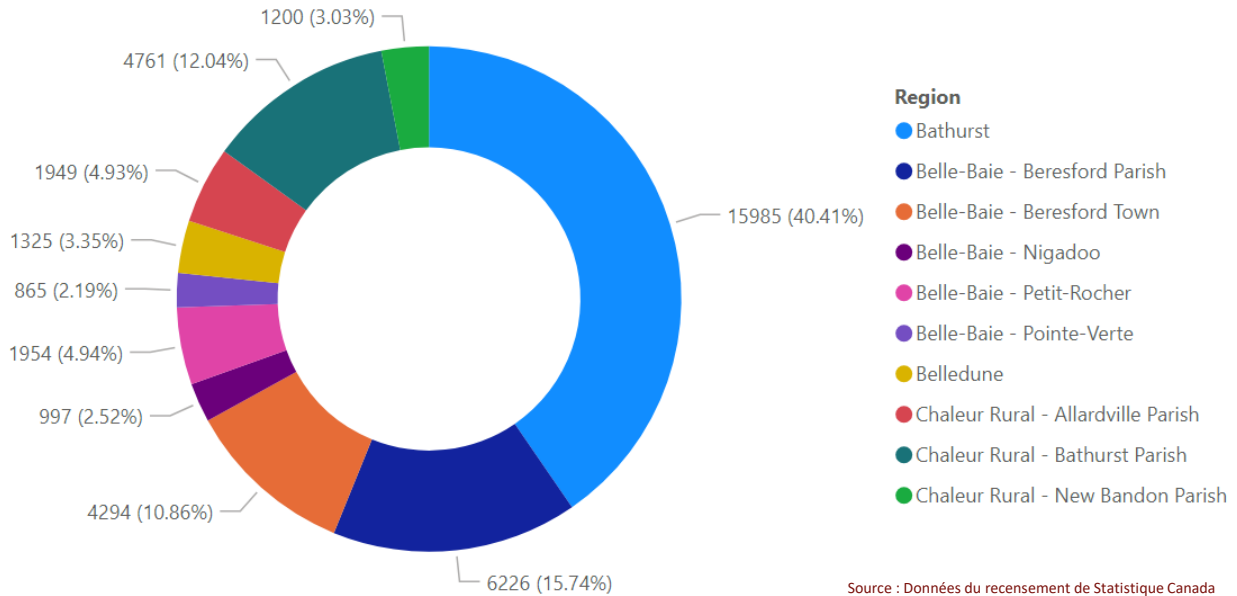
La région de Chaleur compte actuellement environ 40 000 habitants, qui vivent dans 20 000 logements, selon les données composites de 10 régions du recensement de 2021. Dans l'ensemble de la région, la population a diminué de 2011 à 2021, mais certains districts de recensement de la région ont augmenté depuis 2016, y compris Bathurst, Beresford, Nigadoo et Petit-Rocher.

Les principales tendances démographiques au cours de cette période comprennent le vieillissement de la population, avec l'effet de la retraite qui pousse les employeurs à chercher de nouveaux employés à l'extérieur de la région (selon les discussions des intervenants). Les retraites et les migrations en provenance d'autres régions, des provinces et de l'extérieur du Canada sont les principales tendances démographiques qui influent sur la demande de logements.

Population de la région de Chaleur

La population dans les zones de recensement de la région de Chaleur était de 39 556, au recensement de 2021. La majorité de la population de la région vit en milieu urbain : il y a environ 16 000 personnes qui vivent à Bathurst, environ 7 000 personnes qui vivent à Beresford, Nigadoo et Petit-Rocher, comme les parties plus urbanisées de Belle-Baie. Cela représente près de 65 % de la population de la région. Le reste de la population de la région vit en des milieux plus rurales (environ 14 136 personnes, dans les régions rurales de Belle-Baie et de Chaleur Rural).

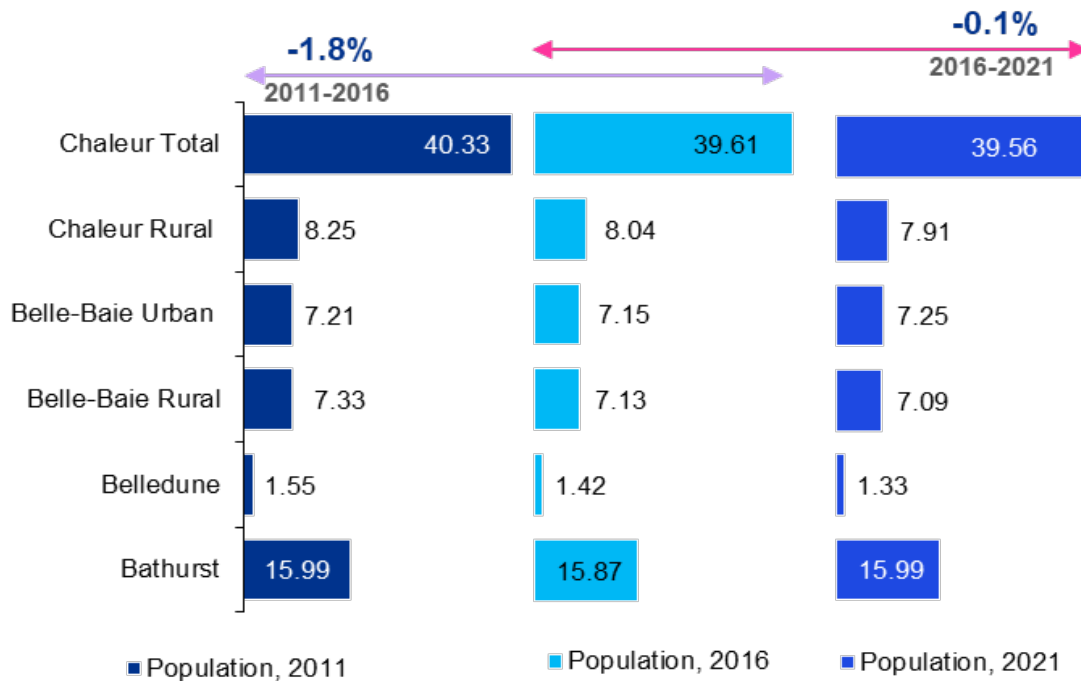
Population en 2021 dans la région Chaleur, par zone de recensement



Taux de croissance historiques

Depuis 2011, la population de la région de Chaleur a connu un léger déclin, diminuant de -1,8 % entre 2011 et 2016 et de -0,1 % entre 2016 et 2021. La plus grande partie du déclin a été observée dans les zones rurales de la région (Chaleur Rural et Belle-Baie Rural), ainsi qu'à Belledune. Les zones urbaines de Belle-Baie et de Bathurst sont les seules zones où la population a augmenté légèrement ou est restée la même.

Croissance démographique dans la région de Chaleur, 2011-2021



Population selon les groupes d'âge, 2016 et 2021

Vieillessement de la population et retraite

Une grande partie de la population locale arrive à l'âge de la retraite ou l'a déjà atteint. La plus grande cohorte d'âge de Chaleur est de 60 à 64 ans (3 825 personnes) et la troisième plus grande cohorte d'âge est de 55 à 59 ans (3 525 personnes). La population retraitée (65 ans et plus) est de 11 630, tandis que la population en âge de travailler (15-64 ans) est de 23 680.

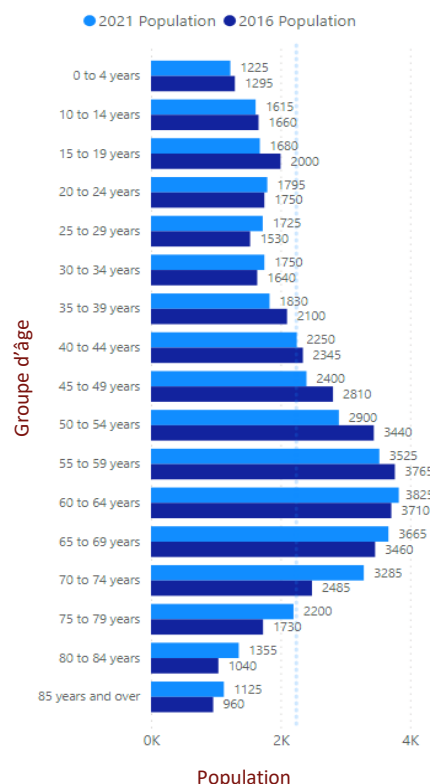
Cela crée un rapport de dépendance de 49,1 %, ce qui est très élevé. Le ratio de dépendance aux personnes âgées est un ratio âge-population de personnes âgées qui ne font généralement pas partie de la population active (65 ans et plus) et de personnes qui font généralement partie de la population active (15 à 64 ans). À titre de comparaison, le ratio national de dépendance aux personnes âgées est de 28,7 % et le ratio du Nouveau-Brunswick est de 36,3 %, selon les données de Statistique Canada.

Ce phénomène de vieillissement de la population a créé une pénurie de compétences professionnelles dans la région et a incité les employeurs à chercher de nouveaux employés à l'extérieur de la communauté locale pour pourvoir des postes, pour assurer la continuité des opérations et pour répondre à la demande de soins de santé et de services aux aînés. Cette tendance exige des stratégies d'attraction des talents et de perfectionnement de la main-d'œuvre dans les secteurs touchés.

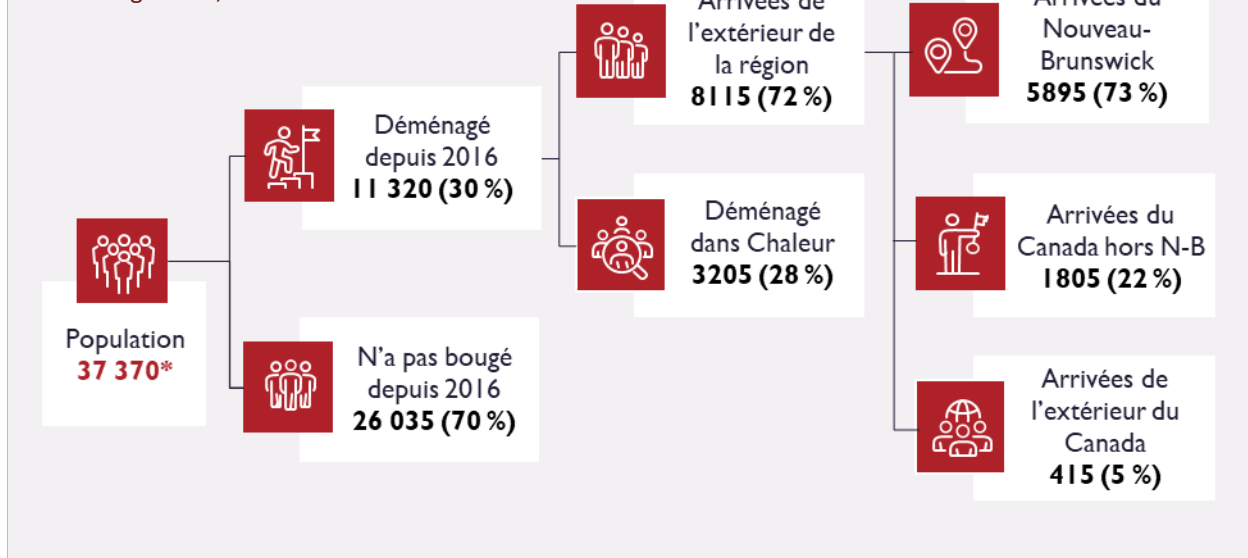
Migration

Depuis 2016, Chaleur a connu une migration considérable. Entre 2016 et 2021, 8 115 personnes sont arrivées à Chaleur, ce qui représente 22 % de la population totale de Chaleur. Parmi ces personnes, 5 895 (73 %) provenaient du Nouveau-Brunswick, 1 805 (22 %) provenaient d'autres provinces et territoires du Canada et 415 (5 %) provenaient de l'extérieur du Canada. Au cours de la même période, l'émigration et la mortalité ont eu pour effet que l'évolution de la population totale a été légèrement négative, même après avoir pris en compte l'arrivée de migrants.

Population par groupe d'âge, Chaleur



Statut migratoire, 2016 à 2021



* Note : Étant donné que Statistique Canada a utilisé un échantillon de population pour élaborer ces renseignements, la population totale pourrait ne pas correspondre à ce qui est indiqué dans d'autres sections du présent rapport. Source : Statistique Canada

Les employeurs économiques et institutionnels actuels ont déclaré que, malgré le taux d'immigration dans la Région, il y a une pénurie locale croissante de main-d'œuvre, causée par la retraite et l'émigration de la Région. L'émigration comprend les résidents qui déménagent dans d'autres régions du Nouveau-Brunswick, y compris les grandes régions urbaines comme Moncton/Dieppe/Riverview, à l'extérieur de la province et à l'extérieur du pays. Ces tendances de l'émigration et de la retraite conduisent à une demande constante de nouveaux migrants pour combler les postes vacants.

L'arrivée des migrants entraîne une augmentation de la demande de logements locatifs à proximité des employeurs, ce qui dépasse l'offre de ce type de logements. Cela crée des pressions sur les prix, entraînant une augmentation rapide des prix de location, rendant plus difficile pour les migrants et les résidents d'obtenir un logement abordable. Selon des sources locales, les travailleurs qui arrivent au travail dans les hôpitaux, les maisons de soins et d'autres industries arrivent souvent avec des familles de 4 personnes ou plus, ce qui crée des défis pour un marché local de logements locatifs avec des unités locatives disponibles limitées avec 2 chambres ou plus. Cette question est abordée plus en détail dans la section sur l'offre de logements, ci-dessous.

