



Étude relative au logement sur le territoire de la CSRNO

RAPPORT FINAL

Le 23 août 2024



Le 23 août 2024

Madame Mélanie Ruest
Première dirigeante par intérim
Commission de services régionaux Nord-Ouest (CSRNO)
36, rue Court
Edmundson (Nouveau-Brunswick) E3V 1S3

**Raymond Chabot
Grant Thornton & Cie s.E.N.C.R.L.**

507, rue Victoria
Edmundston (Nouveau-Brunswick)
E3V 2K9

T 506 739-1144

Objet : Étude relative au logement sur le territoire de la CSRNO

Madame,

Nous avons le plaisir de vous soumettre notre rapport concernant le mandat mentionné en objet. Nous espérons que nos constats vis-à-vis de la situation actuelle, nos analyses et nos recommandations vous aideront à atteindre vos objectifs.

Nous tenons à souligner l'excellente collaboration et la grande transparence de toutes les personnes rencontrées au cours de la réalisation du mandat.

Nous vous remercions de la confiance que vous nous témoignez et nous demeurons à votre disposition pour toute assistance supplémentaire ou pour vous accompagner dans la poursuite de vos objectifs.

Pour toute information, nous vous invitons à communiquer avec Jean-Philippe Brosseau au 418 647-5413.

En espérant avoir l'occasion de partager vos défis, nous vous prions de recevoir, Madame, nos salutations les plus distinguées.



Nicolas Plante
Associé – Conseil en management

Jean-Philippe Brosseau
Vice-président de pratique – Conseil en management

Table des matières

| | |
|---|----|
| Contexte, mandat et méthodologie | 4 |
| Profil socioéconomique | 7 |
| Portrait de l'habitation | 23 |
| Sommaire des enjeux en lien avec l'habitation | 36 |
| Offre et demande de logements | 42 |
| Constats et recommandations | 53 |
| Annexes | 62 |



Contexte, mandat et méthodologie



La Commission de services régionaux Nord-Ouest (CSRNO) fait actuellement face à des enjeux en matière de logement

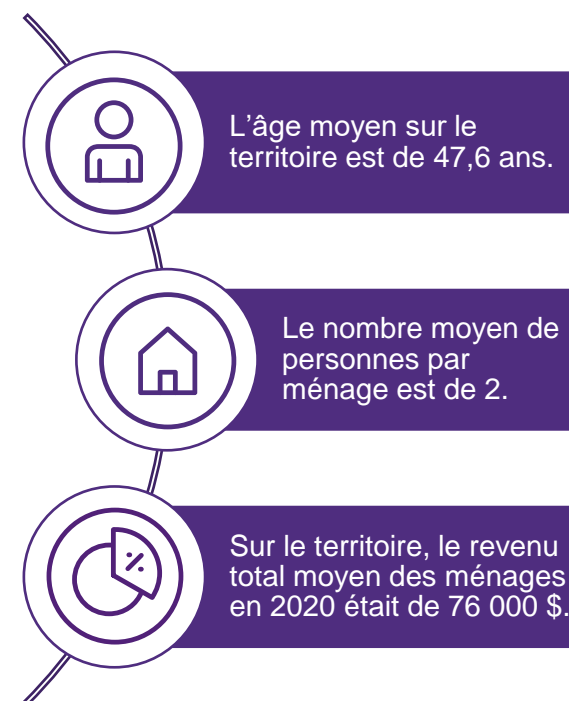
Contexte de l'étude

Situé au nord-ouest du Nouveau-Brunswick, le territoire couvert par la CSRNO est la porte d'entrée principale des provinces de l'Atlantique. L'économie repose en partie sur l'exploitation des ressources naturelles et le domaine manufacturier, alors que le secteur des services est en constante évolution, notamment sur les plans de la santé et de l'éducation. Depuis les récentes fusions, la région est constituée de cinq villes, d'un district rural et d'une Première Nation, et compte 45 000 habitants.

La CSRNO a été créée en 2013 afin de faciliter la collaboration entre les municipalités, les communautés rurales et les districts de services locaux de la région. La CSRNO offre de multiples services sur le territoire, notamment en matière d'urbanisme, de coopération régionale, de développement économique et de développement communautaire.

Depuis quelques années, la région couverte par la CSRNO est aux prises avec d'importantes problématiques liées au logement. La rareté des logements, phénomène observé partout au Canada, est ressentie dans la région et engendre des difficultés en ce qui concerne notamment l'attraction et la rétention de la main-d'œuvre ainsi que l'hébergement des étudiants et des travailleurs étrangers. Une étude réalisée pour le territoire d'Edmundston a révélé l'existence de besoins criants à cet égard et a établi une liste d'actions à mettre en place à court terme par les décideurs locaux.

Étant donné que la disponibilité de logements abordables et répondant aux besoins de divers groupes de population (travailleurs, familles, étudiants, personnes vulnérables) représente un enjeu central dans la région, la CSRNO souhaite faire réaliser une étude qui viendra établir le portrait du logement sur le territoire qu'elle dessert, à l'exception d'Edmundston, qui a été couvert dans une étude précédente.



Source : Analyse RCGT.

Le présent rapport vise à établir un portrait du logement sur le territoire de la CSRNO

Détails du mandat

C'est dans ce contexte que la CSRNO a mandaté la firme RCGT afin de dresser un portrait indépendant de la situation de l'habitation sur le territoire.

Le portrait a été établi à partir d'une collecte de données statistiques ainsi qu'à partir de consultations effectuées auprès de différentes parties prenantes actives dans le secteur de l'habitation.

Ultimement, le portrait a permis de dégager des pistes d'actions qui outilleront la CSRNO et les entités locales dans leurs actions contre la pénurie de logements.

