

Février 2023

Projections de
croissance de la
demande de logement
sur le territoire de la
CSRK d'ici 2026

Richard Saillant
Économiste et consultant en politiques
publiques

Table des matières

1. Sommaire exécutif	2
2. Introduction	5
3. Évolution démographique et du marché du logement sur le territoire de la CSRK entre 2016 et 2021	9
4. Augmentation de la demande de logement induite par le départ à la retraite des baby-boomers.....	15
5. Augmentation de la demande de logement entraînée par la croissance de l'emploi	20
6. Impact des facteurs non-liés directement au marché du travail sur la demande de logement	25
6.1 Réduction de la demande induite par la mortalité	25
6.2 Augmentation de la demande induite par les jeunes adultes de la CSRK	26
6.3 Augmentation de la demande induite par la migration liée au style de vie et de recherche d'un logement plus abordable.....	27
7. Synthèse de résultats et discussion	30

1. Sommaire exécutif

Le présent rapport a pour but d'estimer les besoins annuels en matière de logements additionnels au sein du territoire de la Commission de services régionaux de Kent (CSRK) d'ici 2026. En plus d'offrir des estimations pour l'ensemble du territoire de la CSRK, le rapport fait de même pour les sept entités suivantes:

- **Nouvelle-Arcadie** : ancien village de Rogersville, anciens districts des services locaux (DSL) de Collette, de Rogersville et d'Acadieville;
- **Beaurivage** : ancienne ville de Richibucto, ancien village de Saint-Louis-de-Kent, anciens DSL de Saint-Louis, de Saint-Ignace, de l'Aldouane et de Saint-Charles;
- **Five Rivers** : ancien village de Rexton, anciens DSL de Richibucto, de Weldford, et de Harcourt;
- **Grand-Bouctouche** : ancienne ville de Bouctouche, anciens DSL de Wellington et de Sainte-Anne;
- **Champdoré** : ancien village de Saint-Antoine, anciens DSL du Grand-Saint-Antoine, de Sainte-Marie (Saint Mary) et de Saint-Paul;
- **Beausoleil** : ancienne communauté rurale de Cocagne, anciens DSL de Grande-Digue, paroisse de Dundas (excluant DSL de Grande-Digue et partie « B » du DSL du Grand Saint-Antoine), DSL de Shediac-Bridge-Shediac River; et
- **District rural de la CSRK**. Cette entité est divisée en deux parties aux fins de ce travail, soit la partie « A », soit la paroisse de Carleton de même que les anciens DSL de Baie Ste-Anne et d' Escuminac, ainsi que la partie « B », soit l'ancien DSL Cap-de-Richiboucto.

Le rapport part de la prémisse selon laquelle la demande pour le logement au sein du territoire de la CSRK va dépendre de trois grands groupes de facteurs :

1. les besoins en matière de main-d'œuvre additionnelle associés au départ à la retraite graduel de la génération des baby-boomers;
2. l'évolution de niveau global de l'emploi; et
3. les facteurs non-liés au marché du travail sur le territoire de la CSRK.

Le rapport examine chacun des trois groupes de facteurs individuellement avant de conclure avec une synthèse des résultats. Comme ces derniers reposent sur bon nombre d'hypothèses qui introduisent certains degrés d'incertitude, ils sont présentés selon trois grands scénarios de croissance de la demande de logement : faible, de référence et forte (voir tableau ci-dessous).

Tableau 1 : Nombre d'unités additionnelles par année pour répondre à la demande d'ici 2026

	Scénario de croissance		
	faible	de référence	forte
Nouvelle-Arcadie	32	35	40
Beaurivage	83	98	113
Five Rivers	53	64	72
Grand Bouctouche	89	107	123
Champdoré	53	60	68
Beausoleil	123	147	170
District rural	36	42	49
<i>Partie « A »</i>	22	24	27
<i>Partie « B »</i>	14	18	22
CSRK	469	553	635

Selon le scénario de référence, il faudrait 553 unités par année additionnelles pour satisfaire la demande de logement projetée d'ici 2026 pour le territoire de la CSRK. C'est là un chiffre très élevé qui exigerait que l'on augmente dramatiquement la cadence de l'activité de construction résidentielle par rapport à la tendance historique. Selon les estimations tirées des données de recensement, environ 145 nouvelles unités de logement par année auraient été construites entre le 1^{er} janvier 2016 et mai 2020. Plus récemment, la Commission des services régionaux de Kent rapportait que des permis pour 222 nouvelles unités ont été livrés en 2022. C'est donc dire que la cadence s'accélère, mais demeure bien en-dessous de ce qui serait nécessaire pour satisfaire la demande.

Il est bon de souligner que les résultats présentés ci-dessus sont formulés sur la base du maintien du statu quo, c'est-à-dire qu'ils offrent un aperçu du nombre d'unités de logements additionnels nécessaires pour préserver le niveau actuel d'activité économique et les services existants dans la région. Or, comme nous allons le voir dans ce rapport, les chiffres suggèrent que le territoire desservi par la CSRK n'a pas réussi à préserver ce statu quo entre 2016 et 2021.

Cela est visible dans le fait que, malgré la croissance importante de la population, la main-d'œuvre a connu une baisse, et ce particulièrement au sein du secteur privé.

Les chiffres sur la demande de logement présentés dans ce rapport peuvent paraître énormes. Il y a cependant lieu de croire que ceux-ci pourraient en fait représenter des estimations conservatrices des besoins de la région, et ce pour au moins deux raisons. La première, c'est que ce rapport repose principalement sur les données du recensement de 2021 (qui a eu lieu en mai). Il ne capte donc pas l'explosion récente de la migration des résidents d'ailleurs au Canada qui viennent s'installer sur le territoire de la CSRK pour des raisons de style de vie et/ou pour prendre avantage de prix immobiliers moins élevés. La seconde est liée à la première, soit l'augmentation dramatique des flux de nouveaux arrivants au pays au cours de l'année et demie qui a suivi le recensement de 2021. Le Canada fait face à d'importantes pénuries de main-d'œuvre liées en grande partie au vieillissement de sa population, pénuries qu'il tente de combler en ouvrant grandes ses frontières. Au cours de la période de 12 mois se terminant en septembre 2022, le pays a accueilli un nombre record de plus de 800,000 nouveaux résidents, soit presque le double du niveau moyen au cours des trois années précédant la pandémie. À son tour, cette explosion du nombre de nouveaux arrivants au pays a un double effet. D'une part, il augmente l'immigration au Nouveau-Brunswick, alimentant par le fait même la demande pour le logement. D'autre part, il exacerbe la crise d'abordabilité des logements dans les grands centres canadiens (particulièrement dans le sud de l'Ontario), ce qui pousse de plus en plus de résidents des autres provinces à venir s'installer au Nouveau-Brunswick, y compris sur le territoire de la CSRK.

En somme, la demande de logement risque de demeurer très forte pour les années à venir, et ce à travers tout le territoire de la CSRK. Pour la satisfaire, il faudra dramatiquement augmenter la cadence de l'activité de construction résidentielle. Si l'on n'y arrive pas, la région ne pourra pas atteindre son plein potentiel et aura de la difficulté à maintenir les services locaux existants. Il faut s'attendre également à ce que les prix des logements continuent d'augmenter très rapidement et à ce que le nombre de résidents aux prises avec des difficultés d'accès au logement et/ou inadéquatement logés grimpe en flèche. C'est donc la qualité de vie et la prospérité de la région qui sont dans la balance.

2. Introduction

Le présent rapport a pour but d'estimer les besoins annuels en matière de logements additionnels au sein du territoire de la Commission de services régionaux de Kent (CSRK) d'ici 2026. En plus d'offrir des estimations pour l'ensemble du territoire de la CSRK, le rapport fait de même pour les sept entités suivantes¹:

- **Nouvelle-Arcadie** : ancien village de Rogersville, anciens districts des services locaux (DSL) de Collette, de Rogersville et d'Acadieville;
- **Beaurivage** : ancienne ville de Richibucto, ancien village de Saint-Louis-de-Kent, anciens DSL de Saint-Louis, de Saint-Ignace, de l'Aldouane et de Saint-Charles;
- **Five Rivers** : ancien village de Rexton, anciens DSL de Richibucto, de Weldford, et de Harcourt;
- **Grand-Bouctouche** : ancienne ville de Bouctouche, anciens DSL de Wellington et de Sainte-Anne;
- **Champdoré** : ancien village de Saint-Antoine, anciens DSL du Grand-Saint-Antoine, de Sainte-Marie (Saint Mary) et de Saint-Paul;
- **Beausoleil** : ancienne communauté rurale de Cocagne, anciens DSL de Grande-Digue, paroisse de Dundas (excluant DSL de Grande-Digue et partie « B » du DSL du Grand Saint-Antoine), DSL de Shediac-Bridge-Shediac River; et
- **District rural de la CSRK** : Cette entité est divisée en deux parties aux fins de ce travail, soit la partie « A », soit la paroisse de Carleton de même que les anciens DSL de Baie Ste-Anne et d'Escuminac, ainsi que la partie B, soit l'ancien DSL Cap-de-Richiboucto.

Le rapport part de la prémisse selon laquelle la demande pour le logement dans le territoire de la CSRK va dépendre de trois grands groupes de facteurs :

1. les besoins en matière de main-d'œuvre additionnelle associés au départ à la retraite graduel de la génération des baby-boomers;

¹ . Il faut noter qu'en raison de contraintes en matière de disponibilité des données, ces sous-régions ne concordent pas exactement dans tous les cas avec les frontières des six nouvelles entités et du district rural nouvellement créés. Il faut également noter que les délimitations territoriales de Statistique Canada ne correspondent pas toujours à celles utilisées par le gouvernement du Nouveau-Brunswick en matière de gouvernance locale. Par exemple, dans la communauté de Nouvelle-Arcadie, Statistique Canada regroupe les DSL de Rogersville et de Collette au sein d'une seule entité, soit la paroisse de Rogersville. Dans d'autres cas, les DSL sont divisés en parties (e.g., Sainte-Anne-de-Kent, parties « A » et « B »; Grand Saint-Antoine, parties « A », « B » et « C »). Voir notes du tableau 1 pour plus de détails.