Étudiants

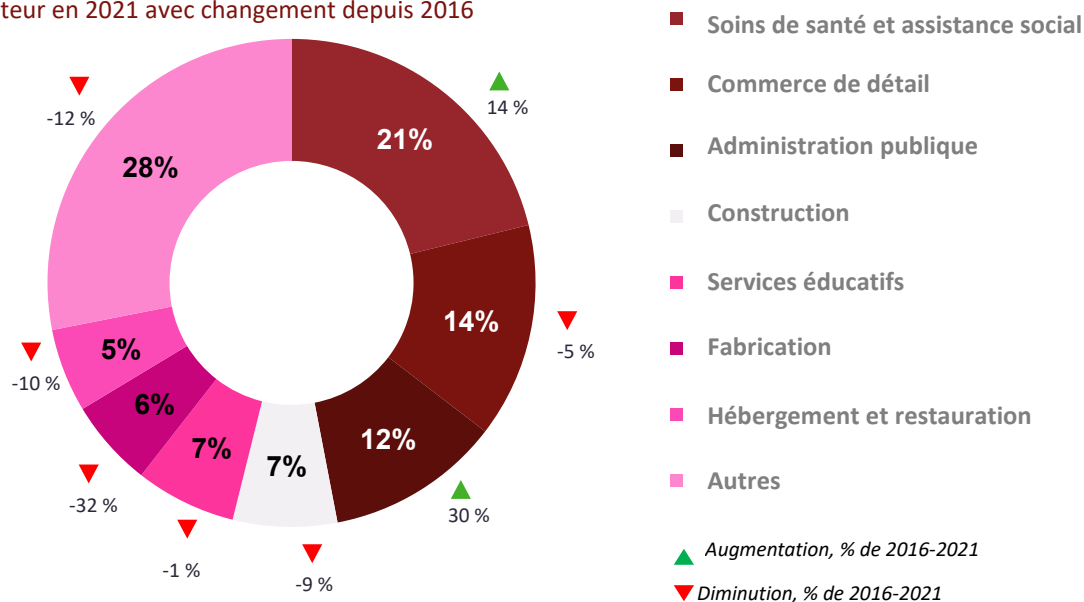
Le Collège communautaire du Nouveau-Brunswick (CCNB) de Bathurst offre des programmes qui attirent les étudiants internationaux dans la région, l'augmentation de l'inscription créant une demande et une concurrence pour le logement, ce qui exerce une pression sur les marchés de la location et de l'immobilier. En 2023, il y avait 250 étudiants dans les programmes de première année et plus de 400 étudiants étrangers qui assistaient à des cours au campus Bathurst du CCNB.

En janvier 2024, le gouvernement fédéral a plafonné le nombre de permis d'études délivrés aux étudiants étrangers pour des établissements partout au Canada. Il n'est pas clairement établi dans l'immédiat quelle sera l'incidence sur l'inscription aux programmes offerts par le CCNB et sur le nombre d'étudiants à Bathurst.

Caractéristiques d'emploi

Une vision ciblée de la dynamique de l'emploi dans la région peut fournir plus de détails par rapport aux facteurs qui sous-tendent les tendances en matière de population et de logement. Les cinq principaux secteurs de l'emploi dans la région de Chaleur sont, dans l'ordre, les soins de santé et l'aide sociale, le commerce de détail, l'administration publique, la construction et les services éducatifs, qui représentent ensemble plus de 60 % de tous les emplois dans la région.

Emploi par secteur en 2021 avec changement depuis 2016



* Les autres sont l'agriculture; foresterie; pêche et chasse, transport et entreposage, mines, carrières; et extraction pétrolière et gazière, administration et soutien; services de gestion et d'assainissement des déchets, professionnels; services scientifiques et techniques, finance et assurance, commerce de gros, services publics, industries de l'information et de la culture, immobilier et location et louée, arts; divertissement et loisirs, gestion des sociétés et des entreprises et autres services (à l'exception de l'administration publique)

Source : Données du recensement de Statistique Canada

Seuls deux secteurs de l'emploi ont connu une croissance au cours des cinq années, soit de 2016 à 2021, à savoir les soins de santé et l'aide sociale, qui ont augmenté de 14 % et fournissent un emploi à plus d'un cinquième de la main-d'œuvre, et l'administration publique, qui a connu la croissance la plus rapide du secteur de l'emploi. Le graphique ci-dessous présente les variations en pourcentage entre 2016 et 2021 afin de mettre en évidence les tendances et les défis propres à chaque secteur.

- Soins de santé et aide sociale (21 %) : Ce secteur a connu une croissance, avec une augmentation de 14 % de l'emploi dans les services de santé et d'assistance sociale dans la région de Chaleur. Cela peut être associé à l'augmentation de la population âgée, qui exige souvent une augmentation du soutien médical et social.
- Commerce de détail (14 %) : Le secteur du commerce de détail a connu une baisse de l'emploi de 5 %. Cela pourrait être influencé par des facteurs comme le comportement des consommateurs, le commerce en ligne, ou la conjoncture économique qui touchent le secteur du commerce de détail.
- Administration publique (12 %) : C'est dans l'administration publique que le pourcentage de changement a été le plus élevé, avec une croissance de 30 %. Cela indique une importante expansion des emplois et des services liés au gouvernement dans la région, possiblement en raison de changements apportés aux entités gouvernementales locales et régionales entre 2013 et 2023.
- Construction (7 %) : L'emploi dans le secteur de la construction a diminué de 9 %. Ce déclin peut être influencé par les fluctuations des projets de construction, des facteurs économiques et la retraite des travailleurs de la construction.
- Services éducatifs (7 %) : Le secteur des services éducatifs a enregistré une baisse marginale de 1 %, ce qui indique des niveaux d'emploi relativement stables dans ce domaine.
- Fabrication (7 %) : Le secteur de la fabrication a connu une baisse importante de 32 %, ce qui laisse supposer des défis ou des variations pour le secteur de la fabrication à Chaleur. Cela peut être lié à la fermeture des principales installations de fabrication à Belledune.
- Hébergement et services alimentaires (6 %) : L'emploi dans les services d'hébergement et d'alimentation a diminué de 10 %, ce qui peut refléter les défis du secteur de l'accueil, le comportement des consommateurs ou les premiers effets de la pandémie de COVID-19 lorsque ces données ont été recueillies.

Tendances démographiques récentes

Depuis 2021, la région de Chaleur, plus précisément Bathurst et les zones urbaines de Belle-Baie, ont connu des changements importants dans la démographie locale et la demande de logements qui en résulte, selon les intervenants locaux. Parmi les tendances notables, on compte une augmentation de 250 étudiants étrangers en première année au CCNB. De plus, Vitalité Nouveau-Brunswick et d'autres fournisseurs de soins de santé ont activement recruté du personnel de santé à l'extérieur de la région, créant une demande de logements supplémentaire. Enfin, des migrants et des réfugiés internationaux sont arrivés dans la région à la suite d'efforts visant à attirer des nouveaux venus dans la main-d'œuvre locale.

Ensemble, les représentants régionaux estiment que la migration nette aura augmenté d'environ 680 nouveaux arrivants internationaux dans la région sur deux ans entre 2021 et 2022. Cela représente environ 2 % du total des arrivées internationales au Nouveau-Brunswick, soit la moitié du taux d'immigration à l'échelle de la province, au cours de la période de deux ans.

3. Profil régional du logement

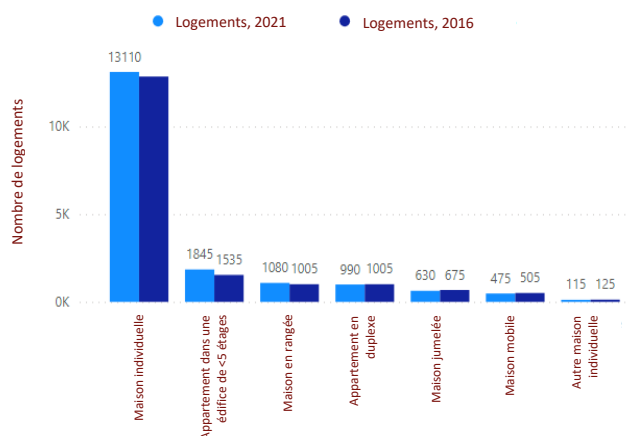
Le profil du logement donne un aperçu de l'état actuel de la demande et de l'offre de logements dans la région de Chaleur. Il examine divers aspects, notamment les types de logements disponibles, le coût moyen du logement, les taux d'occupation et les principales caractéristiques des résidents. La présente section examine également les tendances et les variations du marché du logement au cours des 10 dernières années, en accordant une attention particulière aux changements survenus depuis 2021.

L'aperçu de la région de Chaleur est suivi d'un aperçu municipal du logement et de la démographie de chaque municipalité. L'information présentée ici repose sur des sources de données fiables et offre des renseignements précieux aux parties prenantes, notamment les décideurs, les investisseurs, le secteur de la construction, les employeurs et d'autres. Il appuie les prévisions de population et de logement élaborées aux chapitres 4 et 5 du présent rapport.

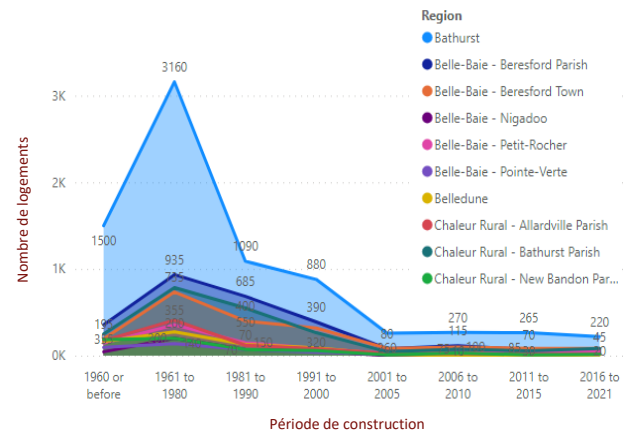
3.1 Évaluation du parc de logements actuel

Nombre de logements

Nombre de maisons par type de logement, 2016-2021



Nombre de maisons par période de construction



Selon les données du recensement de 2021, on estime à 18 295 le nombre de logements privés occupés dans la région de Chaleur. Cela représente une augmentation de 224 logements privés depuis 2016, avec le plus grand changement positif à Bathurst, et une légère diminution du nombre de logements durant la période dans les zones rurales de la région de Chaleur.

La plupart des logements de la région sont des logements individuels; cela représente près de 72 % du parc immobilier. Le reste du parc de logements régionaux se compose d'appartements, de maisons mitoyennes, de logements jumelés et de maisons mobiles, qui représentent 28 % du parc de logements de la région.

Logement vieillissant

La province du Nouveau-Brunswick demande que les bâtiments municipaux soient amortis sur une période de 40 ans.¹ Cela fournit un indicateur de la durée d'utilité minimum attendu d'un bâtiment. Un défi important en matière de logement dans la région de Chaleur est la prévalence des logements plus âgés. La plupart des logements de la région de Chaleur ont plus de 40 ans, dont beaucoup ont été construits dans les années 1960 et 1970. La construction de logements dans la région a atteint son sommet à ce moment-là, mais s'est depuis considérablement stabilisée. Au total, 10 305 maisons ont été construites avant 1980, ce qui représente 56 % du total des maisons construites jusqu'en 2021.

¹ Province du Nouveau-Brunswick, Ministère des administrations locales, Manuel d'information financière des municipalités du Nouveau-Brunswick, 2011, page 7

Sur les cinq régions municipales évaluées, seule Belle-Baie (Rural) compte moins de logements construits après 1981 qu'avant cette année. Le tableau ci-dessous montre le nombre et le pourcentage de logements dans la région de Chaleur qui ont plus de 40 ans.

	Bathurst	Belledune	Belle-Baie (Urbain)	Belle-Baie (Rural)	Chaleur Rural	Total
Logements construits avant 1980	4660	440	1675	1525	2005	10 305
Logements construits de 1981 à 2021	2985	245	1650	1555	1555	7 990
Pourcentage des logements construits à Chaleur avant 1980	60,95 %	64,23 %	50,38 %	49,51 %	56,32 %	56,33 %

Besoins essentiels en matière de logement

Selon Statistique Canada, les besoins essentiels en matière de logement sont la question de savoir si un ménage éprouve des problèmes d'abordabilité, de taille ou de qualité. L'abordabilité est définie comme le fait de payer moins de 30 % du revenu brut sur les coûts du logement, la qualité est définie comme l'état de réparation du logement, et la taille est définie comme l'espace suffisant (en termes de chambres) pour les membres d'un ménage.

Selon les données des recensements de 2016 et de 2021, la région de Chaleur compte de nombreux ménages qui ont des besoins essentiels en matière de logement. En 2021, 11 % de ces ménages étaient inférieurs à la norme d'abordabilité, 6,4 % étaient inférieurs à la norme de qualité et 1,3 % étaient inférieurs à la norme de taille.

Entre 2016 et 2021, l'abordabilité et la suffisance des résidents de la région de Chaleur ont été améliorées, tandis qu'un plus grand nombre de résidents sont en deçà de la norme de la taille. On trouvera ci-dessous un tableau comparant chaque besoin de logement essentiel pour les ménages de la région de Chaleur entre 2016 et 2021.

Normes de logement dans la région de Chaleur entre 2016 et 2021

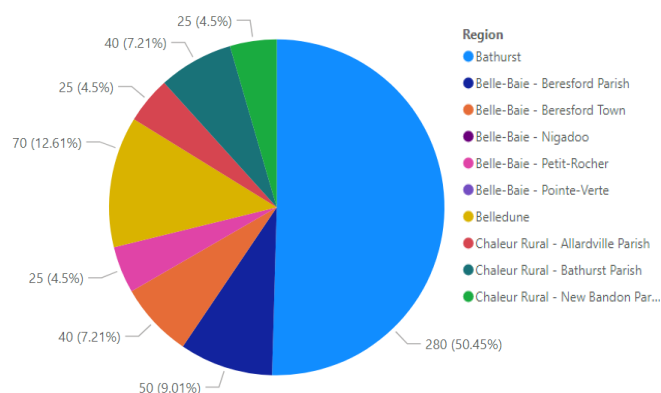
	Inférieure à la norme sur l'abordabilité	Inférieure à la norme de la qualité	Inférieure à la norme de la taille
2016	15,9 %	8,3 %	1,1 %
2021	11,9 %	7,6 %	1,6 %

% des ménages dans la Région de Chaleur ayant des besoins essentiels en matière de logement

Abordabilité et coûts du logement

L'abordabilité du logement dans la région de Chaleur s'est améliorée entre 2016 et 2021. Selon les données du recensement de 2021, environ 12 % des ménages dans la région de Chaleur consacrent 30 % ou plus de leur revenu brut au coût des logements, ce qui signifie que le logement est inabordable pour ces personnes. En 2016, les données du recensement de 2016 indiquaient que 16 % des ménages avaient dépensé 30 % ou plus de leur revenu pour les coûts d'un logement. Cela montre que l'abordabilité du logement dans la région de Chaleur s'est améliorée pendant la période.