De manière spécifique, les objectifs du mandat étaient les suivants :

- Analyser la situation actuelle de l'habitation pour chacune des municipalités sur le territoire, incluant une description démographique et territoriale, la présentation des statistiques sur l'habitation, l'identification des acteurs en habitation ainsi que la description des tendances et des enjeux actuels relatifs à l'habitation;
- Évaluer les besoins en ce qui concerne l'habitation pour chacune des municipalités situées sur le territoire, incluant une analyse par type de clientèle et les défis liés au développement de nouveaux logements;
- Formuler des constats et des recommandations concrètes afin de favoriser le développement d'une offre adéquate en matière d'habitation sur le territoire de la CSRNO.

Source : Analyse RCGT.

Profil socioéconomique



La CSRNO est composée de six entités

Entités et communautés représentées par la CSRNO

Au Nouveau-Brunswick, les Commissions de services régionaux (CSR) ont été créées pour faciliter la collaboration et la communication entre les communautés de même que pour favoriser la planification. Il y a douze CSR dans la province.

Chaque CSR est représentée au conseil d'administration par le maire d'un gouvernement local. Les CSR n'ont pas de pouvoir de taxation, mais elles facturent les services fournis. Elles ne constituent pas un autre ordre de gouvernement. Les décisions au sein des CSR sont prises par les communautés par l'intermédiaire de leurs représentants au conseil d'administration.

Les CSR ont la responsabilité d'offrir certains services ainsi que de faciliter les ententes et la coopération entre les différentes localités de la province. Les services fournis par les gouvernements locaux comprennent les loisirs, la construction et l'entretien des rues (déneigement, rapiéçage des nids-de-poule), la protection contre les incendies ainsi que la police et le contrôle des animaux.

Dans le cadre des analyses qui suivront, la CSRNO est définie comme étant composée des entités suivantes : Haut-Madawaska, Edmundston, Vallée-des-Rivières, Grand-Sault, Saint-Quentin et les districts ruraux.

| Entités | Anciennes municipalités |
|---------------------|---|
| Haut-Madawaska | Village de Lac Baker |
| | Communauté rurale de Haut-Madawaska |
| Edmundston | Ville d'Edmundston |
| | Village de Rivière-Verte |
| | Partie du DSL de Saint-Jacques et Saint-Joseph |
| Vallée-des-Rivières | Village de Sainte-Anne-de Madawaska |
| | Ville de Saint-Léonard |
| | Partie du DSL de Sainte-Anne, Notre-Dame-de-Lourdes, Saint-Léonard et Rivière-Verte |
| Grand-Sault | Ville de Grand-Sault |
| | Village de Drummond |
| | Communauté rurale de Saint-André |
| | Partie du DSL de Drummond |
| Saint-Quentin | DSL de Grand Sault |
| | Saint-Quentin |
| | Partie du DSL Saint-Quentin |
| Districts ruraux | DSL Saint-Martin-de-Restigouche |
| | DSL de Saint-Basile |
| | DSL Madawaska |
| | Partie du DSL de Saint-Jacques, Saint-Joseph, Rivière-Verte, Saint-Quentin, Notre-Dame-de-Lourdes, Sainte-Anne et Saint-Léonard |

Sources : Gouvernement du Nouveau-Brunswick, CSRNO

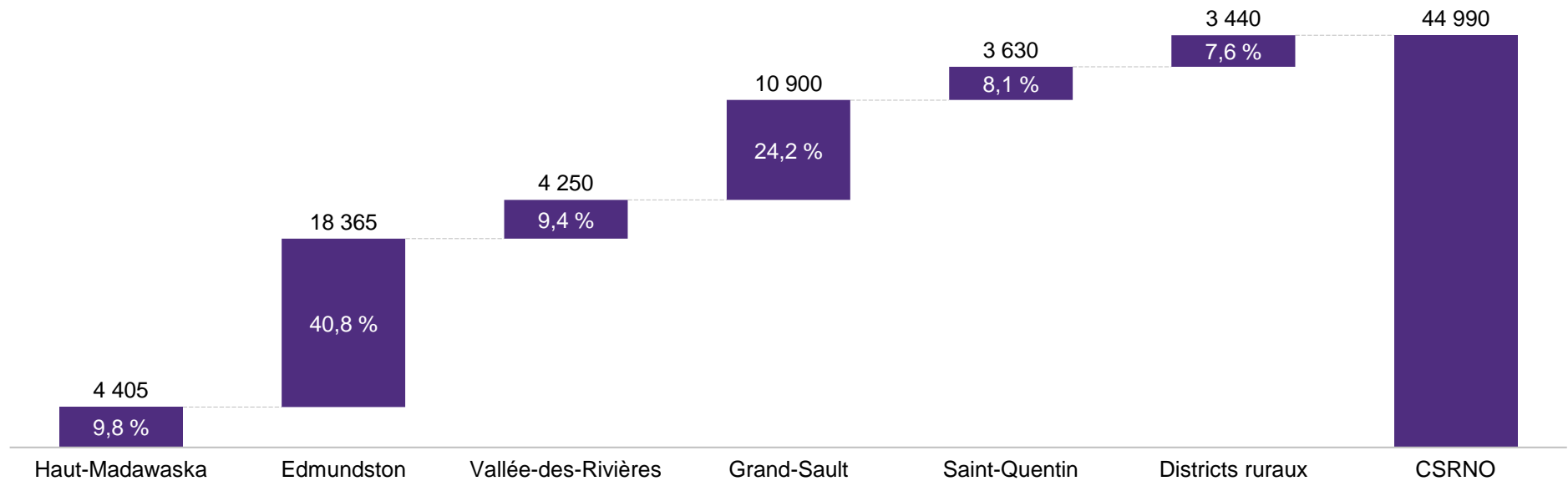
La CSRNO compte 45 000 habitants répartis dans six municipalités, en plus des districts ruraux

Répartition de la population selon la municipalité

Edmundston représente près de 41 % de la population totale, soit plus de 18 000 personnes. Pour ce qui est du nombre d'habitants, la seconde municipalité est Grand-Sault, qui regroupe près du quart des habitants de la CSRNO (environ 10 100 résidents).