2. l'évolution du niveau global de l'emploi; et
3. les facteurs non-liés au marché du travail.

Le rapport examine chacun de ces trois groupes de facteurs individuellement avant de conclure avec une synthèse des résultats. Comme ces derniers reposent sur bon nombre d'hypothèses qui introduisent certains degrés d'incertitude, les résultats sont présentés selon trois grands scénarios de croissance de la demande de logement : faible, de référence et forte. À moins d'avis contraire, les données contenues dans ce rapport sont tirées des recensements de Statistique Canada.

Avant de commencer l'analyse, quelques précisions méthodologiques s'imposent. La première a trait à l'évolution de l'emploi au sein du territoire de la CSRK d'ici 2026. L'économie de toute région, peu importe sa taille, dépend d'une multitude de facteurs. Ceux-ci comprennent sa dotation en ressources humaines et naturelles, ses caractéristiques démographiques, l'évolution technologique, les débouchés pour ses produits, les décisions des gouvernements en ce qui trait à l'immigration ainsi qu'aux niveaux et à l'emplacement des services publics offerts aux résidents de la région, les occasions d'emploi qui s'offrent à ses résidents dans d'autres régions, etc.

Comme partout ailleurs, les employeurs actuels et futurs au sein du territoire de la CSRK ne sont pas à l'abri de ces facteurs. Par exemple, si la main-d'œuvre se fait rare et plus dispendieuse parce que de nombreux travailleurs partent à la retraite et qu'il manque de logements pour accueillir suffisamment de nouveaux arrivants, un employeur peut décider de ne pas prendre de l'expansion, d'investir dans l'automatisation (là où c'est possible), de réduire ses activités dans la région, ou encore de fermer boutique. À l'inverse, lorsque la région accueille de très nombreux nouveaux arrivants—certains apportant avec eux leurs emplois grâce au télétravail—l'économie de la région peut se retrouver renforcée et afficher une croissance plus forte que cela n'aurait été le cas autrement.

Cela étant dit, en examinant les perspectives économiques du territoire de la CSRK, il faut bien établir un point de repère (« baseline », en anglais). Autrement dit, il faut tenter d'établir le niveau d'emploi nécessaire pour préserver le *statu quo* en ce qui a trait à l'évolution économique de la région. Dans le cadre de ce travail, ce *statu quo* est défini comme étant le niveau d'emploi estimé pour préserver le niveau actuel d'activité dans le secteur privé et continuer d'offrir les services publics existants à une population grandissante et vieillissante sur le territoire de la CSRK. Comme nous allons le voir, ce niveau d'emploi implique une croissance démographique

importante. À son tour, cette croissance démographique va exiger l'embauche de nouveaux travailleurs dans les secteurs public et privé pour maintenir l'offre actuelle de services. À cela s'ajoute également la demande supplémentaire pour les services publics induite par le vieillissement de la génération des baby-boomers (les gens nés entre 1946 et 1965), laquelle continue de dominer nettement la pyramide des âges de la région.

La même nécessité d'établir un point de repère s'applique au marché du logement. Plus précisément, il faut noter que la quantité et la composition des logements demandés (taille, logement locatif vs logement en propriété) au sein du territoire de la CSRK va dépendre non seulement de la performance de l'économie mais également des prix des logements, c'est-à-dire les loyers et les différents coûts associés au logement en propriété (prix d'achat, frais d'intérêts hypothécaires, entretien et réparation, etc.).

Dans un marché où règne la libre concurrence, les prix reflètent l'état de l'offre et de la demande. L'offre de logements dans le territoire de la CSRK est influencée non seulement par les coûts de construction (lesquels sont affectés notamment par les coûts des matériaux, de la main-d'œuvre et les taux d'intérêt), mais aussi par la disponibilité de la main-d'œuvre. Dans le passé, comme cette dernière était abondante, l'offre de logements pouvait aisément s'ajuster à une hausse de la demande (bien qu'avec un certain décalage). De nos jours, la situation est pas mal plus compliquée. Comme la main-d'œuvre se fait rare, les promoteurs immobiliers ne peuvent plus autant facilement trouver tous les travailleurs dont ils ont besoin. Dans un tel contexte, ceux-ci ont tendance à concentrer leurs activités sur les projets les plus attrayants, ce qui expliquerait pourquoi l'activité de construction résidentielle au Nouveau-Brunswick est principalement concentrée sur le segment d'immeubles à logements multiples dans les grands centres.² Cela dit, des prix du logement plus élevés peuvent aussi amener certains résidents à transformer une partie de leurs propriétés en unités locatives, ce qui contribue à augmenter l'offre.

² Les chiffres de la Société canadienne d'hypothèques et de logement montre une hausse importante des mises en chantier pour les immeubles à logements multiples dans les trois régions métropolitaines de recensement (RMR). Dans le reste du Nouveau-Brunswick, l'activité de construction résidentielle est en baisse (Statistique Canada, tableaux CANSIM 34-10-0135 et 34-10-0151-01).

Conceptuellement, on peut penser à au moins deux raisons pour lesquelles le développement immobilier résidentiel dans les trois RMR et leurs environs offrirait de meilleurs rendements ajustés en fonction du risque que les régions rurales et les petites villes du Nouveau-Brunswick. D'une part, comme leurs économies sont plus diversifiées, les grands centres offrent aux investisseurs immobiliers des marchés plus stables. D'autre part, ces centres abritent également un stock important d'immeubles locatifs plus anciens, qui sont beaucoup plus susceptibles d'être les premiers à manquer de locataires si l'offre finissait éventuellement par dépasser la demande.

De l'offre, passons maintenant à la demande de logement. Quand la demande pour un bien excède l'offre et que cette dernière ne peut aisément s'ajuster en conséquence, les prix augmentent de façon à « détruire » une partie de la demande. Dans le cas du logement, cela n'est pas une tâche facile. Le logement étant un besoin fondamental, les gens vont faire ce qu'ils peuvent pour rester logés. Cela signifie que les prix doivent généralement augmenter fortement afin d'équilibrer l'offre et la demande. C'est ce que l'on constate présentement un peu partout au Nouveau-Brunswick, y compris au sein du territoire de la CSRK.³

Les gens ne sont pas tous également touchés par un marché de l'habitation où l'offre ne peut pas suivre la demande. Pour les propriétaires existants, cela signifie une hausse de la valeur des propriétés, mais des impôts fonciers potentiellement plus élevés. Pour les municipalités, et dans une moindre mesure pour le gouvernement provincial, cela signifie une augmentation de l'assiette fiscale. Les gens qui sont à l'aise financièrement et qui se cherchent un logement n'auront généralement pas de difficultés à trouver ce qu'ils cherchent en payant le prix fort, alimentant par le fait même l'escalade des prix. Pour les gens moins à l'aise financièrement, c'est une autre histoire. Confrontés à des logements moins abordables, certains vont opter pour l'achat d'une propriété plus petite ou encore pour la location plutôt que l'achat, exerçant ainsi une pression accrue sur le marché locatif. Quant aux locataires, confrontés à des loyers plus élevés, certains vont opter pour un logement plus petit, tandis que d'autres vont opter pour la colocation. Enfin, certains individus qui pourraient être intéressés à s'installer dans la région pourraient choisir de ne pas le faire.

En somme, le marché du logement est une entité dynamique. Des conditions de marché très serrées déclenchent nécessairement un processus d'ajustement comme celui décrit ci-dessus. Cela dit, comme c'est le cas pour la situation de l'emploi, il nous faut établir un point de repère pour évaluer la demande future de logement. Dans le cadre de ce travail, nous ne tenons pas explicitement compte des effets de la dynamique décrite ci-dessus. Il faut donc voir les estimations fournies dans le cadre de ce rapport comme étant le nombre d'unités de logement additionnelles nécessaires pour accueillir les nouveaux arrivants dans la région en présument le *statu quo* en ce qui a trait aux conditions de logement des résidents vivant sur le territoire de la CSRK.

³ . Il est vrai que les prix des maisons ont récemment diminué. Ceci n'est cependant pas dû à une baisse de la demande, mais plutôt à la hausse dramatique des taux d'intérêt orchestrée par la Banque du Canada pour lutter contre l'inflation. Cette hausse des taux aggrave la situation du marché du logement dans la région en augmentant les coûts de construction et rendant les maisons moins abordables (la baisse de leurs prix étant plus que compensée par la hausse des frais d'hypothèque).

3. Évolution démographique et du marché du logement sur le territoire de la CSRK entre 2016 et 2021

Avant de procéder à l'analyse des grandes variables affectant la demande de logement, cette section offre une mise en contexte sur l'évolution récente de la population et du marché du logement au sein du territoire de la CSRK. Le but de cette section est d'évaluer, grâce aux données disponibles, comment et dans quelle mesure le marché du logement a répondu aux pressions récentes exercées par la démographie.

Le tableau 1 présente les données sur la population des différentes entités formant le territoire de la CSRK lors des recensements de 2016 et 2021. La date de référence pour le recensement de 2021 était le 11 mai. Selon Statistique Canada, ce jour-là, le nombre de résidents sur le territoire de la CSRK tel que défini dans le tableau 1 s'établissait à 34 731, une hausse de 1 611 personnes (4,9 pour cent) par rapport au recensement de 2016.⁴ Il s'agit là d'une croissance plus forte que celle affichée dans l'ensemble de la province, qui s'élevait à 3,8 pour cent. C'est également la première fois que la région affichait un gain de population depuis au moins 20 ans.