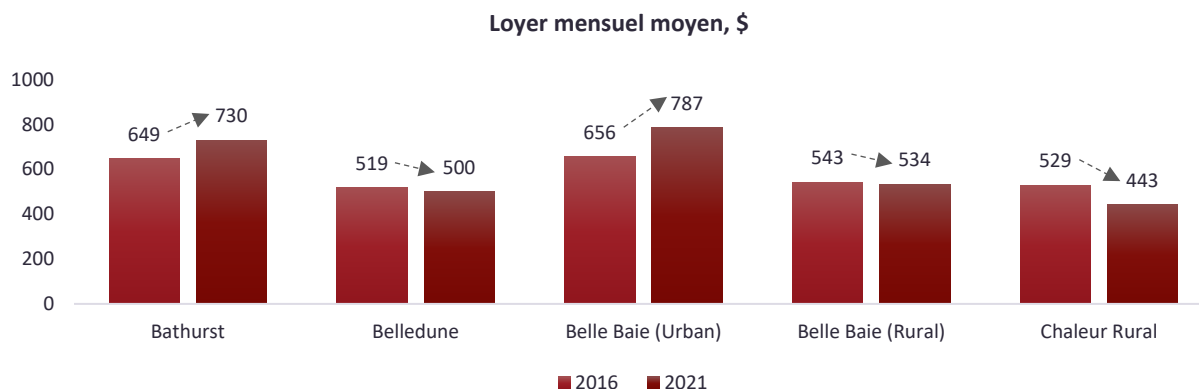
Personnes ayant un besoin essentiel en logement, 2021



L'abordabilité du logement diffère dans chacune des municipalités de la région de Chaleur. Bathurst a le plus fort pourcentage de ménages qui paient plus de 30 % de leur revenu pour se loger, à 17 %. Belledune a le plus faible pourcentage de ménages vivant dans un logement inabordable, à 5,1 %.

L'abordabilité diffère également selon le statut de propriété. Les données montrent que l'abordabilité des ménages n'est généralement pas une préoccupation pour ceux qui possèdent un logement privé, tandis que les ménages qui louent sont davantage préoccupés par l'abordabilité. Par exemple, à Bathurst, 29,5 % des locataires consacrent plus de 30 % de leur revenu brut au logement, tandis que seulement 8,7 % des propriétaires de logements privés à Bathurst appartiennent à cette catégorie. Une tendance similaire existe dans d'autres secteurs de la région; par exemple, 3,6 % des propriétaires de Belledune éprouvent des préoccupations en matière d'abordabilité, mais 16,0 % des locataires sont aussi préoccupés.

Loyers

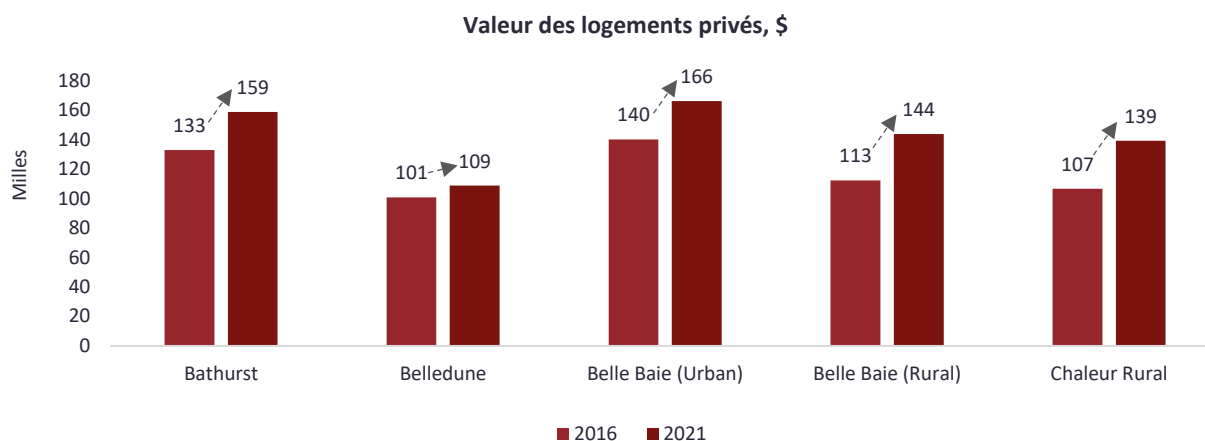


En 2021, le loyer mensuel moyen dans la région de Chaleur s'élevait à 599 \$, soit une hausse de 2,2 % par rapport à 2016. Selon la Banque du Canada, l'inflation au cours de la même période s'est établie à 9,28 %, ce qui signifie que les loyers dans la région ont diminué en termes réels avant 2021, comparativement aux prix à la consommation et aux revenus. Cela signifie que le loyer est devenu relativement plus abordable au début de 2021.

Dans l'ensemble de la région, une augmentation ou une diminution du loyer mensuel moyen dépendait de l'emplacement. Par exemple, les locataires de Belle-Baie (Urbain) ont connu une augmentation de 20 % des loyers entre 2016 et 2021, tandis que les locataires de Chaleur Rural ont connu une diminution de 16 % des loyers entre 2016 et 2021. Les intervenants ont déterminé que les nouveaux loyers disponibles sur le marché sont annoncés à des taux beaucoup plus élevés que le loyer moyen actuellement payé dans la région, comme il est indiqué dans la section Disponibilité des unités de location ci-dessous.

Prix de vente

En 2021, la valeur moyenne d'un logement privé, qui comprend les maisons et les logements de type appartement conventionnel, dans la région de Chaleur s'élève à 143 533 \$, ce qui représente une hausse de valeur de 21 % depuis 2016. À l'échelle de la région, chaque municipalité a connu une augmentation de la valeur des logements détenus entre 2016 et 2021.



La valeur des logements de Bathurst a augmenté de 19,6 %, celle des logements de Belledune de 7,9 %, celle des logements de Belle-Baie (Urbain) de 18,5 %, celle des logements de Belle-Baie (Rural) de 28 % et celle des logements du DR Chaleur de 30 %. Selon les données du recensement de 2021, la partie de la région qui a la moyenne la plus élevée par unité d'habitation est Belle-Baie (Urbain) (166 333 \$), tandis que la plus faible valeur moyenne par unité d'habitation est à Belledune (109 000 \$).

Le graphique montre la valeur moyenne des maisons dans chaque municipalité pour 2016 et 2021. Il est important de noter que la valeur moyenne des logements de la région a augmenté de 21 % pendant cette période, ce qui correspond presque à la croissance provinciale de 22 % de la valeur des logements entre 2016 et 2021.

Disponibilité des unités de location

Les taux d'inoccupation de logements ont diminué de façon importante depuis 2017. Sur environ 3 042 logements locatifs disponibles dans la région de Chaleur,² on estime que seuls 42 logements sont à louer à tout moment. Cela a fait grimper les prix de location des nouveaux contrats de location à des niveaux élevés, car la concurrence féroce pour les logements disponibles change les forces du marché en jeu.

Les statistiques sur les logements vacants indiquent une diminution des postes vacants dans tous les logements depuis 2018, avec une diminution de 55 % de la disponibilité globale des logements locatifs entre 2020 et 2021. Les taux de vacance indiquent une demande particulièrement forte pour les unités ayant deux chambres ou plus. L'offre actuelle d'unités de location de studio et d'une chambre à coucher est très faible, ce qui représente moins de 20 % du stock de location total. Pour cette raison, il pourrait y avoir une demande non satisfaite pour des unités de location de ce type.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Studio	19	11,8	13,5	15,4	**	4,2
1 lit	**	**	5,7	5	**	4,3
2 lits+	5,6	5,4	2,1	2	0,3	0,9
Total	7,7	7,1	4,1	4,2	1,9	1,7

*Taux d'inoccupation de logements à louer dans la région de Chaleur au fil du temps, disponibilité en % du total des unités de location. ** = 0 ou données non disponibles. Source : SCHL.*

Des facteurs tels que l'emplacement et la convenance au client influent également sur le marché du logement locatif. Les logements locatifs doivent être situés dans un endroit et d'une forme qui répond aux besoins des ménages locataires. Cela ajoute une nuance supplémentaire à ces statistiques, si les logements vacants sont pour des logements qui ne répondent pas aux besoins actuels des locataires, ou si les locataires cherchent des arrangements moins que optimaux pour avoir un endroit où vivre.

Les estimations du taux d'inoccupation moyen sur un marché équilibré varient de 3 % à 8 %, selon les conditions locales.³ En 2022, le taux de vacance total dans la région de Chaleur était de 1,7 %. Cela indique que la demande de logements locatifs dans la région a augmenté plus rapidement que l'offre, ce qui entraîne généralement une augmentation du prix des logements locatifs.

Tendances récentes en matière de logement

La demande actuelle de logements est alimentée par la migration vers la région, surtout parmi les travailleurs du secteur de la santé et d'autres membres du personnel, les étudiants et les arrivants d'ailleurs au Canada en raison du télétravail, selon les consultations auprès des intervenants. Dans l'ensemble, cette croissance est concentrée dans le groupe des 20 à 49 ans, ce qui entraîne une demande de logements adaptés aux étudiants, ainsi que des travailleurs aux premières étapes de leur carrière. Une grande partie de la demande de ces groupes est liée à la location de logements plutôt qu'à la propriété.

² Les données de cette section sont fondées sur les statistiques régionales de la SCHL, qui comprennent toutes les parties de Bathurst, de la paroisse de Bathurst et de Belle-Baie, mais ne comprennent pas les zones de recensement de Belledune, de la paroisse d'Allardville et de la paroisse de New Brandon.

³ Voir, p. ex., Centre de défense des droits des locataires en Ontario, *Protection des locataires et réglementation des loyers en Ontario*, p. 4 et Strong Towns, « What Vacancy Rates Tell You About a Housing Shortage »

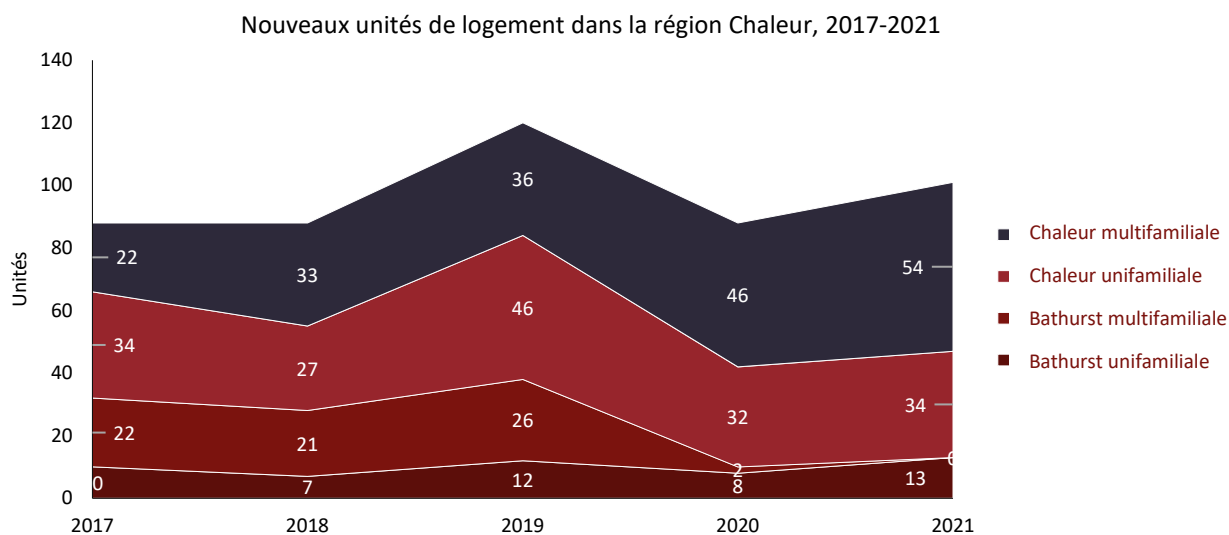
L'afflux de migrants observé de 2021 à 2023 (comme indiqué dans le profil démographique régional) a entraîné des arrivées importantes d'étudiants et de travailleurs migrants. Cela a conduit à une demande aiguë de logements, qui peut ne pas faire partie d'une tendance mais plutôt d'un problème immédiat à résoudre. De plus, la demande de logements pour aînés est en hausse.

3.2 Approvisionnement actuel en logements

Entre 2016 et 2021, le nombre de logements construits dans la région a connu une croissance modeste, avec un changement notable dans le type de logements construits. Bathurst et le reste de la région de Chaleur ont des bureaux distincts de permis de logement, de sorte que les données sont déclarées séparément pour ces deux entités.

Au cours de la période considérée, le développement du logement s'est principalement fait par des logements individuels et des maisons en rangée. Le taux de construction de logements individuels à Bathurst et dans la région de Chaleur en général s'est établi entre 44 et 58 nouveaux logements par année au cours de cette période. La construction de logements multifamiliaux a augmenté à l'échelle de la région, tandis qu'à Bathurst seulement, la construction de nouveaux logements multifamiliaux a connu une forte baisse en 2020. La construction d'habitations multifamiliales à Bathurst a fortement diminué en 2020 avant de cesser en 2021.

Les données du graphique montrent une diminution de la construction de logements à Bathurst et une croissance constante de la construction de nouveaux logements dans d'autres parties de la région de Chaleur.



Source : Dossiers municipaux

Analyse de l'offre de logements

La construction de nouveaux logements devrait être envisagée dans le contexte du stock de logements existant. Étant donné que la région compte principalement des maisons individuelles qui ont plus de 40 ans, il est probable qu'une nouvelle construction soit en cours pour desservir des ménages qui ne sont plus suffisamment desservis par le parc immobilier existant. Certains logements existants, en particulier dans les régions confrontées à un déclin démographique, pourraient devoir être détruits.