Répartition de la population selon la municipalité

CSRNO, 2021, en nombre de personnes



Sources : Statistique Canada (Recensement 2021 – Compilation spéciale de Statistique Canada), analyse RCGT.

La population sur le territoire de la CSRNO est légèrement plus vieillissante que celle du Nouveau-Brunswick

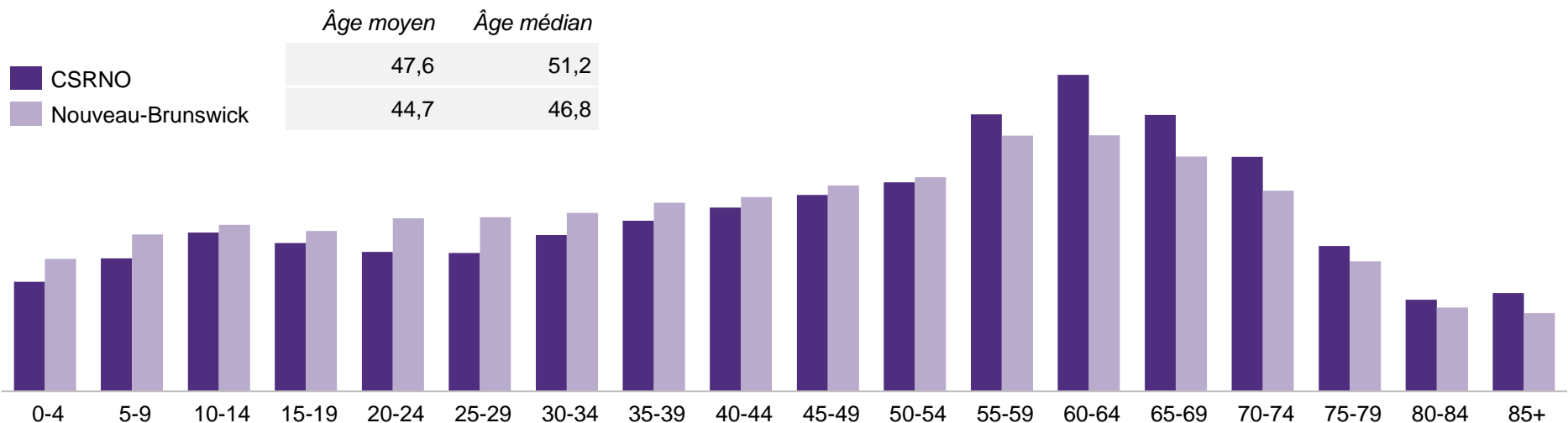
Pyramide des âges

La CSRNO est confrontée à certains enjeux de vieillissement de la population, comme l'ensemble du Canada. Sur le territoire de la CSRNO, la moitié de la population a plus de 51,2 ans, alors que, pour le Nouveau-Brunswick, l'âge médian est plutôt d'un peu moins de 47 ans.

Par ailleurs, la population des 55 ans et plus est surreprésentée dans la région couverte par la CSRNO par rapport à l'ensemble du Nouveau-Brunswick. Cette tranche de la population correspond à 45 % du total pour la CSRNO et à 39 % du total pour l'ensemble de la province.

Répartition de la population selon l'âge

CSRNO, 2021, en nombre de personnes



Sources : Statistique Canada (Recensement 2021 – Compilation spéciale de Statistique Canada), analyse RCGT.

La CSRNO se démarque par une population plus âgée que la moyenne du Nouveau-Brunswick