Des sept entités formant le territoire de la CSRK, c'est la municipalité de Nouvelle-Arcadie qui a affiché le gain le plus faible (1,3 pour cent), alors que Beausoleil a connu la plus forte croissance, tant en termes absolus (gain de 597 résidents) que relatifs (8,0 pour cent). Toutes les anciennes municipalités du territoire de la CSRK ont vu leur population grandir. Parmi les anciennes localités non-incorporées, les trois situées dans le comté de Northumberland (paroisse de Rogersville, DSL de Baie-Sainte-Anne et d'Escuminac) ont vu leur population diminuer. Ailleurs sur le territoire de la CSRK, seule la paroisse de Saint-Louis a affiché un déclin de sa population.⁵

⁴ . Ces chiffres excluent la population des trois réserves autochtones (Elsipogtog, L'nui Menikuk et Tjipogtotjg), qui s'établissait à 2279, en hausse de 89 résidents, soit 4,1 pour cent depuis le recensement de 2016.

⁵ . La paroisse de Rogersville comprend les DSL de Rogersville et de Collette. Quant à celle de St.-Louis, elle inclut le DSL de Saint-Ignace de même que toutes les zones peuplées du DSL de Saint-Louis-de-Kent.

Tableau 2 : Population du territoire de la CSRK, 2016 et 2021

	2021	2016	Variation, 2016 à 2021	
			n	%
Nouvelle-Arcadie				
Rogersville (V) ¹	1193	1166	27	2.3%
Rogersville (P) ²	1072	1102	-30	-2.7%
Acadieville (DSL)	752	709	43	6.1%
Total	3017	2977	40	1.3%
Beaurivage				
Richibucto (V)	1411	1266	145	11.5%
St.-Louis-de-Kent (V)	981	856	125	14.6%
Saint-Louis (P) ³	1760	1802	-42	-2.3%
St.-Charles (P) ³	2024	1997	27	1.4%
Total	6176	5921	255	4.3%
Five Rivers				
Rexton (V)	874	830	44	5.3%
Weldford (DSL)	1335	1333	2	0.2%
Harcourt (P)	346	346	0	0.0%
Richibucto (DSL)	880	737	143	19.4%
Total	3435	3246	189	5.8%
Grand-Bouctouche				
Bouctouche (V)	2513	2361	152	6.4%
Wellington (DSL)	2247	2089	158	7.6%
Sainte-Anne-de-Kent (DSL, parties "A" et "B")	1079	1048	31	3.0%
Total	5839	5498	341	6.2%
Champdoré				
Saint-Antoine (V)	1791	1733	58	3.3%
Grand Saint-Antoine (DSL)	488	471	17	3.6%
Sainte-Marie (DSL)	1768	1742	26	1.5%
Saint-Paul (DSL)	877	842	35	4.2%
Total	4924	4788	136	2.8%
Beausoleil				
Communauté rurale de Cocagne	2757	2649	108	4.1%
Grande-Digue (DSL)	2596	2261	335	14.8%
Dundas (P), excluant DSL de Grande-Digue et partie "B" du DSL du Grand-Saint-Antoine	1575	1500	75	5.0%
Shediac-Bridge-Shediac-River (DSL, partie du comté de Westmorland, tel que défini par Statistique Canada)	1177	1098	79	7.2%
Total	8105	7508	597	8.0%
District rural, CSRK				
Carleton (P) ⁴	764	708	56	7.9%
Baie-Sainte-Anne (DSL)	1252	1319	-67	-5.1%
Escuminac (DSL)	152	166	-14	-8.4%
Cap-de-Richiboucto (DSL)	1067	989	78	7.9%
Total	3235	3182	53	1.7%
Total, territoire de la CSRK	34731	33120	1611	4.9%
Notes				
1. V = ville ou village; P = paroisse; DSL = district des services locaux.				
2. La paroisse de Rogersville comprend les DSL de Rogersville et de Collette.				
3. Ensemble, les paroisses de St-Louis et de St-Charles correspondent aux DSL de St-Louis, Saint-Ignace, de l'Aldouane et de Saint-Charles.				
4. La paroisse de Carleton inclut les DSL de Carleton et de Pointe-Sapin.				

L'impact de la croissance démographique sur l'emploi et la demande de logement dépend de l'âge de ceux qui se joignent à la population d'une région donnée. Le tableau 3 présente la répartition selon l'âge de la population du territoire de la CSRK ainsi que celle du Nouveau-Brunswick pour les recensements de 2016 et de 2021. On peut obtenir une bonne idée des flux migratoires au sein de ces deux entités en comparant la population d'un groupe d'âge donné en 2016 à celle du groupe suivant en 2021. Par exemple, en comparant la croissance de la catégorie des jeunes âgés de 5 à 9 ans en 2016 à celle des 10 à 14 ans en 2021, on peut constater que le territoire de la CSRK a accueilli davantage de jeunes qui étaient âgées entre 5 et 9 ans en 2016 qu'il n'en a perdus. Fait à noter, les données présentées dans le tableau 2 sont affectées par la mortalité, laquelle augmente avec l'âge, particulièrement au-delà de 70 ans. C'est la raison pour laquelle le tableau s'arrête au groupe d'âge des 65 à 69 ans.

Tableau 3 : Répartition de la population selon l'âge, recensements de 2016 et 2021

Groupe d'âge	CSRK			Groupe d'âge	Nouveau-Brunswick		
	2021	2016	Var. 5 ans 2016-21*		2021	2016	Var. 5 ans 2016-21*
0-4	1185	1150		0-4	32280	34365	
5-9	1340	1270	16.5%	5-9	38240	38250	11.3%
10-14	1420	1405	11.8%	10-14	40605	37880	6.2%
15-19	1455	1480	3.6%	15-19	39090	40605	3.2%
20-24	1295	1315	-12.5%	20-24	42125	41445	3.7%
25-29	1370	1280	4.2%	25-29	42380	39245	2.3%
30-34	1560	1470	21.9%	30-34	43485	41510	10.8%
35-39	1750	1780	19.0%	35-39	45925	44435	10.6%
40-44	2020	1960	13.5%	40-44	47320	48430	6.5%
45-49	2165	2320	10.5%	45-49	50140	51300	3.5%
50-54	2530	2950	9.1%	50-54	52140	61055	1.6%
55-59	3215	3180	9.0%	55-59	62315	61740	2.1%
60-64	3430	3295	7.9%	60-64	62395	58060	1.1%
65-69	3285	2945	-0.3%	65-69	57190	52160	-1.5%

*Différence en % entre la population d'un groupe d'âge en 2021 et celle du groupe d'âge précédent en 2016.

Le tableau 3 permet de constater que la migration a été significativement plus forte dans le territoire de la CSRK que dans l'ensemble du Nouveau-Brunswick, et ce pour presque toutes

les catégories d'âge.⁶ Au Nouveau-Brunswick, la migration a surtout été une affaire de jeunes adultes. Cela est visible dans le fait que si l'on exclut les enfants (dont les rangs croissants découlent principalement de l'arrivée de jeunes adultes), ce sont les trois groupes comprenant les gens âgés de 25 à 39 en 2016 qui ont connu de loin la plus forte croissance. Ces mêmes groupes d'âge ont également affiché la plus forte croissance dans le territoire de la CSRK. La différence, par contre, c'est que, contrairement à ce qui s'est produit dans l'ensemble de la province, les rangs des catégories comprenant les adultes entre 40 et 59 ans en 2016 ont également augmenté rapidement. Cela suggère que la migration dans le territoire de la CSRK n'a pas été uniquement une affaire de nouveaux arrivants qui viennent occuper les emplois disponibles dans la région. Le fait que de nombreux nouveaux arrivants étaient des adultes plus âgés reflète sans doute le fait que le territoire de la CSRK a également accueilli des gens qui sont venus s'y installer pour des raisons associées au « style de vie », que ce soit la recherche d'une propriété à meilleur prix ou encore située dans un emplacement attrayant à leurs yeux. Cela pourrait expliquer notamment pourquoi les communautés situées tout le long du littoral du comté de Kent aient connu une forte croissance dans ces catégories d'âge alors que cela n'a pas été le cas pour une communauté située à l'intérieur du comté comme l'ancien village de Saint-Antoine, et ce malgré sa proximité avec le Grand-Moncton.

Ces précisions sur la répartition de la population selon l'âge permettent de jeter un certain éclairage sur la dynamique du marché du logement affichée par le territoire de la CSRK au cours des cinq dernières années. Le tableau 4 présente certaines données de recensement sur ce sujet, tant pour le territoire de la CSRK que pour l'ensemble du Nouveau-Brunswick. Celui-ci montre qu'au Nouveau-Brunswick, le nombre de logements a augmenté de 1,8 pour cent, soit une proportion qui correspond à peu près à la croissance démographique lorsqu'on l'on tient compte du fait qu'un ménage compte en moyenne 2,3 individus. Au sein du territoire de la CSRK, par contraste, le nombre de logements n'a pas augmenté, et ce malgré le fait que la croissance démographique y ait été plus forte que la moyenne provinciale.