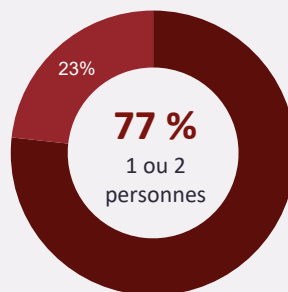
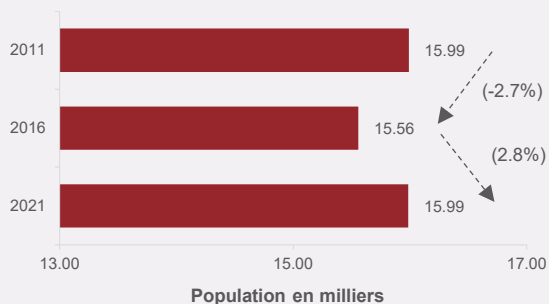
En ce qui a trait aux tendances démographiques récentes, les intervenants locaux ont déterminé qu'une grande partie des nouveaux logements est destinée aux résidents âgés de la région. Il y a des preuves de la demande croissante de logements locatifs, ce qui augmentera la demande de nouveaux logements collectifs destinés aux personnes de tous âges, y compris les étudiants et les familles en âge de travailler qui ne cherchent pas actuellement à devenir propriétaires. Le chapitre 5 fournit une analyse plus approfondie des écarts actuels et prévus dans l'offre de logements.

3.3 Profils démographiques et de logement des municipalités

Bathurst - État actuel

Données démographiques

Bathurst est une ville située dans la partie nord du Nouveau-Brunswick, qui compte 15 985 habitants dans la zone de recensement. Depuis 2016, la population a augmenté de 2,8 %. 58,3 % de la population appartenant au groupe d'âge actif (15 à 64 ans), et l'âge moyen de 49,5 ans est supérieur à la moyenne provinciale de 44,7 ans.



77% des ménages sont 1 ou 2 personnes, tandis que seulement 23% ont 3 personnes ou plus par ménage. La taille moyenne du ménage est de 2 personnes par ménage.

Alors que le revenu moyen des ménages a augmenté de 14 % entre 2015 (61 634 CAD) et 2020 (70 000 CAD), seulement 9 % des ménages de la région ont un revenu brut de 150 000 CAD ou plus, ce qui est inférieur à la moyenne provinciale (12 %).

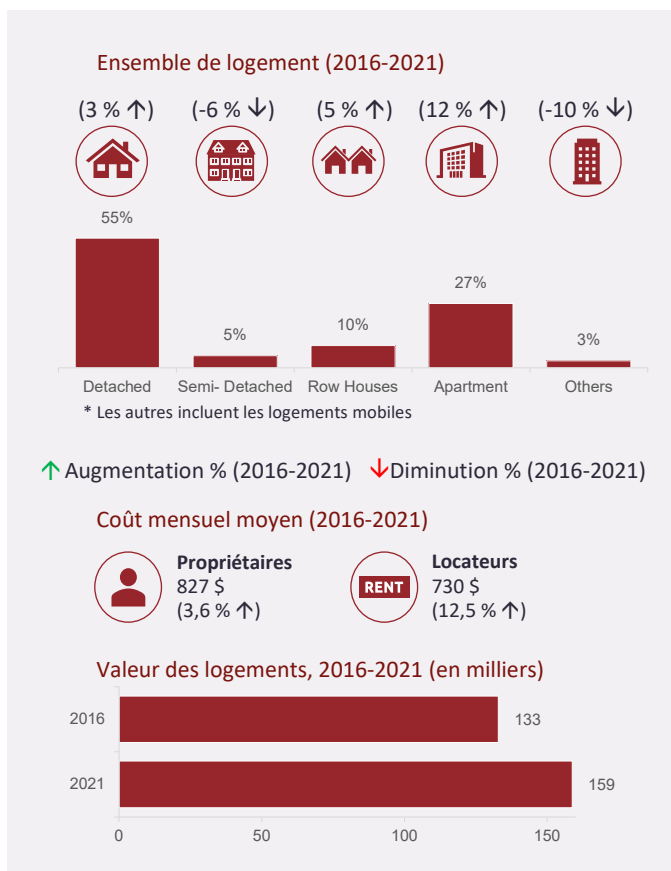
Logement

77 % des ménages de Bathurst sont composés de 2 personnes ou moins, mais **plus de 53 % des logements ont 3 chambres ou plus**. Ils ont probablement été construits comme des maisons familiales, où des enfants adultes ont depuis déménagé de la maison. 64 % des maisons sont individuelles, soit moins que la moyenne provinciale de 68 %, et la croissance la plus rapide est celle des appartements, des logements accessoires et des maisons en rangée.

Bathurst possède la plus forte proportion de locations dans la région, avec seulement **60 % des logements appartenant aux résidents**. Les coûts de location ont toujours été légèrement inférieurs au coût de possession d'une maison à Bathurst, soit 730 \$ par mois en moyenne, contre 827 \$ par mois en coûts de possession d'une maison.

Malgré cela, **29,5 % des ménages locataires consacrent plus de 30 % de leurs revenus au logement comparativement aux propriétaires (8,7 %)**, ce qui signifie que, de façon générale, les locataires sont confrontés à des défis plus importants en matière d'abordabilité que les propriétaires.

La valeur des logements a augmenté de 19 % entre 2016 et 2021, passant de 133 000 \$ à 159 000 \$, mais elle est inférieure à la croissance moyenne provinciale de 22 %, qui est passée de 119 983 \$ à 147 860 \$ entre 2016 et 2021.

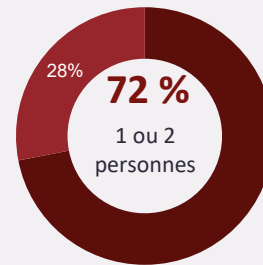
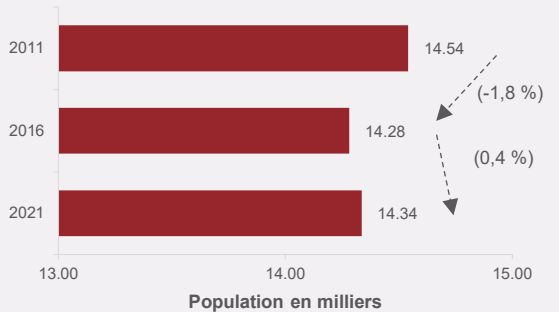


Source : Données du recensement de Statistique Canada

Belle-Baie - État actuel

Données démographiques

Belle-Baie est une ville de la province du Nouveau-Brunswick qui compte une population de 14 336 habitants en 2021 et dont l'âge moyen est de 49,4 ans. En 2021, la croissance de la population a augmenté de 0,4 % par rapport à 2016, alors que 60,7 % de la population se situe dans la tranche d'âge de la main-d'oeuvre (15 à 64 ans).



72% des ménages sont 1 ou 2 personnes, tandis que seulement 28% ont 3 personnes ou plus par ménage. La taille moyenne du ménage est de 2,2 personnes par ménage.

Le revenu moyen des ménages a augmenté de 16 % entre 2015 et 2020, de 68 793 \$ à 79 825 \$, tandis que 10 % des ménages de la région ont un revenu brut de 150 000 \$ ou plus, ce qui est légèrement inférieur à la moyenne provinciale de 12 %.

Logement

72 % des ménages de Belle-Baie sont composés de 2 personnes ou moins, mais plus de 58 % des logements ont 3 chambres ou plus. 76 % des logements sont des maisons individuelles, ce qui est plus élevé que la moyenne provinciale de 68 %.

La plupart des maisons ont été construites pour des familles de plus grande taille que celles qui y vivent actuellement.

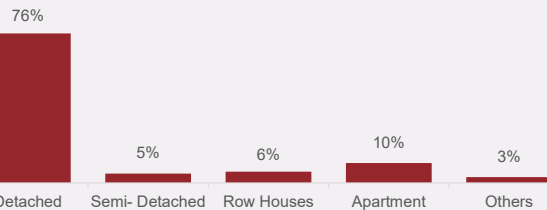


80 % des logements appartiennent aux résidents. Les logements loués sont relativement moins chers que les logements détenus à Belle-Baie. Toutefois, **12,3 % des ménages locataires consacrent plus de 30 % de leur revenu au logement comparativement aux propriétaires (9 %)**, ce qui rend les propriétaires mieux placés que les locataires.

La valeur des logements a augmenté de 23 % entre 2016 et 2021, ce qui est supérieur à la croissance provinciale de 22 % de la valeur des logements entre 2016 (119 983 \$) et 2021 (147 860 \$).

Ensemble de logement (2016-2021)

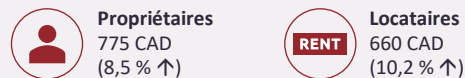
(-6 % ↓) (-14 % ↓) (13 % ↑) (7 % ↑) (-5 % ↓)



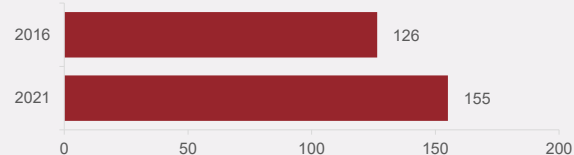
* Les autres incluent les logements mobiles

↑ Augmentation en % (2016-21) ↓ Diminution en % (2016-21)

Coût mensuel moyen (2016-2021)



Valeur des logements, 2016-2021 (en milliers)

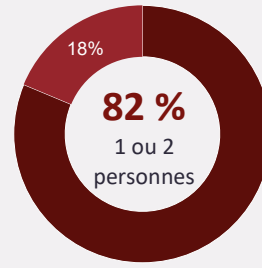
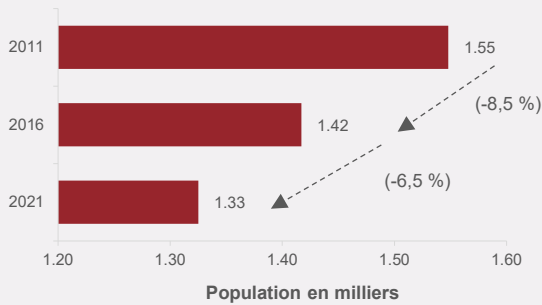


Source : Données du recensement de Statistique Canada

Belledune - État actuel

Données démographiques

Belledune est un village portuaire de la province du Nouveau-Brunswick qui compte 1 325 habitants en 2021. La population a diminué de 6,5 % et de 8,5 % au cours des périodes de cinq ans se terminant respectivement en 2016 et en 2021. 53,6 % de la population se situe dans le groupe d'âge actif (15 à 64 ans).



82% des ménages sont 1 ou 2 personnes, tandis que seulement 18% ont 3 personnes ou plus par ménage. La taille moyenne du ménage est de 1,9 personne par ménage.

L'âge moyen à Belledune est de 54,4 ans, le plus élevé de toutes les municipalités locales de la région de Chaleur. Le revenu moyen des ménages a augmenté de 5 % entre 2015 (58 210 CAD) et 2020 (61 000 CAD), ce qui est inférieur à celui des ménages des régions. Seulement 6 % des ménages de la municipalité ont un revenu brut de 150 000 \$ ou plus.

Logement

90 % des logements sont maisons individuelles, ce qui est plus élevé que les municipalités plus urbaines de Belle-Baie et de Bathurst, mais semblable au district rural de Chaleur. 82 % des ménages de Belledune sont composés de 2 personnes ou moins, et plus de 64 % des logements ont 3 chambres ou plus.

La propriété de maisons individuelles est la plus courante à Belledune.



81 % des logements appartiennent aux résidents. Les logements détenus sont moins chers que les logements loués à Belledune. Cependant, 16 % des ménages locataires consacrent plus de 30 % de leur revenu au logement comparativement aux propriétaires (3,6 %).

La valeur des logements a augmenté de 9 % entre 2016 et 2021, soit moins que la croissance provinciale de 22 % de la valeur des logements au cours de la période. La valeur actuelle des logements à Belledune est la plus faible parmi les quatre zones municipales évaluées, ce qui peut refléter la tendance générale à la baisse de la population.

Ensemble de logement (2016-2021)



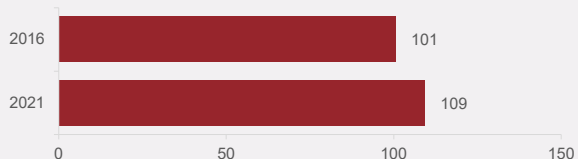
* Les autres incluent les logements mobiles

↑ Augmentation % (2016-21) ↓ Diminution % (2016-21)

Coût mensuel moyen (2016-2021)



Valeur des logements, 2016-2021 (en milliers)

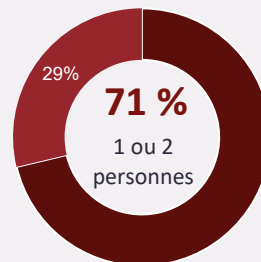
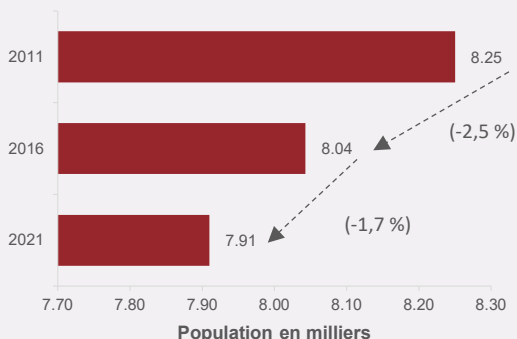


Source : Données du recensement de Statistique Canada

District rural de Chaleur - État actuel

Données démographiques

Le district rural de Chaleur est situé dans la province du Nouveau-Brunswick, avec une population de 7 910 habitants en 2021, dont l'âge moyen est de 50,2 ans. En 2021, la croissance de la population a diminué de 1,7 % par rapport à 2016, alors que 59,9 % de la population se situe dans la tranche d'âge de la main-d'oeuvre (15 à 64 ans).



71% des ménages sont 1 ou 2 personnes, tandis que seulement 29% ont 3 personnes ou plus par ménage. La taille moyenne du ménage est de 2,2 personnes par ménage.