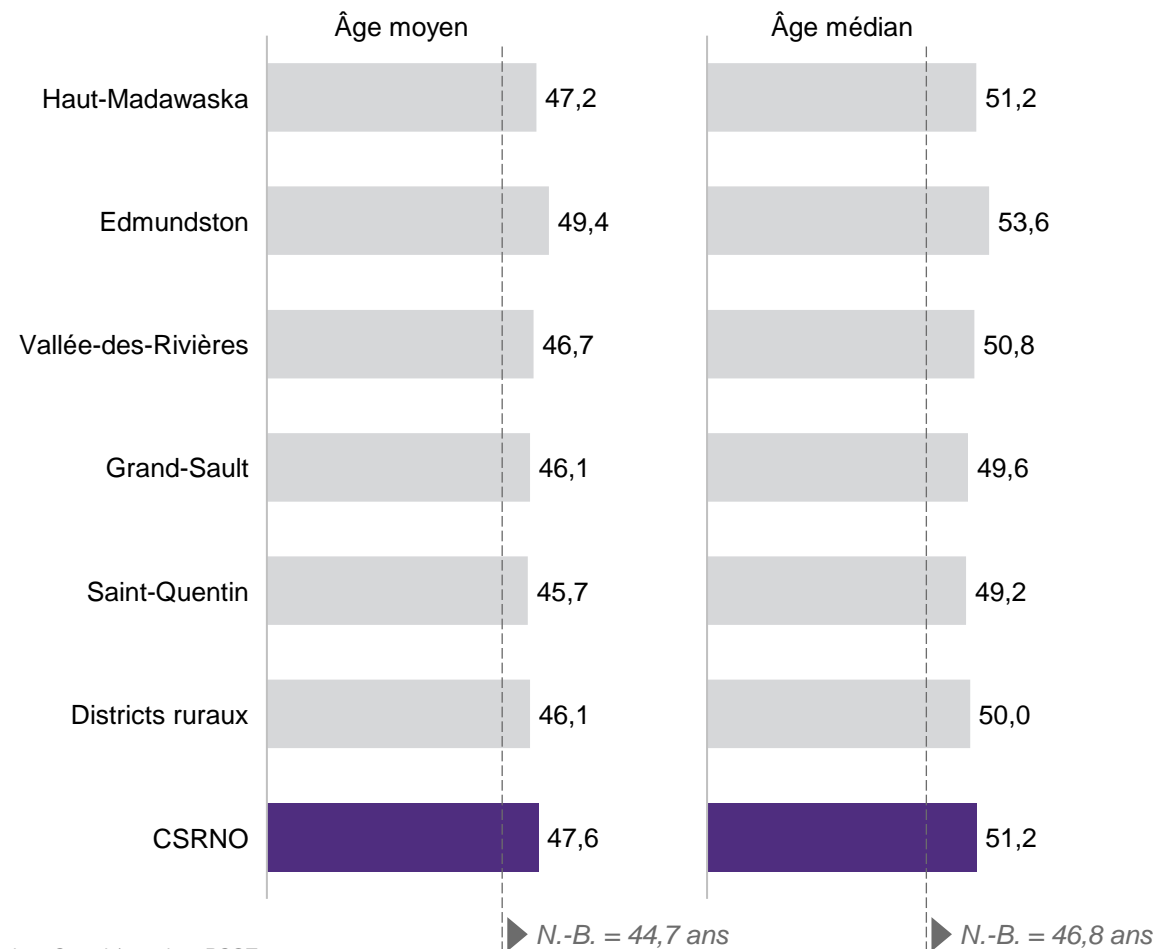
Âge moyen et âge médian selon la municipalité

Alors que l'âge moyen de la population est de 44,7 ans au Nouveau-Brunswick, il est de 46,5 ans sur le territoire de la CSRNO, soit presque deux années de plus.

En excluant Edmundston, le vieillissement de la population est plus prononcé dans la municipalité du Haut-Madawaska, où l'âge moyen est de 47,2 ans, suivie par Vallée-des-Rivières, où il est de 46,7 ans. Saint-Quentin est la municipalité de la CSRNO où l'âge moyen est le plus faible, quoiqu'il demeure toutefois plus élevé que la moyenne provinciale.

Âge moyen et âge médian de la population selon la municipalité

CSRNO, 2021



Sources : Statistique Canada (Recensement 2021 – Compilation spéciale de Statistique Canada), analyse RCGT.

La structure démographique laisse présager certaines difficultés pour les années à venir

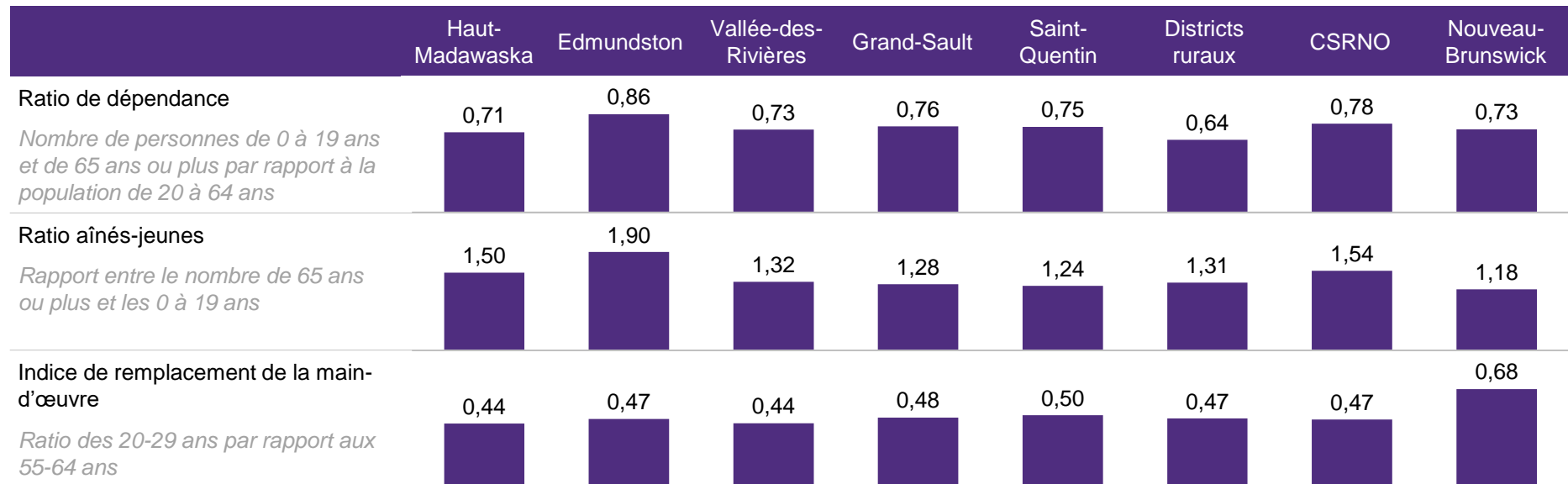
Indicateurs de dépendance démographique

L'analyse des différents ratios démographiques permet de situer les municipalités par rapport aux changements démographiques qui seront à venir sur leur territoire respectif.