Pour comprendre comment le territoire de la CSRK a pu héberger 1,600 habitants de plus sans pour autant augmenter son parc immobilier résidentiel, il faut se tourner vers le taux d'occupation des logements privés. Un logement privé est un logement qui possède une entrée privée (une chambre louée dans une résidence n'est pas considérée un logement privé) et qui ne fait pas partie d'un logement dit « collectif », comme un foyer de soins, un motel ou un hôtel, une

⁶ . Sauf pour les jeunes âgés de 15 à 19 ans en 2016, ce qui reflète le fait que le comté ne renferme pas d'établissements d'enseignement post-secondaires d'envergure.

prison, une maison de chambres ou de pensions, etc. Une résidence secondaire comme un chalet est considérée un logement privé. Un logement privé est dit occupé par ses résidents habituels lorsqu'il s'agit de la résidence permanente de ceux qui y habitent. Ainsi, un chalet n'est généralement pas considéré comme un logement occupé par ses résidents habituels, à moins bien sûr d'être occupé par un ménage qui en fait sa résidence permanente.

Tableau 4 : Données sélectionnées sur le logement, CSRK et Nouveau-Brunswick

	CSRK			Nouveau-Brunswick		
	2021	2016	Var.	2021	2016	Var.
Logements privés	17883	17904	-0.1%	366146	359721	1.8%
Logements privés occupés par résidents habituels	15440	14561	6.0%	337651	319773	5.6%
Nombre de propriétaires	12885	12165	5.9%	246455	238040	3.5%
Nombre de locataires	2545	2420	5.2%	88455	79865	10.8%
Ménages habitant des logements construits au cours de 5 dernières années	630	575	9.6%	14820	17290	-14.3%
Ménages habitant des logements construits avant 2010	14215	14005	1.5%	305365	302485	1.0%

Le territoire de la CSRK étant rural et disposant d'un long littoral, celui-ci compte un grand nombre de résidences secondaires. Il est donc normal de s'attendre à ce que le territoire compte un taux d'occupation des logements privés nettement inférieur à la moyenne provinciale. Lors des recensements de 2006, 2011 et 2016, le taux d'occupation dans le territoire de la CSRK s'établissait à environ 81 pour cent alors que dans le cas du Nouveau-Brunswick, il oscillait autour de 89 pour cent. En 2021, le taux d'occupation dans le comté de Kent a bondi à plus de 86 pour cent, soit un gain presque deux fois plus grand qu'au Nouveau-Brunswick, où il s'établissait à 92 pour cent.

C'est donc dire que le marché du logement au sein du territoire de la CSRK s'est considérablement resserré au cours des dernières années. Cela se voit clairement dans les données présentées dans le tableau 4, plus particulièrement au niveau du nombre de ménages occupant des logements construits avant l'année 2010, qui est en hausse d'environ 200, soit 1,5

pour cent.⁷ Compte tenu du nombre important de résidences secondaires que compte le comté de Kent, il est peu probable que le taux d'occupation puisse continuer d'augmenter comme il l'a fait au cours des cinq dernières années pour accueillir une population qui grandit rapidement. Autrement dit, le territoire de la CSRK Kent ne pourra sans doute pas compter dans la même mesure sur les logements inoccupés par leurs résidents habituels comme il l'a fait par le passé pour accommoder sa croissance démographique. Il faudra plutôt accroître le nombre de logements disponibles dans la région.

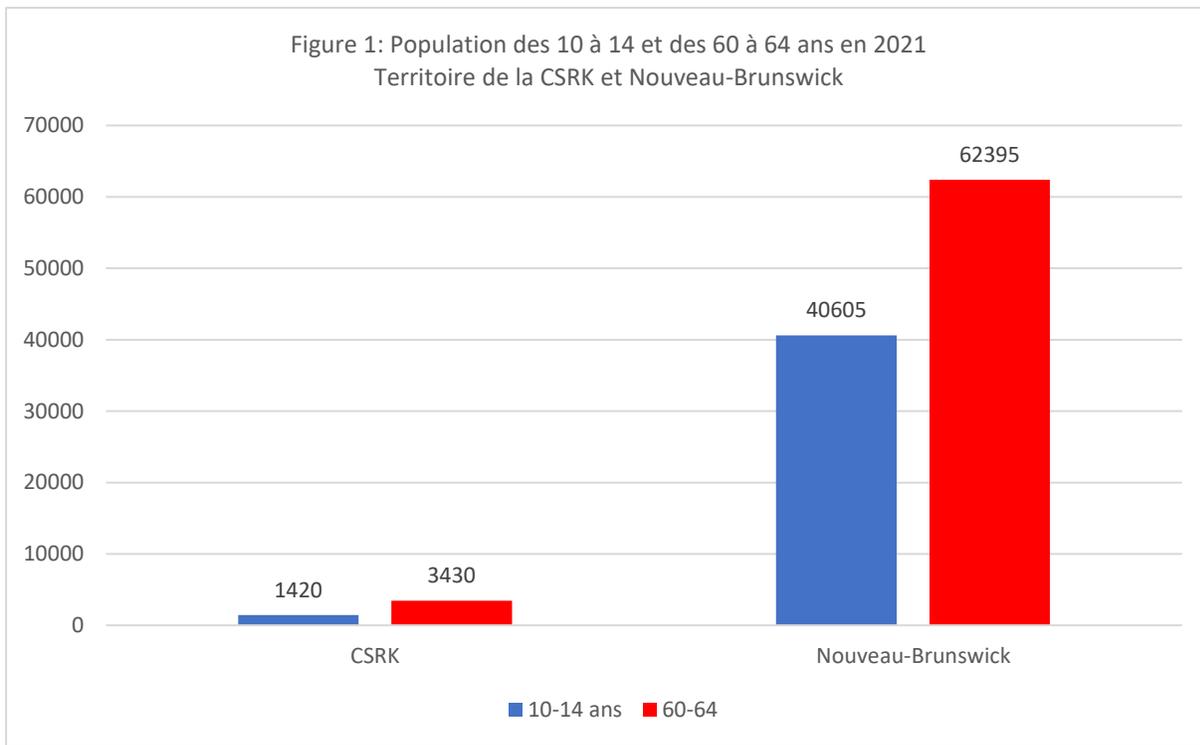
À cet égard, les nouvelles ne sont pas très bonnes. Tel qu'indiqué précédemment, le nombre de logements dans le territoire de la CSRK n'a pas augmenté au cours des cinq dernières années. Qui plus est, malgré une forte croissance démographique, la construction résidentielle n'a augmenté que légèrement par rapport aux cinq années précédentes. C'est du moins ce que suggère le tableau 4, qui montre que le nombre de ménages habitant des logements construits entre 2016 et 2021 n'a augmenté que par un total de 55 par rapport aux cinq années précédentes. C'est peu lorsqu'on considère que la population a augmenté de plus de 1,600 au cours de cette période.

Le tableau 4 montre également que les propriétaires ont compté pour la grande majorité (85,2 pour cent) de la croissance au niveau des logements occupés entre 2016 et 2021 dans le territoire de la CSRK. Cela contraste fortement avec la situation dans l'ensemble du Nouveau-Brunswick, où les locataires étaient plus nombreux que les propriétaires additionnels. Les données du recensement ne permettent pas d'expliquer cette différence. Il se peut que cela soit une question de préférences des ménages, ou encore que cela soit lié à l'absence de logements locatifs au sein du territoire de la CSRK, ou une combinaison des deux.

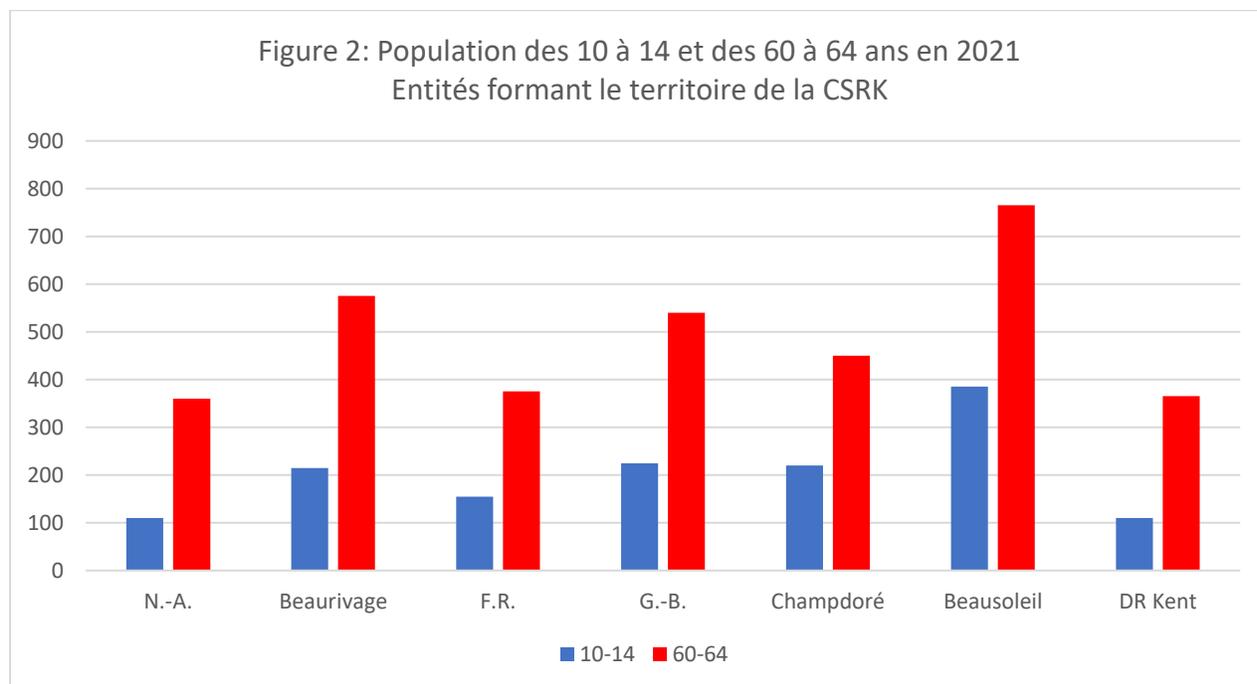
⁷ Les données du recensement ne nous permettent pas de déterminer la nature exacte de ces logements nouvellement occupés de manière permanente (appartements ou maisons vacantes, nouvelles unités créées à l'intérieur d'immeubles existants, ou des chalets et autres résidences loués à de nouveaux occupants).