Le revenu moyen des ménages a augmenté de 8,6 % entre 2015 (69 717 \$ CA) et 2020 (75 700 \$ CA). 9 % des ménages de la région ont un revenu brut de 150 000 \$ ou plus, ce qui est inférieur à la moyenne provinciale (12 %).

Logement

71 % des ménages de Chaleur Rural sont composés de 2 personnes ou moins, mais plus de 62 % des logements ont 3 chambres ou plus.

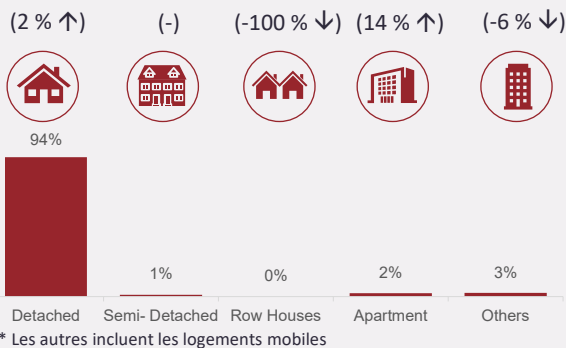
94 % des logements sont maisons individuelles, ce qui est plus élevé que la moyenne provinciale de 68 %. Chaleur Rural a une faible densité résidentielle puisque la plupart des logements sont isolés. **91 % des logements appartiennent aux résidents.**

Les logements ont une capacité de logement plus élevée que la taille moyenne des ménages.

Les logements loués sont moins chers que les logements appartenant à Chaleur Rural. En outre, aucun ménage locataire ne consacre plus de 30 % de son revenu au logement par rapport aux propriétaires (3,4 %), ce qui rend les locataires mieux placés que les propriétaires.

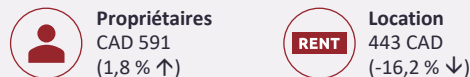
La valeur des logements a augmenté de 30 % entre 2016 et 2021, ce qui est supérieur à la croissance provinciale de 22 % de la valeur des logements entre 2016 (119 983 \$) et 2021 (147 860 \$).

Ensemble de logement (2016-2021)

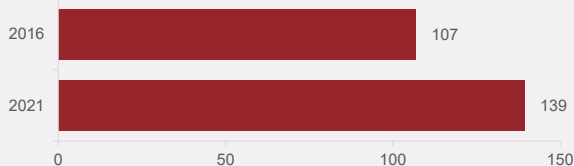


↑ Augmentation % (2016-21) ↓ Diminution % (2016-21)

Coût mensuel moyen (2016-2021)



Valeur des logements, 2016-2021 (en milliers)



Source : Données du recensement de Statistique Canada

4. Prévisions démographiques régionales

Une analyse des tendances actuelles et prévisibles de l'évolution démographique est le point de départ d'une analyse de la demande future de logements. Ce chapitre présente un ensemble de projections démographiques pour la province du Nouveau-Brunswick, la région de Chaleur et les quatre administrations locales de la région.

4.1 Prévisions démographiques provinciales

Pour situer l'analyse, les prévisions démographiques provinciales tirées des projections démographiques de Statistique Canada pour le Canada sont présentées ici. Statistique Canada a publié la plus récente mise à jour de ses prévisions démographiques régionales en 2022, qui peut être téléchargée sous le titre *Projections démographiques pour le Canada, les provinces et les territoires, de 2021 à 2068*. Cette publication présente des projections fondées sur des facteurs tels que la migration, la durée de vie, la mortalité et les taux de natalité. Statistique Canada a élaboré 12 prévisions démographiques pour le Nouveau-Brunswick, mais trois sont présentées ici à des fins d'examen :

Projections démographiques de Statistique Canada pour le Nouveau-Brunswick

Modèle	Faible croissance		Croissance moyenne		Croissance élevée	
	Année	Population	Taux à 5 ans	Population	Taux à 5 ans	Population
2021	789 200	-	789 200	-	789 200	-
2026	810 800	2,74 %	807 500	2,32 %	826 100	4,68 %
2031	813 100	0,28 %	819 800	1,52 %	850 400	2,94 %
2036	806 400	-0,82 %	826 900	0,87 %	870 200	2,33 %
2041	795 800	-1,31 %	829 600	0,33 %	891 300	2,42 %

Ces trois projections fédérales montrent une gamme de résultats démographiques attendus pour le Nouveau-Brunswick jusqu'en 2041. Dans chacune de ces prévisions, il y a une augmentation rapide de la population provinciale jusqu'en 2026, suivie par des variations de population plus modestes pour les périodes suivantes. Dans le scénario de Faible croissance, la population provinciale devrait diminuer après 2031. Dans les autres modèles, les taux de croissance de la population diminuent pour le reste de la période.

Les projections régionales qui sont présentées ci-après tiennent compte du fait que les projections de Statistique Canada indiquent un taux de croissance global en baisse au cours de la période à l'étude.

4.2 Méthodologie pour les prévisions démographiques de la région de Chaleur

Pour modéliser les projections démographiques de la région de Chaleur, deux méthodes ont été envisagées :

- 1) D'après les projections de Statistique Canada, modéliser la croissance locale en proportion des projections à l'échelle de la province (taux de croissance relatif).
- 2) Élaborer des modèles de croissance interne, en utilisant des méthodes de cohorte acceptées par l'industrie, pour modéliser la croissance locale en fonction des conditions démographiques et des tendances de croissance dans la région.

Les deux approches ont été examinées dans le contexte de la région de Chaleur. Les intervenants ont noté que les tendances historiques dans la région n'ont pas été alignées sur la croissance globale dans la province, puisque la population était en déclin au cours des dernières années, alors que la province était en croissance. De plus, la région de Chaleur présente des caractéristiques démographiques différentes de celles du reste du Nouveau-Brunswick, avec un âge médian plus élevé, comme il est indiqué à la section 3.3, et un ratio plus élevé de personnes âgées par habitant en âge de travailler, comme il est indiqué à la section 2.1 du présent rapport. Pour ces raisons, la région de Chaleur et les projections locales établies à l'aide d'un modèle

interne de croissance des composantes de cohortes, en utilisant des données locales, ont été adoptées aux fins de la présente étude.

Les principaux facteurs qui influent sur les prévisions démographiques dans le modèle par cohorte comprennent la migration, les taux de natalité et les taux de mortalité. La migration nette est le nombre de personnes quittant la région par rapport au nombre de nouveaux arrivants dans la région, de tous les emplacements. La migration dans le modèle tient compte de la variation nette dans tous les groupes de population, y compris les étudiants et les travailleurs temporaires. En outre, le modèle tient compte des taux de mortalité historiques et projetés, des taux de natalité et des répercussions du vieillissement parmi les différents groupes de cohortes par âge au fil du temps.

Cette technique de modélisation a été appliquée afin de prévoir les variations de la population pour la région de Chaleur et ses quatre zones locales. Le modèle tient compte des résidents actuels selon les cohortes d'âge et prévoit une croissance fondée sur les principales tendances de chaque groupe d'âge. Cela crée une projection localisée fondée sur les tendances démographiques historiques, actuelles et projetées. Il s'agit d'une méthode reconnue par le secteur pour prévoir la croissance à l'aide du profil démographique actuel.

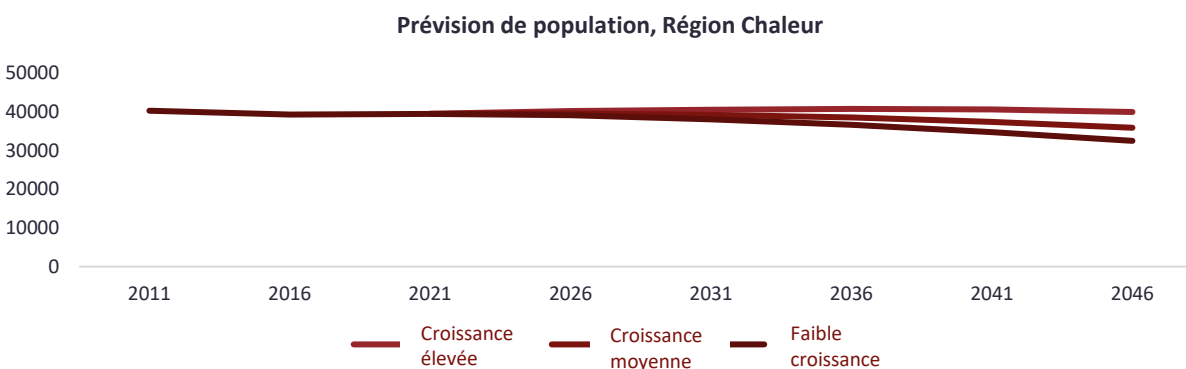
Limites des modèles de prévision démographique

Une prévision de population, bien qu'utile, a plusieurs limites. Elle suppose que les facteurs qui affectent la croissance restent constants, ce qui est rarement le cas dans le monde réel. Les variations dans les taux de natalité et de mortalité, les changements dans le taux d'immigration, les facteurs économiques et même la disponibilité des logements peuvent tous influencer sur le taux de croissance démographique. Les modèles de population supposent également que tous les individus de la population sont identiques et ont la même probabilité d'avoir des enfants, de déménager ou de faire face à d'autres événements de la vie. Cela signifie que ces aspects du comportement ne sont pas adéquatement pris en compte dans le modèle, ce qui peut faire croître les populations d'une manière qui n'est pas prévue par le modèle. Pour les populations plus petites, comme les municipalités dans le présent rapport, les petites variations parmi les populations entraîneront des changements relativement importants dans les statistiques en fonction des pourcentages - qui peuvent apparaître comme des changements importants en pourcentage au fil du temps. Il est généralement prudent d'interpréter ces changements avec prudence, étant donné l'impact disproportionné que peuvent avoir de faibles augmentations des migrations sur les statistiques.

4.3 Prévision démographique pour la région de Chaleur

Le graphique ci-dessous représente les projections démographiques pour la région de Chaleur jusqu'en 2046. Trois scénarios de prévision ont été élaborés, soit croissance faible, moyenne et forte. Pour tenir compte des changements démographiques survenus pendant la période de la COVID-19, les trois modèles comprennent une augmentation immédiate de la population de 1 064 résidents entre 2021 et 2026. Ce chiffre est fondé sur les taux d'immigration combinés entre les étudiants, les travailleurs migrants, l'arrivée de réfugiés et d'autres augmentations nettes en raison de la migration, tels qu'ils ont été signalés par les groupes d'intervenants et dont il est question à la section 2.1, « Tendances démographiques récentes ». Cette croissance s'ajoute aux taux de migration, de natalité et de mortalité projetés, qui sont déterminés par les tendances démographiques antérieures à la COVID-19.

Dans les trois scénarios, la population globale de la région de Chaleur devrait demeurer relativement stable ou diminuer. Dans le scénario de forte croissance, la population de la région croît légèrement et atteint un sommet vers 2035, avant de redescendre à environ 40 000 personnes d'ici 2046. Dans le scénario de croissance moyenne, la population de la région est passée de 40 000 habitants en 2024 à un peu plus de 35 000 habitants en 2046. Dans le scénario de faible croissance, la population de la région passe de 40 000 personnes en 2024 à environ 32 000 personnes en 2046.



Scénario 1 : Faible croissance

Retour aux tendances historiques locales

Ce modèle de croissance de la population suppose que le changement de la population locale après 2026 reviendra aux taux de migration, de natalité et de mortalité observés avant 2021, et est construit autour de cette hypothèse.

- Tient compte d'une augmentation nette de la population de 1 064 résidents au-delà des taux de croissance historiques, jusqu'en 2026.
- Les changements démographiques reviendront à des tendances historiques d'ici 2026, pour chaque municipalité de la région.
- Les taux de déclin croissants sur la période s'expliquent par la mortalité et la réduction de la migration nette, qui est calculée en pourcentage de la population actuelle.

Année	Population	Taux à 5 ans
2021	39 540 ⁴	-
2026	39 155	-0,97 %
2031	38 123	-2,64 %
2036	36 678	-3,79 %
2041	34 780	-5,18 %

Scénario 2 : Croissance moyenne

Améliorations marginales des taux nets de migration

Ce modèle de croissance de la population suppose une augmentation de la migration dans la région parmi les personnes âgées de 20 à 49 ans, en raison des mesures prises par les employeurs et les institutions pour recruter des employés et des étudiants. Le modèle tient compte d'une légère augmentation des taux de natalité par rapport au scénario de faible croissance.

- Tient compte d'une augmentation nette de la population de 1 064 résidents d'ici 2026 sur la base des augmentations observées des taux nets de migration. Cela fait passer le taux de croissance de la population dans le positif à court terme. Malgré une augmentation modélisée de la migration nette après 2026, la croissance globale de la population tend à être négative au cours des périodes suivantes.
- L'évolution migratoire vers une région favorable (augmentation du nombre de migrants nets dans la région) de 5 personnes pour 100, tous les cinq ans, parmi les 20 à 49 ans, signifie qu'il y a plus de personnes qui se déplacent dans la région que dans le scénario de faible croissance.
- Les taux de natalité parmi les personnes âgées de 20 à 39 ans sont légèrement augmentés par rapport aux taux présents dans toutes les municipalités.
- Les taux de mortalité ne sont pas affectés par le scénario de faible croissance.

Année	Population	Taux à 5 ans
2021	39 540	-
2026	39 630	0,22 %
2031	39 253	-0,95 %
2036	38 566	-1,75 %
2041	37 453	-2,89 %

Scénario 3 : Croissance élevée

Améliorations mesurées des taux nets de migration

Ce modèle de croissance de la population suppose une augmentation plus importante de l'immigration chez les personnes âgées de 20 à 49 ans qui peut être réalisée grâce à l'action des employeurs et des institutions pour recruter des migrants dans la région. Le modèle inclut des taux de natalité plus élevés et des taux de mortalité stables, par rapport aux autres scénarios.

- Tient compte d'une augmentation nette de la population de 1 064 résidents d'ici 2026 sur la base des augmentations observées de la migration.