Bien que le ratio de dépendance démographique sur le territoire de la CRSNO soit similaire à celui de l'ensemble de la province, l'indice de remplacement illustre le fait que la CRSNO pourrait avoir plus de difficultés que le reste de la province à remplacer la main-d'œuvre qui partira prochainement à la retraite. En complément, le ratio entre le nombre d'aînés et le nombre de personnes jeunes est supérieur à celui de la province, ce qui indique que la proportion de personnes âgées dans certaines municipalités est relativement importante.

Indicateurs de dépendance démographique

Nouveau-Brunswick, CRSNO, 2021-2033, en %



Sources : Statistique Canada (Recensement 2021 – Compilation spéciale de Statistique Canada), analyse RCGT.

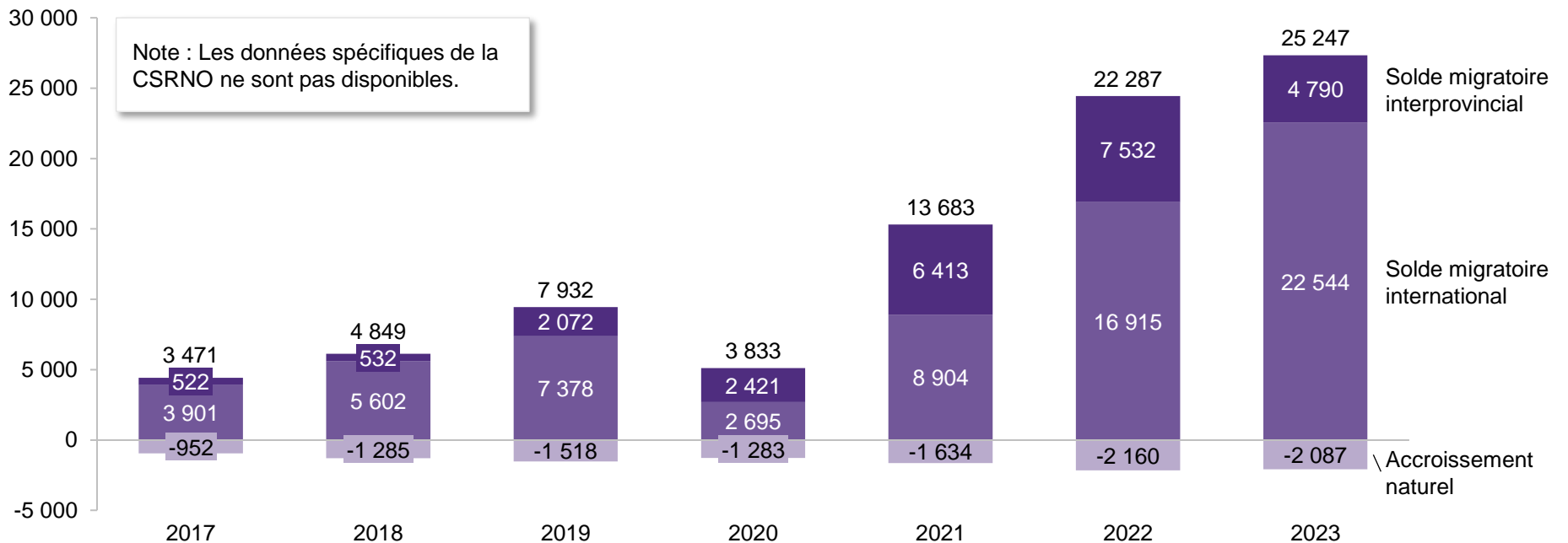
Les migrations internationales et interprovinciales alimentent la croissance de la population dans la province

Perspectives démographiques

Au cours des dernières années, les migrations internationales ont été le principal facteur de croissance démographique au Nouveau-Brunswick. Au cours des trois dernières années, le solde migratoire du Nouveau-Brunswick a été de plus de 61 000 personnes. Depuis le début de la pandémie, le Nouveau-Brunswick a exercé une force d'attraction importante comparativement aux autres provinces canadiennes, et les migrations interprovinciales ont atteint un sommet.