4. Augmentation de la demande de logement induite par le départ à la retraite des baby-boomers

À chaque année, le nombre de personnes qui partent à la retraite sur le territoire de la CSRK excède de loin le nombre de ceux qui se joignent au marché du travail. Toutes choses étant égales, plus les besoins en matière de nouveaux travailleurs de remplacement pour les baby-boomers qui partent à la retraite sont élevés, plus grande sera la demande pour le logement. Pour obtenir un aperçu du nombre de personnes qui vont atteindre l'âge de la retraite (65 ans) ainsi que du nombre de jeunes qui vont atteindre l'âge de travailler entre 2021 et 2026, il suffit de comparer la taille de la cohorte des gens âgés entre 60 et 64 ans à celle de ceux âgés entre 10 et 14 lors du recensement de 2021. Cette année-là, le groupe des 60 à 64 ans habitant le territoire de la CSRK comptait 3430 individus alors que celui des 10 à 14 en comptait 1420. Si l'on fait fi pour l'instant de la mobilité et de la mortalité, c'est donc dire que pour chaque personne qui va atteindre l'âge officiel de travailler au cours des cinq années entre 2021 et 2026, 2,4 personnes vont atteindre l'âge officiel de la retraite. Il s'agit là d'un écart considérablement plus important que dans l'ensemble du Nouveau-Brunswick, où seulement 1,5 personnes vont atteindre l'âge de la retraite pour chaque personne atteignant l'âge de travailler (figure 1).



Comme l'illustre la figure 2, la situation diffère considérablement d'une entité à l'autre au sein du territoire de la CSRK. Au nord, dans les communautés de Nouvelle-Arcadie de même que le district rural de la CSRK, pour chaque personne atteignant l'âge de travailler, environ 3,3 vont atteindre l'âge officiel de la retraite entre 2021 et 2026. Au sud, dans les communautés de Champdoré et de Beausoleil le rapport des 60 à 64 ans sur les 10 à 14 ans oscille autour de 2,0.



En somme, toutes proportions gardées, le territoire de la CSRK a besoin de davantage de nouveaux arrivants que l'ensemble du Nouveau-Brunswick pour combler le vide laissé par le départ à la retraite graduel de la génération des baby-boomers. Ces besoins sont proportionnellement plus grands dans le nord que dans le sud du territoire.

Quoique les chiffres présentés ci-dessus nous donnent déjà un bon aperçu de l'impact du vieillissement démographique sur la population active du territoire de la CSRK, il est possible de produire des estimations plus précises de ses besoins en matière de main-d'œuvre de remplacement pour la période allant de 2021 à 2026. La taille de la population active de toute région dépend de deux facteurs : (1) la répartition de la population par groupe d'âge actif (15 à 19 ans, 20 à 24 ans, 25 à 29 ans, etc.) et (2) le taux d'activité (pourcentage de personnes sur le marché du travail) pour chaque groupe d'âge actif (15 ans et plus). Si l'on présume que les taux d'activité par groupe d'âge vont demeurer constants, il suffit pour évaluer l'impact du

vieillesse démographique d'estimer la population de chaque groupe d'âge actif en 2026, de multiplier celle-ci par son taux d'activité et de comparer les résultats aux données de 2021. À son tour, la population de chaque groupe d'âge actif en 2026 peut être estimée en partant de la population du groupe d'âge précédent en 2021 et en ajustant sa taille pour la mortalité escomptée entre 2021 et 2026. Par exemple, on peut estimer la taille du groupe d'âge des 45 à 49 ans en 2026 en partant du groupe d'âge des 40 à 44 en 2021 et en ajustant sa taille pour la mortalité escomptée.⁸

Le tableau 5 présente les résultats de ces calculs pour le Nouveau-Brunswick, le territoire de la CSRK et les sept entités qui composent ce territoire. Ces calculs sont basés sur la moyenne des taux de mortalité par groupe d'âge pour les années 2018 à 2020 au Nouveau-Brunswick, de même que les taux d'activité par groupe d'âge pour le Nouveau-Brunswick en 2021. Fait à noter, Statistique Canada ne publie pas de données sur les taux d'activité par groupe d'âge pour à l'échelle du territoire de la CSRK ou encore à celle des entités qui le composent. Les calculs présentés dans le tableau 5 sont basés sur des estimations effectuées à partir des données disponibles.⁹

⁸ . Les taux de mortalité ne sont pas disponibles à l'échelle du territoire de la CSRK et des sept entités qui le composent. Nous utilisons ici les taux de mortalité pour le Nouveau-Brunswick (Statistique Canada, tableau CANSIM 13-10-0710-01). Bien sûr, la population de chaque groupe d'âge en 2026 va dépendre non seulement de la mortalité, mais également du bilan migratoire de ce groupe d'âge pour l'entité géographique à l'étude. Par contre, comme l'objectif de cette section est d'examiner les besoins en matière de remplacement de la main-d'œuvre, nous supposons ici que ce bilan est nul pour chaque groupe d'âge.

⁹ . Le recensement offre des données sur la population active totale (tous groupes d'âges confondus) à l'échelle du territoire de la CSRK ainsi que les sept entités qui la composent. Les taux d'activité varient considérablement d'une entité à l'autre au sein du territoire de la CSRK, allant de 43,0 pour cent dans la communauté de Nouvelle-Arcadie à 60,3 pour cent dans celle de Beausoleil lors du recensement de 2021. Ces écarts dans les taux d'activité reflètent les différences dans les structures d'âge des communautés (la population de Nouvelle-Arcadie est plus âgée et compte proportionnellement plus d'ainés que celle de Beausoleil), de même que dans les taux d'activité par groupe d'âge.

L'utilisation des données sur les taux d'activité par groupe d'âge du Nouveau-Brunswick (Statistique Canada, tableau CANSIM 14-10-0327-01) introduit un biais dans nos projections de la population active en 2026 pour le territoire de la CSRK et les sept entités qui le composent. Pour corriger ce biais le mieux possible compte tenu des données disponibles, nous avons utilisé un facteur d'ajustement calculé comme suit pour chacune des huit entités géographiques à l'étude. Tout d'abord, nous avons calculé pour chaque entité géographique la taille de la population active obtenue en multipliant la population de chaque groupe d'âge lors du recensement de 2021 par le taux d'activité pour chaque groupe d'âge à l'échelle du Nouveau-Brunswick. Nous avons ensuite calculé le ratio de la population active totale lors du recensement de 2021 sur la population active obtenu en effectuant le calcul décrit ci-dessus. Enfin, nous avons appliqué uniformément ce ratio pour ajuster les taux d'activité par groupe d'âge du Nouveau-Brunswick afin d'obtenir les taux d'activité par groupe d'âge pour chaque entité géographique. Les ratios ainsi obtenus sont de 0,807 pour Nouvelle-Arcadie, 0,959 pour Beaurivage, 1,030 pour Five Rivers, 1,035 pour Grand-Bouctouche, 1,000 pour Champdoré, 1,0386 pour Beausoleil et 0,867 pour le district rural de la CSRK.

Tableau 5 : Diminution de la population active résultant du départ à la retraite graduel des baby-boomers, 2021 à 2026

	2021	2026	Var. 2021 à 2026	
			n	%
Nouvelle-Arcadie	1160	1014	-146	-12.6%
Beaurivage	2840	2496	-344	-12.1%
Five Rivers	1750	1578	-172	-9.8%
Grand-Bouctouche	2975	2683	-292	-9.8%
Champdoré	2430	2232	-198	-8.1%
Beausoleil	4275	3906	-369	-8.6%
District rural CSRK	1480	1312	-168	-11.4%
<i>Partie « A »</i>	985	873	-112	-11.4%
<i>Partie « B »</i>	495	439	-56	-11.3%
CSRK	16910	15221	-1689	-10.0%
Nouveau-Brunswick	401434	381798	-19636	-4.9%

Comme l'illustre le tableau 5, les besoins en matière de main-d'œuvre de remplacement pour compenser le départ à la retraite des baby-boomers sont deux fois plus grands sur le territoire de la CSRK que dans l'ensemble du Nouveau-Brunswick. À l'intérieur du territoire de la CSRK, ce sont principalement les entités situées dans le comté de Northumberland, de même que la communauté de Beaurivage qui affichent les plus grands besoins en matière de main-d'œuvre de remplacement. Sans surprise, ce sont ces communautés qui comprennent les plus fortes concentrations de baby-boomers au sein de leur population.¹⁰

Ayant estimé la main-d'œuvre additionnelle requise pour combler les déficits entraînés par le départ à la retraite des baby-boomers entre 2021 et 2026, il nous reste à traduire ces chiffres en demande d'unités de logements supplémentaires. La très grande majorité des immigrants qui arrivent au Canada en tant que résidents permanents sont des jeunes adultes âgés entre 25 et 44 ans; ce sont eux qui, dans la très grande majorité des cas, constituent les travailleurs de l'extérieur de la région qui viennent remplacer les baby-boomers qui partent à la retraite. Statistique Canada n'offre pas de données sur les taux d'activité de ce groupe d'âge

¹⁰ . Fait intéressant, les besoins en main-d'œuvre de remplacement sont considérablement plus faibles à Five Rivers que chez son voisin Beaurivage. Cela s'explique en grande partie par le fait que la communauté de Five Rivers compte bien davantage de résidents de tradition religieuse protestante, alors que celle de Beaurivage est presque entièrement de tradition catholique. Au Canada, le baby-boom a été plus puissant dans les communautés catholiques que protestantes.

spécifiquement, mais le fait pour le groupe des 25 à 54 ans. Ces chiffres montrent que le taux d'activité pour les immigrants de ce groupe d'âge qui sont au Canada depuis moins de cinq ans est d'environ 83 pour cent, un chiffre à peu près comparable à celui pour les gens nés au Canada. C'est donc dire qu'un ménage de nouveaux immigrants composé de deux adultes équivaldrait en moyenne à un ajout de 1,66 nouveaux travailleurs à la population active. Cela dit, il faut tenir compte du fait que les nouveaux immigrants au Canada ne sont pas toujours en couple; parfois, ils arrivent seuls. C'est pourquoi nous posons comme hypothèse de référence que les nouveaux ménages s'établissant dans la région comportent en moyenne 1,4 travailleurs et travailleuses.