Année	Population	Taux à 5 ans
2021	39 540	-
2026	40 265	1,83 %
2031	40 619	0,88 %
2036	40 802	0,45 %
2041	40 626	-0,43 %

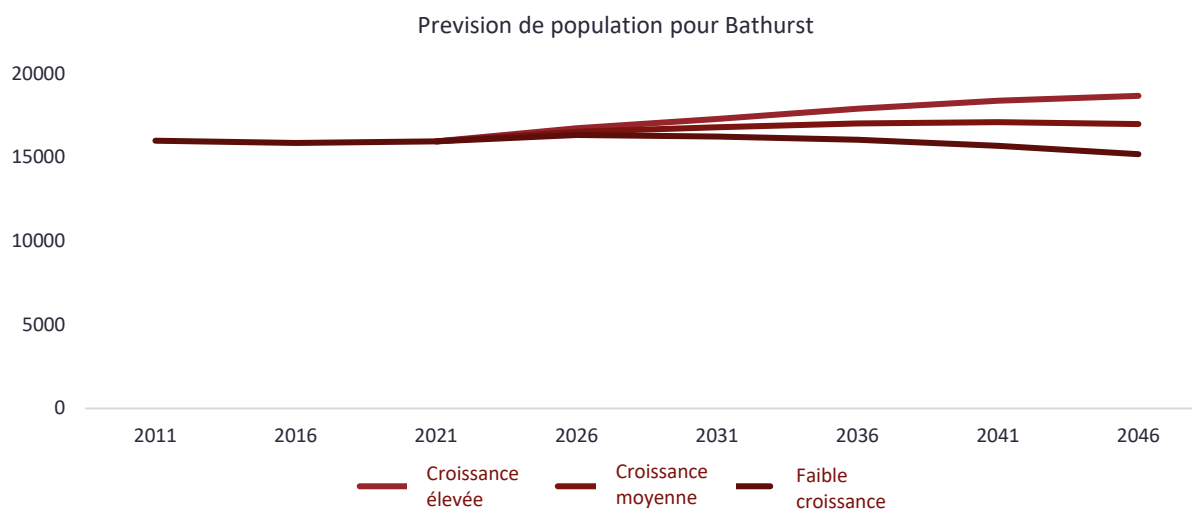
⁴ Les modèles de population ont été élaborés à l'aide des données du tableau du Profil de la population du Recensement du Canada de 2021. Le Profil fournit une répartition de la population par groupe d'âge, dérivée d'un échantillon de population. La population de 2021 peut donc présenter un léger écart par rapport à celle présentée dans d'autres sections de ce rapport, en raison des méthodes de collecte et de traitement des données du recensement.

- L'évolution des migrations vers une région favorable (augmentation des migrants nets vers la région) d'un facteur de 10 personnes pour 100 parmi les personnes âgées de 20 à 49 ans, tous les cinq ans, au cours de la période considérée.
- Les taux de natalité chez les personnes âgées de 20 à 39 ans ont augmenté par rapport à la situation actuelle dans toutes les municipalités.
- Les taux de mortalité ne sont pas affectés par rapport au scénario de faible croissance.

4.4 Prévisions de la population municipale

Bathurst

On s'attend à ce que Bathurst soit au centre de la croissance démographique future dans la région, en raison de la présence de grands centres d'emploi comme l'hôpital régional, le campus du Collège CCNB et de nombreux grands employeurs de la région. Il s'agit d'un carrefour régional pour les soins de santé et les autres services importants, y compris le commerce de détail et les entreprises. Selon les prévisions de croissance au bas de l'échelle, la population de la région de Bathurst demeurera stable à environ 16 000 résidents tout au long de la période de projection. Les augmentations de l'immigration compenseront les conséquences du vieillissement de la population, ce qui provoquera de légères augmentations dans les scénarios de croissance moyenne et élevée.



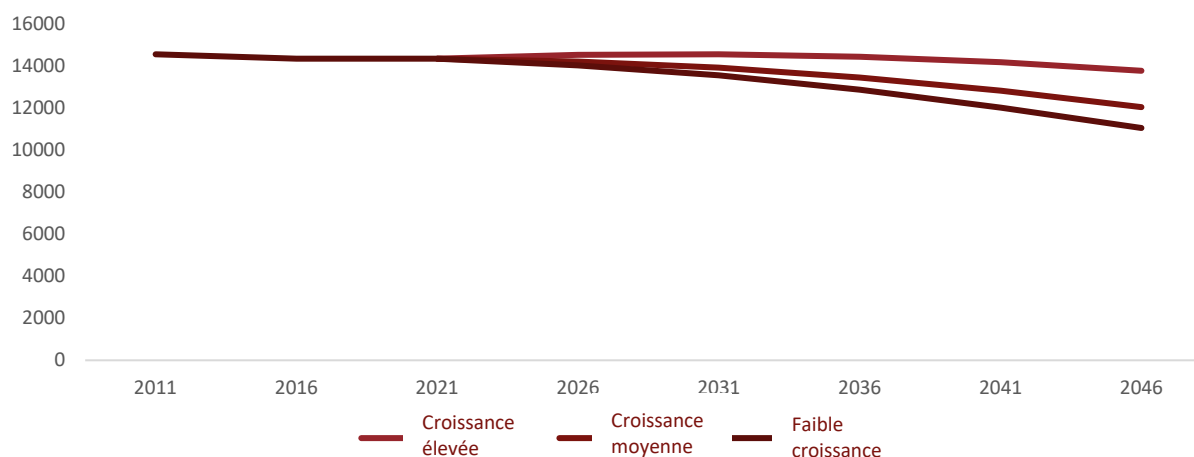
Projections démographiques de Bathurst

Modèle	Faible croissance		Croissance moyenne		Croissance élevée	
	Population	Taux à 5 ans	Population	Taux à 5 ans	Population	Taux à 5 ans
2021	15 960	-	15 960	-	15 960	-
2026	16 341	2,39 %	16 539	3,63 %	16 738	4,87 %
2031	16 253	-0,54 %	16 799	1,57 %	17 297	3,34 %
2036	16 063	-1,17 %	17 029	1,37 %	17 904	3,51 %
2041	15 702	-2,24 %	17 108	0,46 %	18 396	2,75 %

Belle-Baie

Belle-Baie présente des caractéristiques démographiques globales semblables à Bathurst et a connu une légère augmentation de la population au cours de la période 2016-2021. Néanmoins, les principales tendances historiques, notamment le vieillissement de la population et la faible immigration nette, indiquent une pression continue vers le déclin de la population dans l'ensemble de la municipalité.

Prevision de population pour Belle-Baie



Projections démographiques de Belle-Baie

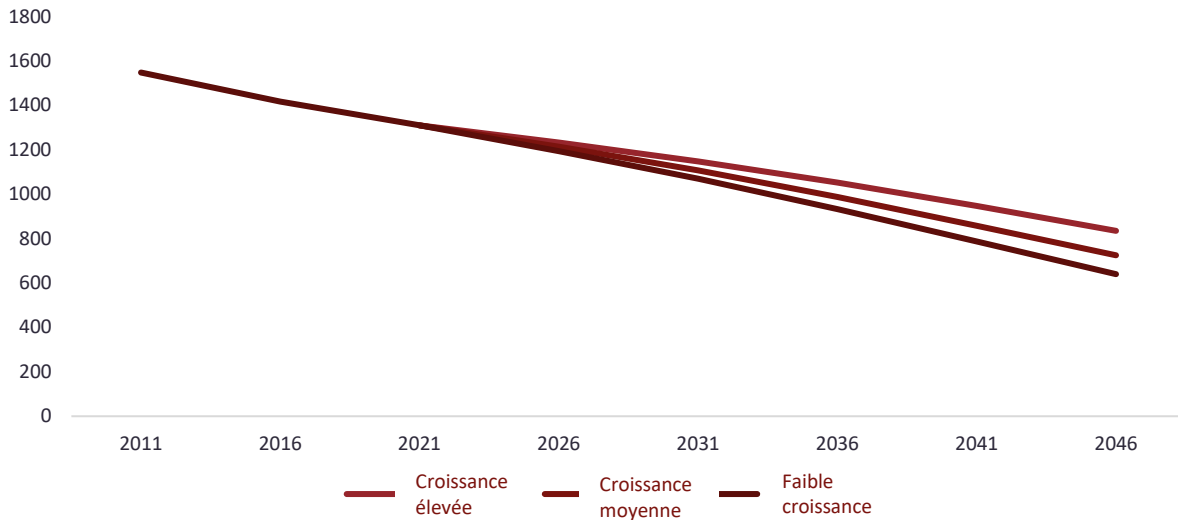
Modèle	Faible croissance		Croissance moyenne		Croissance élevée	
	Population	Taux à 5 ans	Population	Taux à 5 ans	Population	Taux à 5 ans
2011	14 330	-	14 330	-	14 330	-
2026	14 020	-2,16 %	14 189	-0,98 %	14 519	1,32 %
2031	13 538	-3,44 %	13 901	-2,03 %	14 541	0,15 %
2036	12 863	-4,99 %	13 438	-3,33 %	14 429	-0,77 %
2041	12 013	-6,61 %	12 805	-4,71 %	14 170	-1,79 %

Belledune

Belledune a connu une période prolongée d'émigration nette et, par conséquent, de diminution de la population. La fermeture des principaux employeurs, y compris une fonderie, a conduit à l'émigration nette, et la population a un profil d'âge et de retraite légèrement plus vieux que d'autres parties de la région. Il y a peu de services et de commodités au sein de la communauté, ce qui signifie que les attraits susceptibles d'attirer les migrants dans la région peuvent être manquées.

Toutefois, le port de Belledune lance d'importantes initiatives de croissance qui pourraient renverser cette tendance. Son comité de développement de la main-d'œuvre communautaire joue un rôle important dans la promotion des initiatives à venir et des possibilités de développement économique dans la région de Chaleur. Les initiatives du port peuvent servir de catalyseur de création d'emplois et de générateur d'emplois, contribuant ainsi à une croissance de la population qui n'est pas reflétée dans les projections ci-dessous.

Prévision de population pour Belledune



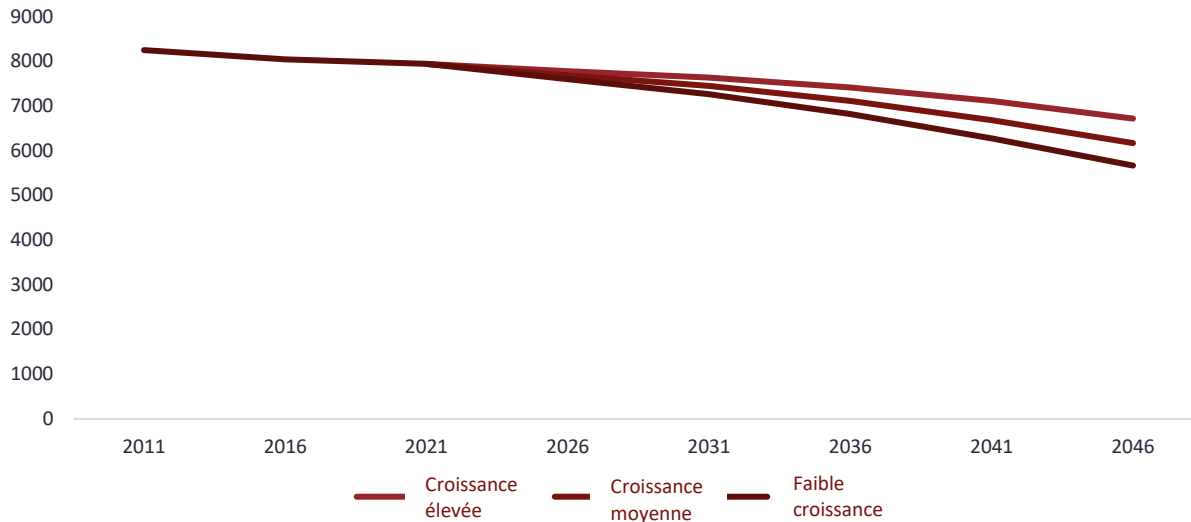
Projections démographiques de Belledune

Modèle	Faible croissance		Croissance moyenne		Croissance élevée	
	Population	Taux à 5 ans	Population	Taux à 5 ans	Population	Taux à 5 ans
2021	1 310	-	1 310	-	1 310	-
2026	1 194	-8,85 %	1 213	-7,40 %	1 233	-5,88 %
2031	1 070	-10,39 %	1 107	-8,74 %	1 147	-6,97 %
2036	933	-12,80 %	988	-10,75 %	1 053	-8,20 %
2041	787	-15,65 %	858	-13,16 %	947	-10,05 %

District rural (DR) de Chaleur

Le DR de Chaleur, en tant que Belledune, a une moyenne d'âge élevée et fait face à un déclin de la population au cours des dernières périodes. Si les tendances en matière d'immigration se maintiennent, le DR de Chaleur commencera à voir sa population diminuer à un rythme croissant à plus long terme. Le vieillissement de la population pourrait aussi être un facteur, car les personnes âgées décèdent et les jeunes générations s'éloignent pour étudier ou travailler. De plus, la nature rurale de cette partie du Nouveau-Brunswick qui offre moins de services et de commodités pourrait rendre cette région moins attrayante pour les nouveaux arrivants d'autres régions du Canada et d'ailleurs dans le monde.

Prévision de population, District rural de Chaleur



Projections de la population du district rural de Chaleur

Modèle	Faible croissance		Croissance moyenne		Croissance élevée	
	Population	Taux à 5 ans	Population	Taux à 5 ans	Population	Taux à 5 ans
2021	7 940	-	7 940	-	7 940	-
2026	7 687	-3,19 %	7 687	-3,19 %	7 775	-2,08 %
2031	7 262	-5,53 %	7 447	-3,12 %	7 634	-1,81 %
2036	6 819	-5,96 %	7 111	-4,51 %	7 415	-2,87 %
2041	6 278	-8,62 %	6 681	-6,05 %	7 112	-4,09 %

4.5 Résultats de la population locale

Les projections démographiques ci-dessus montrent une gamme de scénarios de croissance faible à élevée comme une indication des résultats futurs possibles pour la région de Chaleur et ses municipalités locales. Le résultat du scénario de faible croissance est susceptible de se produire si les taux nets de migration, de natalité et de mortalité suivent les tendances historiques. Le scénario de croissance élevée dépend de l'augmentation de la migration nette vers la région en provenance d'autres régions du Nouveau-Brunswick, du Canada et d'ailleurs dans le monde, ainsi que de l'augmentation des taux de natalité. La demande de logements calculée et présentée dans le chapitre suivant s'appuyait sur le scénario de croissance moyenne.