Évolution de l'accroissement de la population selon le type

Nouveau-Brunswick, 2017-2023, en nombre de personnes



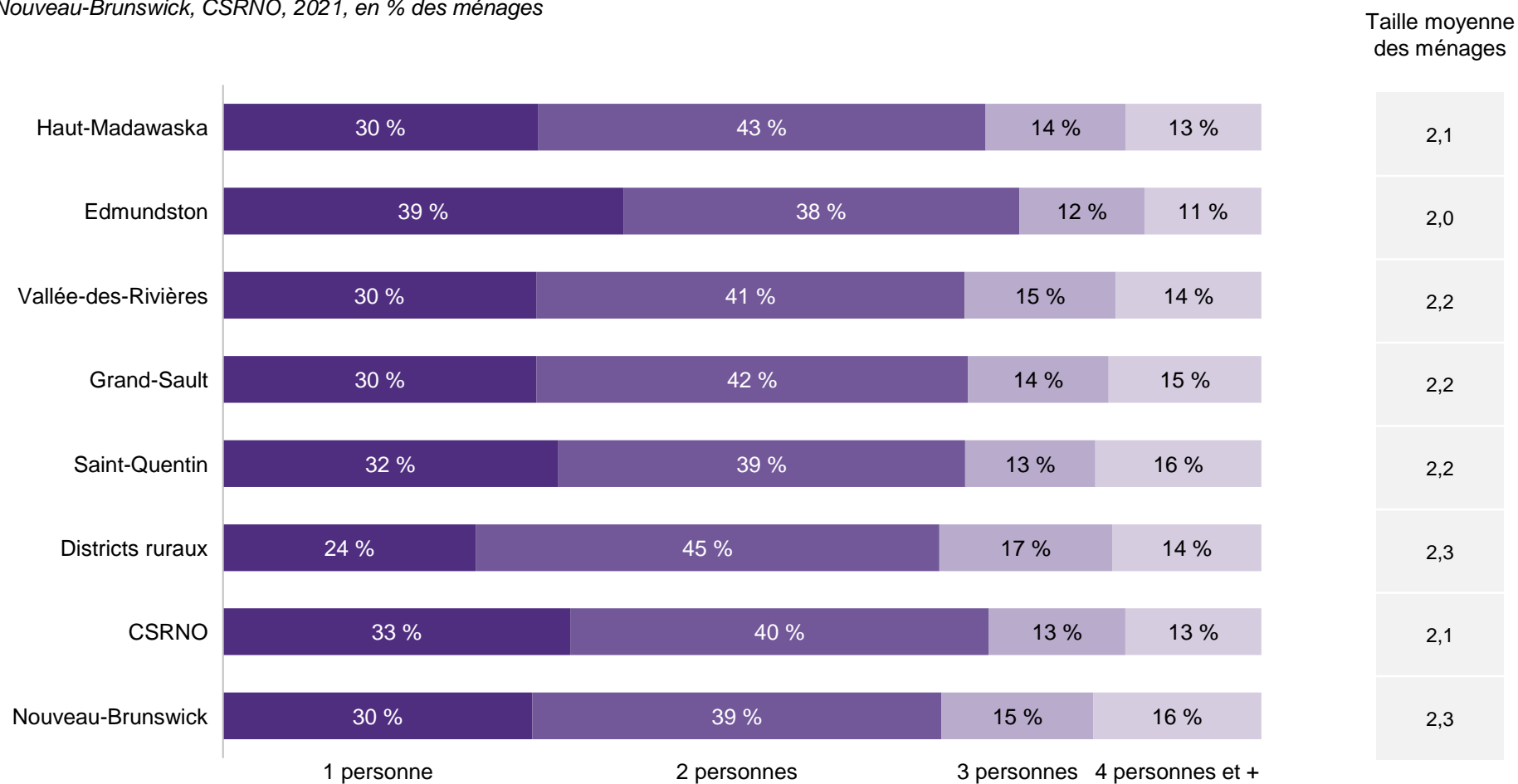
Sources : Statistique Canada; analyse RCGT.

La majorité des ménages sur le territoire de la CSRNO est composée de deux personnes ou moins

Composition des ménages selon le nombre de personnes

Composition des ménages

Nouveau-Brunswick, CSRNO, 2021, en % des ménages



Sources : Statistique Canada (Recensement 2021 – Compilation spéciale de Statistique Canada), analyse RCGT.

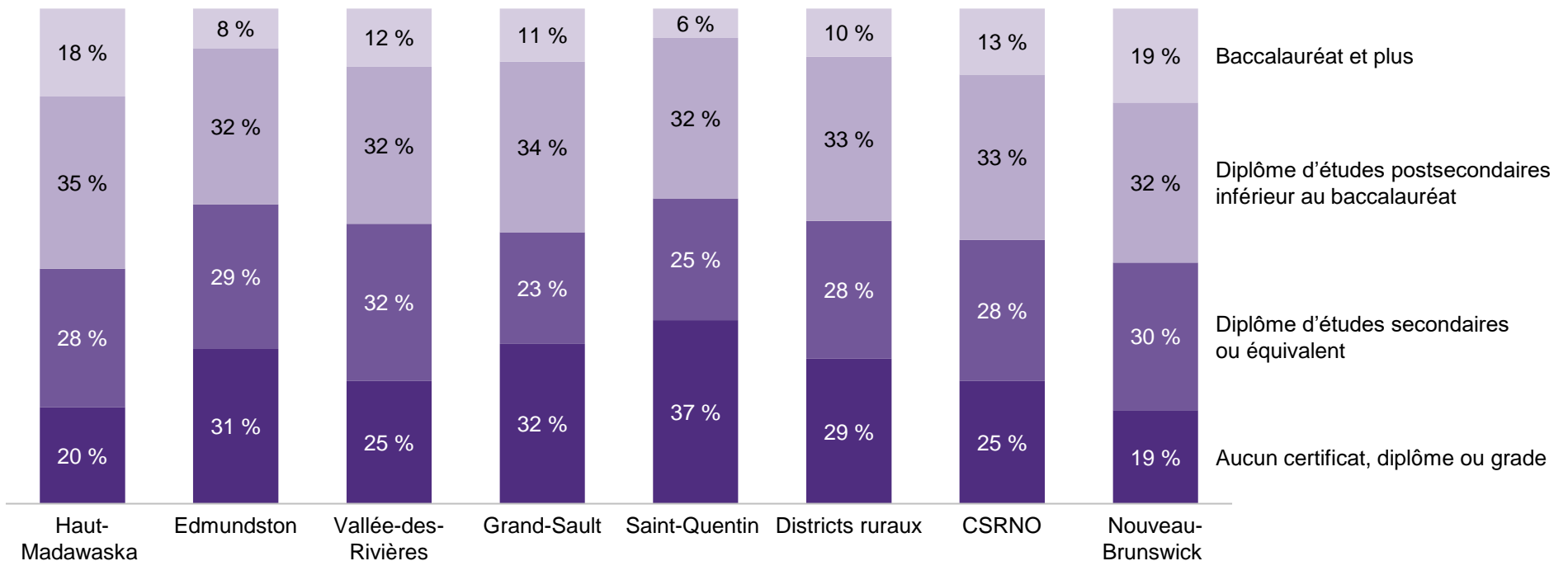
La population de la CSRNO présente un niveau d'éducation légèrement inférieur à celui du Nouveau-Brunswick

Niveau d'éducation

En effet, 28 % des 15 ans et plus ne possèdent aucun certificat, diplôme ou grade, comparativement à 18 % pour le Nouveau-Brunswick. Le taux de diplomation universitaire est de 12 % sur le territoire de la CSRNO, alors qu'il atteint 20 % pour l'ensemble du Nouveau-Brunswick.