Pour tenir compte de l'incertitude associée à une telle hypothèse, de même que celle associée à l'utilisation des taux d'activité par groupe d'âge du Nouveau-Brunswick ajustés de la façon décrite ci-dessus pour estimer l'évolution de la population active sur le territoire de la CSRK entre 2021 et 2026, nous établissons les scénarios de faible croissance et de forte croissance de la demande de logement induite par le départ à la retraite graduel des baby-boomers à 15 pour cent au-dessous et au-dessus du scénario de référence.

Les résultats de nos calculs sont présentés au tableau 6. Sous le scénario de référence, le départ à la retraite des baby-boomers entre 2021 et 2026 se traduira en moyenne par une demande supplémentaire de **241 unités par année** sur l'ensemble du territoire de la CSRK. Pour ce qui est des scénarios de croissance faible et forte, ce sont 205 et 277 unités respectivement.

Tableau 6 : Nombre annuel d'unités de logement additionnels pour héberger les nouveaux arrivants venant remplacer les baby-boomers qui partent à la retraite

	Scénario de croissance		
	faible	de référence	forte
Nouvelle-Arcadie	18	21	24
Beaurivage	42	49	57
Five Rivers	21	25	28
Grand-Bouctouche	35	42	48
Champlondoré	24	28	33
Beausoleil	45	53	61
District rural CSRK	20	24	28
<i>Partie « A »</i>	14	16	18
<i>Partie « B »</i>	7	8	9
CSRK	205	241	277

5. Augmentation de la demande de logement entraînée par la croissance de l'emploi

Tel qu'indiqué précédemment, dans le cadre de ce rapport, nous établissons la croissance de l'emploi comme étant le niveau d'emploi estimé nécessaire pour préserver le niveau actuel d'activité dans le secteur privé et pour offrir les services existants à une population grandissante et vieillissante au sein du territoire de la CSRK.

Le tableau 7 fournit un aperçu de l'évolution de la population active dans ce territoire, de même que dans l'ensemble du Nouveau-Brunswick. Deux grands constats s'imposent. D'une part, contrairement à ce qui s'est produit à l'échelle du Nouveau-Brunswick, le nombre de travailleurs au sein du territoire de la CSRK a diminué entre les deux derniers recensements, et ce malgré le fait que celui-ci a connu une croissance démographique supérieure à la moyenne provinciale. En 2021, le territoire de la CSRK comptait 335 travailleurs de moins qu'en 2016, soit une baisse de 1,9 pour cent. Le Nouveau-Brunswick, pour sa part, a connu une hausse de deux pour cent. Il est également important de noter que le nombre de travailleurs dans les industries du secteur privé était en baisse, et ce tant à l'échelle provinciale (-1,4 pour cent) qu'à celle du territoire de la CSRK (-6,9 pour cent). Le nombre de travailleurs du secteur public, pour sa part, était en nette progression.

Derrière ces chiffres se trouve principalement le vieillissement de la génération des baby-boomers (les gens nés entre 1946 et 1965). Celui-ci exerce son influence par trois principaux canaux.

Premièrement, comme nous l'avons vu précédemment, il exerce une pression à la baisse sur le nombre de travailleurs, car les gens qui partent à la retraite sont beaucoup plus nombreux que les jeunes de la région qui se joignent au marché du travail. Comme la population du territoire de la CSRK compte proportionnellement beaucoup plus de baby-boomers, celle-ci est davantage affectée par ce phénomène que l'ensemble de la province.

Tableau 7 : Population active par industrie, 2016 et 2021

	CSRK			Nouveau-Brunswick		
	2021	2016	Var.	2021	2016	Var.
Total - Population active	16910	17245	-1.9%	389470	381795	2.0%
Industrie - sans objet	250	260	-3.8%	7970	7320	8.9%
Toutes les industries	16655	16975	-1.9%	381500	374470	1.9%
1.Agriculture, foresterie, pêche et chasse	1155	1410	-18.1%	14815	15135	-2.1%
2.Extraction minière, de pétrole et de gaz, exploitation en carrière	245	360	-31.9%	3295	4345	-24.2%
3.Services publics (e.g., Énergie NB)	40	40	0.0%	3935	3350	17.5%
4.Construction	1790	1820	-1.6%	27805	27795	0.0%
5.Fabrication	2545	2620	-2.9%	30525	32405	-5.8%
6.Transport et entreposage, commerce de gros et de détail	2955	2875	2.8%	73700	75030	-1.8%
7.Industrie de l'information et industrie culturelle, arts et loisirs	370	405	-6.7%	12550	12565	-1.3%
8. Finances et assurances, services immobiliers et de location	470	470	0.0%	17250	16245	6.2%
9. Services professionnels, administratifs et de soutien	1090	1120	-2.7%	36680	36115	1.6%
10.Services d'enseignement	1155	1015	13.8%	28650	26090	9.8%
11. Soins de santé et assistance sociale	2260	1915	18.0%	56515	51380	10.0%
12.Services d'hébergement et de restauration	680	890	-23.6%	23345	24825	-6.0%
13.Autres services (sauf les administrations publiques)	735	955	-23.0%	17185	17105	0.5%
14.Administrations publiques	1175	1085	8.3%	35260	32090	9.9%
Total, secteur public (industries 10, 11, 14)	4590	4015	8.3%	120425	109560	9.9%
Total, secteur privé	12065	12960	-6.9%	261075	264910	-1.4%

Deuxièmement, le vieillissement des baby-boomers fait gonfler les rangs des aînés, ce qui à son tour fait augmenter la demande pour les services de soins de santé aux autres soins associés au vieillissement. Comme ces soins doivent dans bien des cas être prodigués sur place, le vieillissement exerce une pression à la hausse sur la main-d'œuvre dans ces industries. Ici également, cela affecte davantage le territoire de la CSRK, comme en témoigne le fait que le nombre de travailleurs dans l'industrie des soins de santé et des services sociaux (laquelle inclut notamment les soins aux aînés) se soit accru presque deux fois plus que dans l'ensemble de la province (18 pour cent, contre 10 pour cent à l'échelle provinciale).

Enfin, comme les gens qui partent à la retraite sont beaucoup plus nombreux que ceux qui atteignent l'âge de travailler, tant le territoire de la CSRK que Nouveau-Brunswick accueillent un grand nombre de nouveaux arrivants qui viennent remplacer les travailleurs qui partent à la retraite. Cela, à son tour, contribue à la croissance démographique, laquelle se traduit par une hausse de la demande pour les services publics tels que la santé et l'éducation. Plus généralement, la croissance démographique et le vieillissement des baby-boomers augmentent la demande pour les biens et services produits localement. À moins d'accueillir suffisamment de gens pour remplacer les travailleurs qui partent à la retraite ou encore qui choisissent de travailler dans le secteur des biens et services produits localement, le nombre d'emploi dans les industries exportatrices—lesquelles sont essentielles à notre prospérité à long terme—risque de décliner. Ce phénomène de « désindustrialisation » est visible dans le tableau 7. Celui-ci montre des pertes d'emploi dans des industries telles que la fabrication et les services professionnels, administratifs et de soutien, lesquels comprennent notamment les services de soutien aux entreprises offerts par les « centres d'appel » ou encore par des travailleurs à domicile. À l'inverse, c'est principalement dans le secteur des biens et services produits localement (services publics; transport, entreposage et commerce de gros et de détail) que l'on constate la plus forte croissance.

Il existe, bien sûr, d'autres raisons pour le déclin de l'emploi dans certaines industries exportatrices. On notera, par exemple, que l'emploi dans le secteur de l'agriculture, foresterie, pêche et chasse a connu un déclin bien plus élevé sur le territoire de la CSRK que dans l'ensemble du Nouveau-Brunswick. Cela dit, la perte affichée sur le territoire de la CSRK (-255 travailleurs) pourrait être en partie attribuable en partie au gain réalisé par les trois collectivités autochtones du comté de Kent qui (+100 travailleurs), elles, ne sont pas incluses dans ce territoire. Cette situation pourrait être attribuable aux efforts déployés pour assurer une participation accrue des communautés autochtones dans des industries comme la pêche.

On notera également que l'emploi dans l'industrie de l'hébergement et de la restauration a davantage diminué au sein du territoire de la CSRK que dans l'ensemble du Nouveau-Brunswick. Cela pourrait être en partie lié au fait que la pandémie a davantage affecté les restaurants qui n'offrait pas le service au volant ou qui n'ont pas eu l'occasion de développer autant la livraison à domicile que d'autres. Également à noter, l'emploi dans la catégorie « autres services (sauf les administrations publiques) » a probablement été affecté par la pandémie, car ceux-ci contiennent notamment des services comme les soins personnels comme (salons de coiffures et autres soins esthétiques, services de gardiennage, etc.).