5. Projections de la demande de logements et difficultés d’approvisionnement

La demande de logements dans la région de Chaleur est alimentée par les besoins changeants de la population actuelle, notamment les aînés qui cherchent un logement convenable pour répondre à leurs besoins, et les jeunes familles qui cherchent un logement de qualité abordable qui n’a pas besoin d’être réparé. La demande de logements augmente encore en raison de la migration vers la région, pour laquelle il y a une importante demande non satisfaite de logements adaptés aux étudiants, pour les nouveaux arrivants sur le marché du travail, et un besoin prévu de logements familiaux à mesure que les nouveaux arrivants s’établissent dans la région.

Puisque les projections démographiques suggèrent que la croissance régionale sera concentrée à Bathurst, le point de mire de l’activité économique et de la migration vers la région comme indiqué dans la section précédente, cette étude modélise la demande de logements à Bathurst séparément du reste de la région.

La demande de logements à Bathurst a été prévue en fonction du scénario de croissance moyenne de la population au chapitre 4. Le modèle de prévision du logement est fondé sur les taux actuels de formation des ménages parmi les personnes de chaque groupe d’âge. Les variations de la demande de logements suivent l’évolution de la population par groupe d’âge, afin de déterminer les nouveaux logements nécessaires à mesure que la démographie évolue au fil du temps. Le nombre de chambres par logement est calculé en fonction de l’âge du chef de ménage et des hypothèses sur la formation du ménage selon l’âge. Le nombre minimal de chambres à coucher convenant aux ménages est indiqué selon la norme nationale d’occupation de la SCHL. Étant donné que la demande de logements chez les aînés est importante dans la région, elle est traitée séparément des autres types de logement. Il est également présumé pour Bathurst que toute croissance nécessitera de nouveaux logements, car les taux d’inoccupation actuels sont faibles. Ces résultats ont été mis à l’essai en fonction des commentaires des intervenants sur la demande actuelle de logements, afin de valider les besoins immédiats et à long terme en matière de logement.

Pour le reste de la région de Chaleur, l’analyse de la demande de logements est fondée sur un modèle similaire, où l’évolution des besoins démographiques par opposition à la croissance démographique est le principal moteur de la demande. La croissance des aînés et des jeunes entraîne une nouvelle demande à court terme. À plus long terme, on s’attend à ce que les pressions démographiques s’atténuent. La demande de logements est projetée en fonction des tendances historiques de l’offre de logements, qui a suivi le rythme de remplacement du parc de logements vieillissants ou inadaptés, alors même que les populations historiques de la région ont diminué.

5.1 Projections de la demande de logements Bathurst

Prévision de la demande de logements

Demande annuelle de nouveaux logements, Bathurst			
Année	2024-26	2027-31	2031-36
Studio/Étudiant	63	Faible	Faible
1 lit	45	7	Faible
2 lits+	1	22	68
Aînés	61	24	Faible
Demande annuelle	165	53	68

Il y a une forte demande immédiate de logements pour les étudiants et les jeunes travailleurs, ainsi qu’une demande persistante de logements adaptés aux aînés. Au total, on estime à 330 le nombre de logements en demande au cours des deux prochaines années. Les chiffres du tableau sont tirés des prévisions démographiques par groupe d’âge. Ils ont été vérifiés pour s’assurer qu’ils correspondent à la demande, telle qu’elle a été définie dans les discussions avec les intervenants locaux, y compris les employeurs et les institutions.

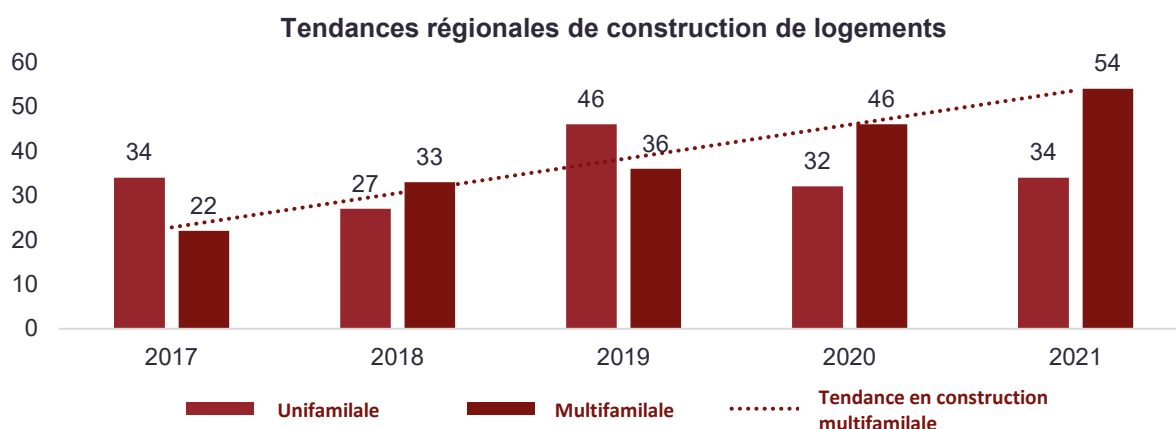
À court terme, on estime que 104 nouveaux logements par année sont nécessaires pour répondre à la demande immédiate résultant de l'arrivée récente de migrants, d'étudiants et de travailleurs dans la région de Bathurst. Ces logements devraient être des logements locatifs abordables pour les jeunes et les nouveaux employés, situés à proximité de centres d'emploi ou d'éducation, y compris l'hôpital régional et le CCNB.

De plus, l'évolution des besoins des aînés en matière de logement crée une demande d'environ 61 nouveaux logements adaptés aux aînés (y compris des logements autonomes et des logements de soutien) afin de répondre à la croissance actuelle de la demande. Une partie des logements vacants des aînés qui déménagent, qui sont principalement des maisons individuelles de 2 et 3 chambres, serait disponible pour répondre à la demande existante dans la catégorie des 2 chambres et plus.

À plus long terme, la demande de logements devrait changer en fonction des changements démographiques à long terme. Les personnes en âge de travailler, lorsqu'elles s'installeront, chercheront un logement familial dans la catégorie des 2 chambres plus. La croissance de la demande de logements dans cette catégorie continue d'augmenter jusqu'à la fin de la projection en 2036. La demande dans toutes les autres catégories diminue au cours de la période, puisque la construction au cours de la période 2024-2026 répond à la pénurie d'offre de logements dans ces catégories.

5.2 Projections de la demande de logements : Belledune, Belle-Baie et Chaleur Rural

On estime que la demande de logements dans le reste de la région de Chaleur, qui ne connaît pas une forte croissance démographique prévue, concorde avec les tendances actuelles de l'offre de logements. Comme le montre le chapitre 3, le marché du logement est en train de mettre sur pied de nouvelles unités de logement dans l'ensemble de la région, à un taux variant entre 55 et 88 unités par année au cours des dernières années. Il s'agit d'un mélange d'unités unifamiliales et multifamiliales; les unités multifamiliales sont principalement des maisons en rangée conçues pour répondre à la demande des aînés.



Le secteur de la construction est passé de la construction de maisons individuelles à celle d'habitations multifamiliales; le taux de construction de nouveaux logements individuels est demeuré stable au cours de la période. La construction de maisons multifamiliales répond à l'augmentation de la population chez les aînés.

Demande annuelle de nouveaux logements, Chaleur à l'exclusion de Bathurst			
Année	2024-26	2027-31	2031-36
Studio/Étudiant	15	Faible	Faible
1 lit	Faible	Faible	Faible
2 lits+	Faible	Faible	Faible
Aînés	74	34	Faible
Demande annuelle	89	34	Faible

La demande de logements neufs chez les aînés devrait atteindre un sommet de 74 logements par année vers 2026 et continuer d’être positive, mais en baisse jusqu’en 2031. Un faible besoin immédiat de logements pour les étudiants, soit 15 unités par année jusqu’en 2026, est probablement attribuable à la croissance de la population jeune et au manque d’offre de petits logements locatifs. La demande de logements parmi les autres groupes démographiques est faible tout au long de la période, en réponse au déclin général de la population parmi la plupart des groupes d’âge.

D’autres besoins en matière de logement sont motivés par le besoin de logements convenables là où le parc de logements existant est insuffisant. Cela signifie qu’en dépit de la faible demande nette de nouveaux logements, il faudra poursuivre la construction pour tenir compte des besoins locaux et du vieillissement ou de l’inadaptation des parcs existants. À plus long terme, ce taux de construction devrait se stabiliser entre 50 et 70 nouvelles unités par année dans la région de Chaleur, conformément aux tendances historiques.

5.3 Défis liés à l’offre de logements

L’industrie de la construction dans la région de Chaleur augmente le nombre et la proportion de maisons en rangée construites dans la région, en réponse à la demande de logements pour personnes âgées. Les tendances montrent une croissance persistante de la construction de maisons multifamiliales à court terme. Les taux de construction devraient continuer de répondre aux besoins en matière de logement des aînés, qui devraient commencer à diminuer après 2026.

L’industrie régionale de la construction a développé sa capacité à construire des logements locatifs abordables. C’est une tendance prometteuse, par rapport à la demande actuelle de logements abordables parmi les étudiants et les travailleurs migrants. Selon les intervenants, les défis auxquels fait face le secteur de la construction pour remédier à la pénurie immédiate de logements locatifs pour les étudiants et les jeunes travailleurs comprennent les suivants :

Défis de l’industrie de la construction

Pénurie de main-d’œuvre : Comme dans bien d’autres régions, Chaleur a éprouvé des difficultés à attirer et à retenir de la main-d’œuvre qualifiée dans le secteur de la construction. Cette pénurie peut entraîner des retards dans l’échéancier des projets et une augmentation des coûts de main-d’œuvre. L’industrie de la construction, en général, a une main-d’œuvre vieillissante, et le Nouveau-Brunswick ne fait pas exception. La planification de la relève et l’attraction de jeunes employés dans le secteur posent des défis constants.

Coût des matériaux : Les fluctuations du coût des matériaux de construction ont une incidence sur les budgets des projets. Les facteurs économiques mondiaux, les coûts de transport et les perturbations de la chaîne d’approvisionnement peuvent contribuer à la volatilité des prix. L’incertitude entourant le coût de la construction et la rentabilité des projets limite l’offre de logements.

Fluctuations de la demande du marché : La demande de nouveaux logements a toujours varié en fonction des conditions économiques. Les ralentissements ou incertitudes économiques ont entraîné une diminution des projets de construction, ce qui a une incidence sur la confiance de l’industrie à accroître sa capacité et à faire de nouveaux investissements.

Conformité à la réglementation et obtention de permis : Pour les projets de construction, il peut être fastidieux et coûteux de se familiariser avec des exigences réglementaires complexes et d’obtenir les permis nécessaires. Les intervenants ont mentionné que les municipalités s’efforcent de rationaliser l’octroi des permis, mais ce problème persiste.

Difficultés liées au financement de la construction

Accès au financement : Obtenir du financement pour des projets de construction peut s’avérer difficile, surtout pour les petites organisations et pour la construction d’unités de location conçues à cet effet. La disponibilité des prêts, les conditions de crédit et les taux d’intérêt peuvent avoir une incidence sur la faisabilité de nouveaux projets immobiliers. Les taux médians de location, suivis par des institutions comme la SCHL, peuvent avoir une incidence sur le pro forma des projets de logements locatifs. Le financement de logements locatifs neufs est souvent fourni en fonction du taux de rendement de l’investissement prévu selon les loyers médians du marché provenant de sources reconnues comme la SCHL. Si ces taux sont inférieurs au prix réel du marché des loyers disponibles, cela pourrait limiter l’accès au financement pour la construction de nouveaux logements locatifs. Une étude plus poussée des marchés de location à long terme et des taux de location pourrait rassurer les financiers du projet.

Coûts de construction élevés par rapport aux prix de vente : Les coûts actuels des matériaux et de la main-d’œuvre peuvent faire en sorte que le coût total de la construction d’une nouvelle maison excède le prix du marché des maisons à vendre. Bien que la

valeur des maisons dans la région soit restée faible par rapport à la moyenne nationale, le coût de la construction neuve dépend souvent des matériaux, de la main-d'œuvre et de l'équipement dont le prix est fixé en fonction des forces du marché. Cet écart entre le coût et le prix de vente pourrait réduire la confiance dans la rentabilité financière d'un investissement dans la construction de nouveaux logements.

6. Programmes de développement du logement et mesures incitatives

La liste suivante des programmes, des incitatifs et des mesures a été établie au moyen de consultations locales et d'un examen des initiatives provinciales et fédérales pertinentes disponibles. Elle vise à informer les administrations municipales locales, les promoteurs immobiliers et les fournisseurs de logements locatifs de l'éventail d'options d'intervention qui leur sont offertes afin de créer des logements appropriés qui répondent à la demande locale.

6.1 Mesures clés

Le plus grand besoin de logement immédiat non comblé est celui des logements abordables sur le marché, qui sont accessibles aux étudiants et aux travailleurs migrants arrivant dans la région, en particulier aux travailleurs du secteur de la santé. D'après l'évaluation actuelle du parc de logements au chapitre 3, il n'y a pas d'offre importante d'unités locatives, ce qui signifie que de nouvelles constructions sont nécessaires pour répondre à cette demande. On peut s'attendre à ce que la demande des étudiants et des travailleurs persiste jusqu'à ce qu'elle soit satisfaite par la construction de nouveaux logements locatifs convenables dans les zones proches des centres d'emploi et d'éducation. Le logement doit être considéré comme une condition de base pour que ces personnes continuent de vivre dans la région.

Les solutions courantes à la forte demande de logements locatifs abordables comprennent la construction de logements réservés aux étudiants à distance de marche du campus du CCNB et la construction de logements locatifs rentables pour les travailleurs migrants, les réfugiés et les immigrants reçus à proximité des centres d'emploi et des centres urbains. Plusieurs initiatives en matière de logement aux niveaux fédéral et provincial visent à appuyer le développement rapide de logements locatifs abordables, comme il est indiqué dans les sections ci-dessous.