Niveau d'éducation des 15 ans et plus

Nouveau-Brunswick, CSRNO, 2021, en % de la population de 15 ans et plus



Sources : Statistique Canada (Recensement 2021 – Compilation spéciale de Statistique Canada), analyse RCGT.

Le revenu moyen des ménages sur le territoire de la CSRNO est inférieur à celui de la province du Nouveau-Brunswick

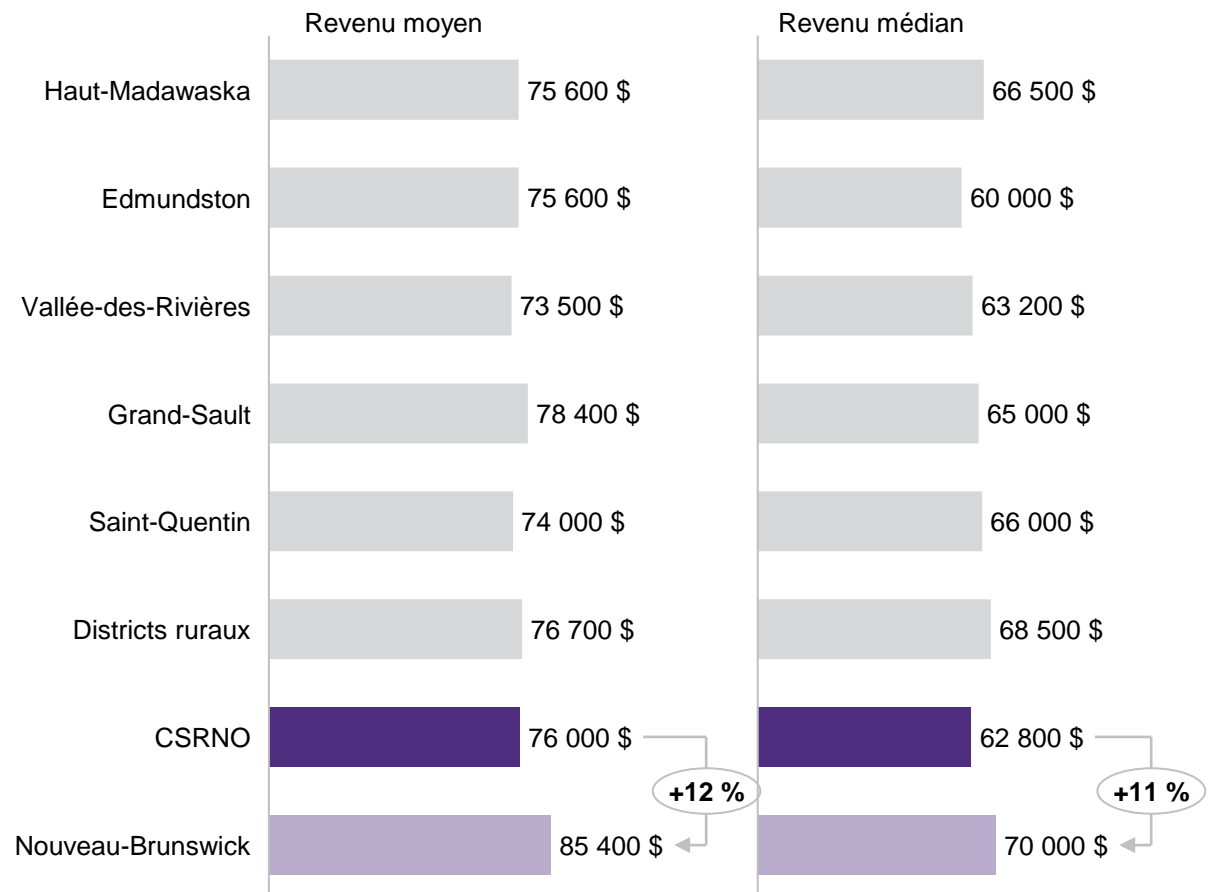
Revenu moyen et revenu médian des ménages

Les ménages résidant sur le territoire de la CSRNO gagnaient un revenu annuel de 76 000 \$ en 2021, ce qui est légèrement inférieur au revenu moyen des ménages de l'ensemble de la province, soit 85 400 \$.

De plus, la population sur le territoire de la CSRNO compte une proportion plus grande de ménages à faible revenu en comparaison avec l'ensemble du Nouveau-Brunswick.

Revenu moyen et revenu médian des ménages

CSRNO, 2021



Sources : Statistique Canada (Recensement 2021 – Compilation spéciale de Statistique Canada), analyse RCGT.

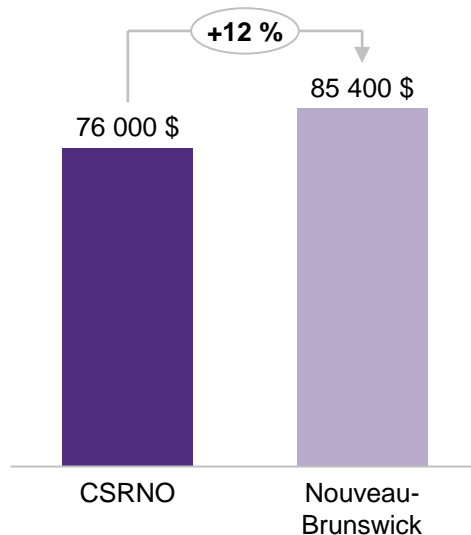
Les ménages à faible revenu sont surreprésentés sur le territoire de la CSRNO par rapport à l'ensemble de la province

Revenu moyen des ménages

Plus spécifiquement, la proportion des ménages ayant un revenu inférieur à 60 000 \$ est de 53 % sur le territoire de la CSRNO, alors qu'elle est de 42 % pour l'ensemble du Nouveau-Brunswick, soit 11 points de pourcentage de moins. De plus, dans la province, près du tiers des ménages ont un revenu de 100 000 \$ et plus, alors que, pour la CSRNO, cette proportion est largement inférieure (18 %).