Compte tenu de ce qui précède, aux fins de ce rapport, nous posons les hypothèses suivantes en ce qui a trait à l'évolution de l'emploi au sein du territoire de la CSRK :

- L'emploi dans toutes les industries va demeurer stable par rapport au recensement de 2021, sauf pour les suivantes : construction; services d'hébergement et de restauration; les autres services (excluant les administrations publiques); les services d'enseignement; soins de santé et d'assistance sociale; et administrations publiques.
- L'industrie de la construction n'a pas connu une augmentation de sa main-d'œuvre entre 2016 et 2021. Cependant, comme tenu des importants besoins en matière de construction d'unités supplémentaires, nous posons comme hypothèse que ce secteur va connaître une augmentation de 20 pour cent de son nombre de travailleurs entre 2021 et 2026. Il s'agit là d'une hypothèse conservatrice compte tenu de l'ampleur des besoins dont fait état le présent rapport.
- En ce qui a trait aux industries de l'hébergement et de la restauration, de même que les autres services (sauf les administrations publiques), nous supposons que ceux-ci vont récupérer respectivement 75 pour cent et 50 pour cent des emplois perdus entre 2016 et 2021.
- Enfin, pour les services publics (enseignement, santé et services sociaux, administrations publiques), nous supposons que ceux-ci vont connaître le même rythme de croissance que celui affiché entre 2016 et 2021.

Le tableau 6 montre que le nombre de travailleurs dans le territoire de la CSRK devrait augmenter en moyenne de 258 ou 1,5 pour cent par année entre 2021 et 2026 pour maintenir le niveau d'activité actuel dans le secteur privé et offrir les biens et services à une population grandissante et vieillissante. En termes de demande additionnelle pour le logement, si l'on

présume comme nous l'avons fait à la section suivante que chaque nouveau ménage est composé de 1,4 travailleurs, cela équivaut à 184 unités par année. Le tableau présente également les données pour les scénarios de croissance faible et forte, que nous fixons également ici respectivement à 15 pour cent en-dessous et au-dessus du scénario de référence.

Tableau 8 : Augmentation annuelle de la population active résultant de la croissance de l'emploi et nombre d'unités de logements additionnelles par année pour héberger les nouveaux arrivants venant occuper les emplois disponibles

	Population active			Logement		
	scénario de croissance			scénario de croissance		
	faible	référence	forte	faible	référence	forte
Nouvelle-Arcadie	15	17	20	10	12	14
Beaurivage	34	40	46	24	29	33
Five Rivers	22	26	30	16	19	21
Grand-Bouctouche	45	53	61	32	38	43
Champdoré	34	40	45	24	28	32
Beausoleil	57	67	77	41	48	55
District rural	13	15	18	9	11	13
<i>Partie « A »</i>	9	10	12	6	7	9
<i>Partie « B »</i>	4	5	6	3	4	4
CSRK	219	258	297	157	184	212

6. Impact des facteurs non-liés directement au marché du travail sur la demande de logement

Nous avons jusqu'à présent examiné les besoins additionnels en matière de logement liés au marché du travail, c'est-à-dire les besoins en matière de main-d'œuvre supplémentaire pour assurer le remplacement des baby-boomers qui vont partir à la retraite, ainsi que pour maintenir la base économique et offrir des services à une population grandissante comprenant de plus en plus d'aînés. Dans cette section, nous examinons trois autres facteurs affectant la demande de logement qui ne sont pas directement liés au marché du travail : la mortalité, les besoins en matière de logements additionnels des jeunes adultes habitant le territoire de la CSRK, ainsi que la migration liée au style de vie et à la recherche d'un logement plus abordable.

6.1 Réduction de la demande induite par la mortalité

La mortalité a un impact négatif sur la demande de logement. Selon nos calculs basés sur les taux de mortalité par groupes d'âge du Nouveau-Brunswick, parmi les 34 731 résidents du territoire de la CSRK en 2021, un nombre total de 1 541 vont décéder au cours des cinq prochaines années. Comme il fallait s'y attendre, nos résultats montrent que l'impact de la mortalité va être plus grand dans les communautés ayant une plus forte concentration d'aînés, soit les collectivités francophones du nord de la CSRK.

Pour ce qui est de l'impact négatif que cette mortalité pourrait avoir sur la demande de logement, un certain nombre de facteurs doivent être pris en ligne de compte. Tout d'abord, il faut se rappeler qu'une bonne partie des décès se retrouvent parmi des ménages formés de couples. Dans bien des cas, les nouveaux veufs et nouvelles veuves vont demeurer dans leur demeure pendant encore un certain nombre d'années. Dans de telles situations, le décès d'un membre du couple n'a pas d'effet immédiat sur la demande de logement. Par contre, certains décès vont se produire dans des ménages composés de personnes vivant seules, veufs/veuves ou non. Dans ces cas-là, un décès a typiquement pour effet de « libérer » une unité de logement pour un nouvel occupant. Enfin, d'autres décès vont se produire parmi les personnes âgées qui habitent avec leurs enfants ou encore dans des établissements de soins de longue durée. Dans ces cas, leurs logements ont déjà été libérés et donc généralement rendus disponibles pour de nouveaux occupants.

Pour ces diverses raisons, nous supposons comme scénario de référence dans ce rapport qu'un décès se traduit par une baisse de la demande de logement équivalant à 0,5 unité. Comme scénarios de faible et de forte croissance, nous supposons que chaque décès entraîne une réduction de la demande de logement de 0,4 et de 0,6 unité respectivement. Ceci produit les résultats suivants en ce qui a trait à l'impact projeté de la mortalité sur la demande de logement entre 2021 et 2026 :

Tableau 9 : Diminution de la demande annuelle de logement induite par la mortalité

	Scénario de croissance		
	faible	de référence	forte
Nouvelle-Arcadie	-12	-16	-19
Beaurivage	-24	-30	-36
Five Rivers	-11	-14	-17
Grand-Bouctouche	-23	-28	-34
Champdoré	-16	-20	-25
Beausoleil	-24	-30	-37
District rural CSRK	-12	-15	-18
<i>Partie « A »</i>	-7	-9	-11
<i>Partie « B »</i>	-4	-5	-7
CSRK	-123	-154	-185

6.2 Augmentation de la demande induite par les jeunes adultes de la CSRK

À chaque année, un certain nombre de jeunes adultes habitant le territoire de la CSRK quittent le domicile familial. Cette transition peut se faire à divers âges. Pour simplifier, nous supposons ici que l'ensemble des jeunes âgés présentement entre 20 et 24 ans habitant sur le territoire de la CSRK en 2021 vont quitter le domicile familial pour emménager dans leur propre logement au cours des cinq prochaines années.¹¹ Dans certains cas, ceux-ci vont vivre seuls,

¹¹ . Cette hypothèse n'est posée que pour simplifier l'analyse. Le fait que certains jeunes adultes attendent plus ou moins longtemps avant d'emménager dans leur propre logement n'a pas une incidence importante sur les résultats tant et aussi longtemps qu'on pose l'hypothèse raisonnable que la quasi-totalité de ceux-ci vont éventuellement quitter le domicile parental. À noter, le fait de choisir le groupe des 20-24 ans plutôt que celui des 15-19 ans permet de tenir compte du fait que de nombreux jeunes quittent la région pour poursuivre leurs études. Ceux qui choisissent de revenir dans la région sont comptabilisés dans les sections 3 et 4.

alors que d'autres vont vivre en couple ou en colocation. Aux fins de ce rapport, nous supposons qu'en moyenne ces jeunes vont emménager dans des unités de logements comportant 1,5 résidents. Comme hypothèses de croissance faible et forte, nous supposons que ce chiffre s'établit à 1,7 et 1,3 résidents respectivement. Cela se traduit par une demande supplémentaire annuelle de logement qui se décline comme suit.

Tableau 10 : Augmentation du nombre annuel de logements pour héberger les jeunes adultes qui quittent le domicile parental

	Scénario de croissance		
	faible	de référence	forte
Nouvelle-Arcadie	12	13	15
Beaurivage	29	33	38
Five Rivers	16	19	21
Grand Bouctouche	27	31	35
Champdoré	19	21	25
Beausoleil	33	38	44
District rural	15	17	20
<i>Partie « A »</i>	12	13	15
<i>Partie « B »</i>	4	4	5
CSRK	152	172	199

6.3 Augmentation de la demande induite par la migration liée au style de vie et de recherche d'un logement plus abordable

La dernière source de demande supplémentaire de logement dans le territoire de la CSRK consiste en l'afflux de résidents de l'extérieur attirés vers la région pour son style de vie et ses propriétés plus abordables. En l'absence de sondages sur le sujet, il est impossible d'évaluer avec précision le nombre de personnes qui sont venues s'installer sur le territoire de la CSRK pour ces motifs. On peut cependant obtenir un ordre de grandeur en examinant ce que l'on peut appeler la « migration excédentaire » par rapport à la moyenne néo-brunswickoise chez les adultes.

Nous avons vu à la section 2 que la migration à des fins économiques (i.e., liée au marché du travail) est concentrée principalement chez les jeunes adultes âgés entre 25 et 44 ans (voir tableau 2). Nous avons vu également qu'entre 2016 et 2021, la croissance des groupes des adultes plus âgés (e.g., ceux qui avaient 45 ans et plus en 2016) a été beaucoup plus forte sur le territoire de la CSRK que dans l'ensemble du Nouveau-Brunswick. Cette observation, conjuguée au fait que la croissance de la population dans ces groupes d'âge a été concentrée dans les communautés du littoral du comté de Kent, nous ont poussé à conclure que, toutes proportions gardées, davantage de résidents de l'extérieur se sont installés sur le territoire de la CSRK pour des raisons de style de vie et pour accéder à la propriété de manière plus abordable que dans l'ensemble du Nouveau-Brunswick.