D'autres initiatives en matière de logement peuvent comprendre l'accélération des rénovations et le remplacement du parc de logements vieillissant actuel, afin de rendre les logements existants plus adaptés aux nouveaux résidents. Il peut s'agir de conversions d'unités, par exemple de grandes maisons individuelles en duplex ou en immeubles à logements multiples pour des locations abordables convenables, ou de moderniser des maisons plus anciennes afin de les rendre plus adaptées aux personnes âgées afin qu'elles puissent vieillir sur place ou aux besoins de la famille pour les nouveaux résidents de la région. Les options figurant dans les listes ci-dessous identifient également des mesures incitatives pour ce type de développement.

6.2 Initiatives municipales en matière de logement

Les autorités municipales peuvent adopter diverses options en matière de politiques et de programmes pour résoudre les problèmes de développement du logement. Les options ci-dessous sont conçues pour faire face aux défis de la pénurie de logements et de l'abordabilité, en mettant l'accent sur le développement locatif multifamilial et abordable. Elles vont des changements réglementaires, des incitations financières, aux partenariats et aux négociations avec d'autres organisations. Chaque option doit être analysée en fonction de son impact potentiel, de sa faisabilité et des étapes nécessaires à sa mise en œuvre. La présente section donne un aperçu des outils mis à la disposition des municipalités pour faciliter la construction de logements et répondre aux besoins de leurs collectivités.

Incitations à la construction de logements locatifs : Créer des incitations à la construction de logements à unités multiples en fonction des besoins du secteur de la construction. Un programme d'incitations, qui peut prendre la forme de remises d'impôt foncier de 5 à 10 ans ou de renoncements aux frais de développement, peut être élaboré pour les projets de construction d'unités multiples admissibles. Les incitations peuvent être liées au nombre d'unités construites et/ou aux exigences d'abordabilité.

Incitations pour des unités d'habitation accessoires (UHA) : Certaines municipalités offrent des incitations pour le développement des UHA sur des biens immobiliers individuels, afin d'encourager une plus grande densité de vie et le vieillissement sur place. Une incitation en trésorerie par unité peut aider à ajouter des unités aux biens immobiliers actuels lorsque des UHA sont permises. Une partie de ces coûts peut être récupérée par la municipalité au fil du temps au moyen de produits d'impôt foncier.

Incitations à la démolition et à l'assainissement : La municipalité peut prendre en charge le coût de la démolition d'anciens bâtiments où de nouveaux aménagements seront construits, jusqu'à concurrence d'une limite de coûts déterminée. Cette mesure incite les promoteurs en couvrant les coûts initiaux pour la revitalisation des biens immobiliers sous-utilisés et peut être associée à d'autres mesures d'incitation.

Ajustements de la politique de zonage : Ajuster les règlements municipaux de zonage afin de permettre une plus grande densité de vie et de « sortir, pas monter » en ce qui concerne les nouvelles mises en chantier, en particulier pour les logements locatifs à proximité des services, des centres d'emploi et des centres d'éducation. Envisager un rezonage favorable et l'octroi de permis avant la demande pour certains types de développement. La réduction des obstacles aux processus municipaux pour certains types de projets d'aménagement peut fournir aux promoteurs des incitations leur permettant de construire des immeubles résidentiels à densité élevée et des immeubles locatifs à usage particulier. La réduction des obstacles aux processus s'ajoute aux incitations financières en place qui favorisent ce type de développement.

Transferts de terrains : Les terrains municipaux peuvent être transférés à des promoteurs qui répondent à certains critères pour construire des logements abordables ou qui répondent autrement aux besoins de la collectivité, conformément à une politique municipale de transfert de terrains.

Permettre et encourager la construction de logements modulaires : La Société d'habitation du Nouveau-Brunswick (SHNB) encourage les municipalités à mettre à jour les lois et règlements de zonage afin de permettre la construction de maisons modulaires dans les collectivités du Nouveau-Brunswick et appuie les investissements dans l'infrastructure pour permettre la construction de logements modulaires. La région et les municipalités locales pourraient accorder une attention particulière à l'industrie et aux entreprises qui utilisent la construction de logements modulaires, en se concentrant sur les changements à apporter aux exigences en matière de développement pour permettre la construction de logements modulaires comme moyen abordable et rapide de remédier aux pénuries immédiates de logements.

Intensification du centre-ville de Bathurst : Pour surmonter les difficultés liées à l'accès aux commerces et aux services, les nouveaux projets d'aménagement de logements locatifs devraient être axés sur des sites à forte densité situés près du centre-ville de Bathurst, du campus du CCNB ou de l'hôpital régional. Le site de Smurfit Stone peut être un candidat à un financement par le biais de programmes d'assainissement et de réaménagement et répond à la sensibilité de l'emplacement que les migrants à la rRégion peuvent avoir.

Transport en commun : Actuellement, la région de Chaleur ne dispose pas d'un réseau de transport public officiel. Bon nombre des personnes qui arrivent pour vivre dans la région doivent avoir un accès au campus du CCNB, aux principaux sites d'emploi comme l'hôpital régional, aux entreprises et aux services. La géographie de Bathurst limite la zone où le logement convient à toute personne qui ne conduit pas ou qui n'a pas accès à un véhicule privé. Même si le CCNB offre actuellement une navette étudiante à horaires limités, des recherches plus poussées sur les transports en commun pourraient permettre d'offrir des services plus fréquents, ce qui pourrait réduire la pression sur l'offre limitée de logements à proximité de ces importants emplacements régionaux.

6.3 Initiatives provinciales en matière de logement

La province du Nouveau-Brunswick offre plusieurs incitatifs liés au logement et au développement du logement qui pourraient intéresser les municipalités ou les promoteurs immobiliers. Les administrations municipales locales et le CSR Chaleur peuvent diriger ou soutenir l'utilisation de ces initiatives, pour le développement ciblé de logements appropriés dans la région. Vous trouverez ci-dessous une sélection d'initiatives provinciales en matière de logement.

Projet pilote d'aménagement rapide de logements pour la main-d'œuvre rurale : Appeler ouvertement les employeurs de la province, en déterminant les besoins en matière de logement en fonction des taux d'inoccupation actuels et en ciblant les projets d'embauche. L'abordabilité des logements sera établie par comparaison avec les revenus ciblés de la main-d'œuvre. La province a alloué 10 millions de dollars à l'initiative et a collaboré avec la SCHL dans le but d'ajouter 220 nouveaux logements pour répondre aux besoins en main-d'œuvre dans quatre collectivités différentes du Nouveau-Brunswick.

Fonds de roulement pour le logement : Vise à fournir un total de 2,5 millions de dollars, selon le mérite et les priorités provinciales, en fonds de roulement pour couvrir des frais de développement initiaux comme les études de faisabilité, les plans d'affaires et les études préliminaires d'ingénierie pour le logement. Les demandes sont évaluées en fonction des priorités provinciales (abordable, accessible, pour les étudiants et les personnes âgées), de la viabilité du projet et de la durabilité.

Soutien financier à Habitat pour l'humanité : Vise à fournir un investissement de capital pouvant atteindre 70 000 \$ par unité pour de nouvelles résidences pour les familles à revenu faible ou moyen.

Prestation locative directe aux locataires : Le gouvernement du Nouveau-Brunswick, par l'entremise de la SHNB, lancera un investissement annuel de 22 millions de dollars dans la prestation de location. Offre une aide locative aux familles et aux aînés. Cherche à offrir diverses options de logement abordable et à accroître l'autonomie et le choix de l'endroit où vivre.

Logement public : Le gouvernement du Nouveau-Brunswick, par l'entremise de la SHNB, s'est engagé à verser 100 millions de dollars au cours des 3 prochaines années pour construire 380 nouveaux logements sociaux. Au moins 180 unités devraient être construites dans des zones géographiques où les besoins sont les plus importants.

Programme de logement locatif abordable : Fournit une aide financière aux entrepreneurs privés, aux sociétés privées à but non lucratif et aux coopératives pour la construction, la remise en état et la conversion de projets de logements locatifs. Aide sous forme de prêt-subvention fondé sur le coût du travail et le nombre d'unités autonomes dans un projet. Des fonds supplémentaires sont disponibles pour les unités accessibles.

6.4 Initiatives fédérales en matière de logement

Le gouvernement du Canada offre plusieurs mesures incitatives liées au logement et à l'aménagement du logement qui pourraient intéresser les municipalités, les promoteurs et les propriétaires qui cherchent à rendre leur maison ou leur bien immobilier mieux adapté à leurs besoins. Vous trouverez ci-dessous une sélection de programmes fédéraux de recherche.

Programme de prêts à la construction d'appartements : Encourage la construction de projets d'appartements locatifs durables. L'Énoncé économique de l'automne 2023 a annoncé un nouveau financement sous forme de prêts de 15 milliards de dollars à compter de 2025-2026, soit l'Initiative de financement de la construction de logements locatifs, y compris de nouveaux engagements, dont le financement total s'élève à 40 milliards de dollars. Offre un financement à faible coût aux emprunteurs admissibles pendant les phases les plus risquées du développement de produits d'appartements locatifs. L'emprunt minimum est de 1 000 000 \$, et des précisions sur les changements apportés au programme seront publiées au début de 2024.

Crédit d'impôt pour la rénovation d'une maison multigénérationnelle : Crédit d'impôt pour les dépenses admissibles de rénovation visant la création d'une unité secondaire dans le logement, qui sera occupée par le particulier ou une personne liée. La valeur de la note de crédit correspond à 15 % des dépenses admissibles, jusqu'à concurrence de 50 000 \$.

Crédit d'impôt pour l'accessibilité domiciliaire : Note de crédit d'impôt non remboursable au titre des dépenses admissibles de rénovation ou de transformation d'une maison qui permettent à un particulier déterminé d'avoir accès au logement admissible, de s'y déplacer ou de s'y adapter, ou de réduire le risque de préjudice pour le particulier déterminé. Crédit d'impôt pouvant atteindre 3 000 \$.

Fonds national de co-investissement dans le logement : Offre des prêts et des contributions à faible taux d'intérêt et/ou à remboursement conditionnel à des organismes qui se sont associés à un financement gouvernemental pour de nouveaux logements abordables et pour la rénovation et la réparation de logements abordables et communautaires existants.

Fonds d'innovation pour le logement abordable : Appuie des projets d'innovation dans le secteur du logement abordable. Trois types d'innovation comprennent la transformation, l'innovation radicale et l'innovation progressive. Chercher des idées et des approches uniques qui feront évoluer le secteur du logement abordable. Les demandeurs admissibles sont les municipalités, les promoteurs du secteur privé, les fournisseurs de logements à but non lucratif et les organismes communautaires.

Fonds des accélérateurs de logement : Offre un financement direct aux municipalités pour appuyer des initiatives qui améliorent le logement et favorisent le développement de logements abordables. Les gouvernements locaux peuvent utiliser le financement incitatif pour mettre en œuvre des initiatives visant à accroître l'offre de logements.

Initiative pour la création rapide de logements : Contributions en capital de la SCHL pour la construction rapide de nouveaux logements et/ou l'acquisition de bâtiments existants en vue de leur réhabilitation ou de leur conversion en un mode de vie abordable permanent. L'objectif est de créer de nouvelles unités de logements abordables permanents pour les personnes et les populations vulnérables et ciblées par le SNL.

7. Conclusion et prochaines étapes

7.1 Conclusion

La région de Chaleur a connu une période prolongée de demande relativement faible pour l'augmentation du parc de logements, associée à une diminution de la population et à un vieillissement de la main-d'œuvre. Au cours des dernières années, la demande de logement en rangée pour les aînés a augmenté, et l'industrie du développement du logement s'est efforcée de répondre aux besoins. Toutefois, l'immigration en période de pandémie, jumelée aux efforts déployés par les principaux employeurs pour amener les travailleurs et les étudiants dans la région afin de remplacer et de soutenir la main-d'œuvre retraitée, a créé de nouvelles pressions sur le parc de logements existant, auxquelles les municipalités et les intervenants locaux doivent maintenant prendre des mesures pour remédier à la situation.

Le parc de logements existant est vieillissant et pourrait ne pas convenir aux aînés pour vieillir sur place ni inciter les nouvelles familles ou les étudiants à y emménager. Le réinvestissement ou le remplacement du parc immobilier est un besoin croissant. Il y a une pénurie aiguë de logements locatifs pour les nouveaux migrants dans la région - en particulier pour les logements pour étudiants, réfugiés et travailleurs immigrés. De nouvelles unités sont nécessaires, et continueront d'être nécessaires, jusqu'à ce que ces groupes démographiques aient des logements convenables, abordables et bien situés.

Toutefois, il y a une pénurie de main-d'œuvre dans le secteur de la construction et d'autres défis, y compris le financement, qui empêchent l'industrie de répondre rapidement aux besoins en matière de logement en offrant un logement convenable et abordable dans les endroits où ils sont en demande. Cela signifie que les municipalités et d'autres entités de soutien doivent intensifier leurs efforts pour aider l'industrie à développer les types de logements requis en fonction de ces nouvelles évolutions démographiques.

7.2 Prochaines étapes

Les municipalités locales jouent un rôle important dans le zonage, la délivrance de permis et le service de nouveaux projets d'aménagement. En utilisant les programmes et les incitatifs mentionnés au chapitre 6, les municipalités ont aujourd'hui l'occasion d'être proactives en encourageant les types d'aménagement de nouveaux logements qui sont nécessaires pour répondre aux besoins des nouveaux résidents de la région. Les municipalités peuvent diriger la discussion avec les promoteurs, en rendant les terrains disponibles, en fournissant des permis de zonage et de développement simplifiés ou préapprouvés, et en facilitant l'accès aux programmes de financement fédéral et provincial pour accélérer la construction de logements abordables et appropriés, situés à proximité des centres d'emploi, d'éducation et des services. Ces mesures, si elles sont couronnées de succès, contribueront à répondre à le besoin pressant de logements, tout en tenant compte de la stabilité à long terme de la demande qui est attendue une fois que ces besoins urgents sont satisfaits.