Dans cette section, nous nous inspirons de cette logique pour nous faire une idée de l'importance de ce type de migration sur le territoire desservi par la CSRK au cours des cinq années entre 2021 et 2026. Pour y arriver, nous partons de l'hypothèse que le territoire desservi par la CSRK a connu une migration économique comparable à celle de l'ensemble du Nouveau-Brunswick entre 2016 et 2021 et nous supposons de plus pour simplifier l'analyse que la migration nette au Nouveau-Brunswick était motivée par des fins économiques. Nous avons vu précédemment que l'on peut obtenir une bonne estimation de la migration au sein d'un territoire donné en comparant la population de chaque groupe d'âge lors du recensement de 2016 (e.g., les 25 à 29 ans) à celle du groupe d'âge suivant lors du recensement de 2021 (e.g., les 30 à 34 ans) et en tenant compte de la mortalité pour chaque groupe d'âge. Ici, nous refaisons l'exercice en calculant la différence entre la croissance démographique que connaîtrait le territoire de la CSRK en 2021 et 2026 s'il affichait les mêmes taux de migration qu'entre 2016 et 2021 et s'il affichait des taux de migration identiques à ceux du Nouveau-Brunswick durant cette même période. La différence, appelé la « migration excédentaire » constitue notre mesure de la migration induite pour des raisons de style de vie et d'accès à des logements plus abordables.

Avant de présenter les résultats, il importe de discuter du niveau d'incertitude associé à l'approche présentée ci-dessous. Tel qu'indiqué précédemment, cette approche repose sur l'hypothèse que toute l'immigration qu'a connue le Nouveau-Brunswick entre 2016 et 2021 était de nature économique, c'est-à-dire liée au marché du travail. Cela n'est sans doute pas le cas, quoique le fait que la migration ait été concentrée au sein des jeunes adultes suggère qu'elle ait été surtout de nature économique.

Cela dit, le biais de surestimation introduit par cette hypothèse est sans doute plus que compensé par le fait que la période entre les recensements de 2016 et 2021 ne capte pas le

spectaculaire afflux de nouveaux résidents des autres provinces venus s'installer au Nouveau-Brunswick en quête d'une propriété plus abordable.¹² Cette montée en flèche de la migration interprovinciale remonte environ au milieu de l'année 2021. En ce sens, les chiffres qui suivent sur le nombre de nouveaux résidents de l'extérieur attirés vers la région pour son style de vie et ses propriétés abordables sous-estime sans doute matériellement la tendance actuelle. Il faut donc les voir comme des estimations conservatrices. Le tableau 11 présente les résultats de nos calculs, avec les scénarios de croissance faible et forte respectivement établis à 25 pour cent en dessous et en dessus du scénario de référence.

Tableau 11 : Augmentation du nombre annuel de logements pour satisfaire la demande induite par la migration liée au style de vie et/ou la recherche d'un logement plus abordable

	Scénario de croissance		
	faible	de référence	forte
Nouvelle-Arcadie	4	5	6
Beaurivage	12	17	21
Five Rivers	11	15	19
Grand Bouctouche	18	24	31
Champland	2	3	3
Beausoleil	28	38	47
District rural	4	5	6
<i>Partie « A »</i>	-2	-3	-4
<i>Partie « B »</i>	6	8	10
CSRK	80	107	133

¹² . Depuis le troisième trimestre de 2021, le nombre moyen de personnes qui viennent s'installer au Nouveau-Brunswick est environ deux fois plus élevé que la moyenne des cinq années entre les recensements de 2016 et 2021 (Statistique Canada, tableau CANSIM 17-10-0020-01).

7. Synthèse de résultats et discussion

En combinant les résultats des trois scénarios pour chacune des cinq principales composantes de la demande de logement (départ à la retraite des baby-boomers, croissance de l'emploi, mortalité, jeunes adultes de la CSRK quittant le domicile parental, afflux de résidents de l'extérieur venant s'installer sur le territoire de la CSRK pour des raisons de style de vie ou quête d'un logement plus abordable), nous obtenons une multitude scénarios possibles en ce qui a trait à la croissance projetée de la demande pour le logement au cours des cinq prochaines années (2021 à 2026). Pour simplifier la présentation des résultats, nous présentons ci-dessous trois scénarios. Le premier, le scénario de croissance faible, est le scénario le plus pessimiste, regroupant les scénarios de croissance faible pour chacune des cinq composantes de la demande de logement. Le deuxième fait de même pour les scénarios de référence et le troisième pour ceux de croissance forte. Voici les résultats :

Tableau 12 : Augmentation du nombre annuel de logements pour satisfaire la croissance projetée

	Scénario de croissance		
	faible	de référence	forte
Nouvelle-Arcadie	32	35	40
Beaurivage	83	98	113
Five Rivers	53	64	72
Grand Bouctouche	89	107	123
Champdoré	53	60	68
Beausoleil	123	147	170
District rural	36	42	49
<i>Partie « A »</i>	22	24	27
<i>Partie « B »</i>	14	18	22
CSRK	469	553	635

Selon le scénario de référence, il faudrait 553 unités par année additionnelles pour satisfaire la demande de logement projetée d'ici 2026 pour le territoire de la CSRK. C'est là un chiffre très élevé qui exigerait que l'on augmente dramatiquement la cadence de l'activité de construction résidentielle par rapport à la tendance historique. Comme nous l'avons vu à la

section 2, Statistique Canada estime que le nombre de logements privés occupés construits entre janvier 2016 et le 11 mai 2021 (date de référence du recensement) s'élevait à 630. Si l'on prend ce chiffre comme une bonne approximation de l'activité de construction résidentielle, on peut conclure qu'environ 145 unités de logement ont été annuellement en moyenne durant cette période. Plus récemment, la Commission des services régionaux de Kent rapportait que des permis pour 222 nouvelles unités ont été livrés en 2022. C'est donc dire que la cadence de l'activité de construction résidentielle s'accélère, mais demeure bien en-dessous de ce qui serait nécessaire pour satisfaire la demande.

Tel qu'indiqué à la section 2, le nombre de logements sur le territoire de la CSRK n'a pas augmenté entre les recensements de 2016 et de 2021, et ce malgré le fait que la population ait augmenté de plus de 1 600 résidents. C'est donc sans doute essentiellement grâce une forte augmentation du taux d'occupation des logements que ces nouveaux résidents ont pu être hébergés. Pour les raisons que nous avons soulevées soulevées dans cette section, il est très peu probable que cet exploit puisse être répété dans les années à venir.

Il est bon de rappeler que les résultats présentés ci-dessus sont formulés sur la base de la préservation du statu quo, c'est-à-dire qu'ils offrent un aperçu du nombre d'unités de logements additionnels nécessaires pour préserver le niveau actuel d'activité économique et les services existants dans la région. Or, comme nous l'avons vu dans ce rapport, les chiffres suggèrent que le territoire desservi par la CSRK n'a pas réussi à préserver ce statu quo entre 2016 et 2021. Cela est visible dans le fait que, malgré la croissance importante de la population, la main-d'œuvre a connu une baisse, et ce particulièrement au sein du secteur privé.

Les chiffres sur la demande de logement présentés dans ce rapport peuvent paraître énormes. Il y a cependant lieu de croire que ceux-ci pourraient en fait représenter des estimations conservatrices des besoins de la région, et ce pour au moins deux raisons. La première, c'est que comme ce rapport repose principalement sur les données du recensement de 2021 (qui a eu lieu en mai 2021), il ne capte pas l'explosion récente de la migration des résidents d'ailleurs au Canada qui viennent s'installer sur le territoire de la CSRK pour des raisons de style de vie et/ou pour prendre avantage de prix immobiliers moins élevés. La seconde est liée à la première, soit l'augmentation dramatique des flux de nouveaux arrivants au pays au cours de l'année et demie qui a suivi le recensement de 2021. Le Canada fait face à d'importantes pénuries de main-d'œuvre liées en grande partie au vieillissement de sa population, pénuries qu'il tente de combler en ouvrant grandes ses frontières. Au cours de la période de 12 mois se terminant en septembre 2022, le pays a accueilli un nombre record de plus de 800,000 nouveaux résidents, soit presque

le double du niveau moyen au cours des trois années précédant la pandémie. À son tour, l'augmentation du nombre de nouveaux arrivants au pays a un double effet. D'une part, il augmente l'immigration au Nouveau-Brunswick, alimentant par le fait même la demande pour le logement. D'autre part, il exacerbe la crise d'abordabilité des logements dans les grands centres canadiens (particulièrement dans le sud de l'Ontario), ce qui pousse de plus en plus de résidents des autres provinces à venir s'installer au Nouveau-Brunswick, y compris sur le territoire de la CSRK.

En somme, la demande de logement risque de demeurer très forte pour les années à venir, et ce à travers l'ensemble du territoire de la CSRK. Pour la satisfaire, il faudra dramatiquement augmenter la cadence de l'activité de construction résidentielle. Si l'on n'y arrive pas, la région ne pourra pas atteindre son plein potentiel et aura de la difficulté à maintenir les services locaux existants. Il faut s'attendre également à ce que les prix des logements continuent d'augmenter très rapidement et à ce que le nombre de résidents aux prises avec des difficultés d'accès au logement et/ou inadéquatement logés grimpe en flèche. C'est donc la qualité de vie et la prospérité de la région qui sont dans la balance.