Revenu moyen annuel par ménage

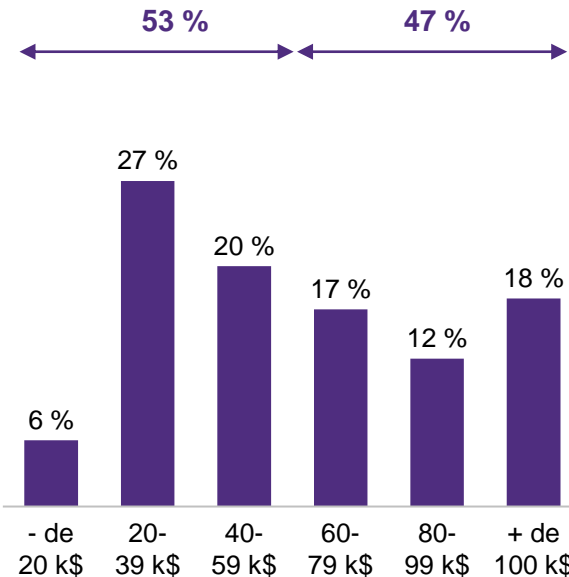
Nouveau-Brunswick, CSRNO, 2021, en \$ par année



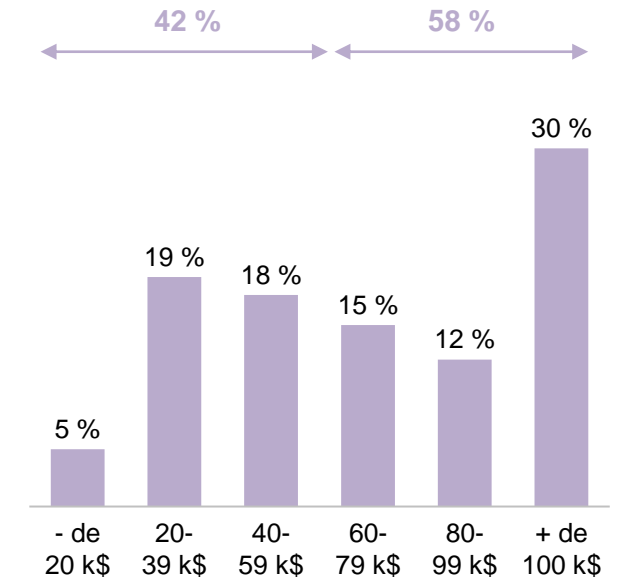
Répartition des ménages selon le revenu annuel

Nouveau-Brunswick, CSRNO, 2021, en % des ménages

CSRNO



Nouveau-Brunswick



Sources : Statistique Canada (Recensement 2021 – Compilation spéciale de Statistique Canada), analyse RCGT.

Plus d'un travailleur sur cinq travaille dans la vente et le service dans la CSRNO

Répartition des travailleurs selon la profession

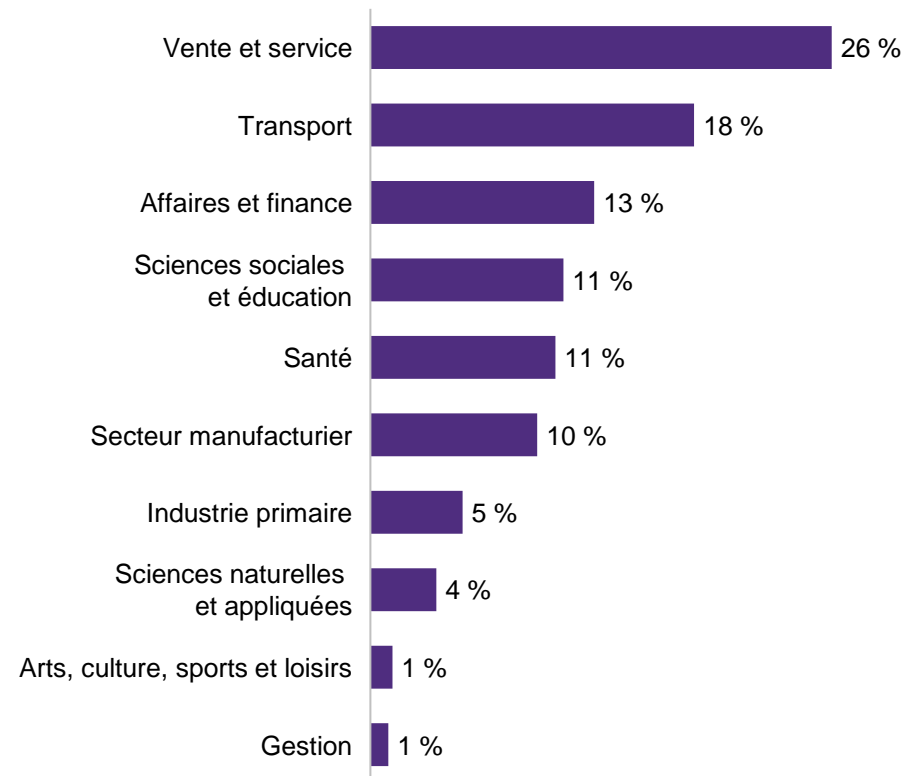
Les personnes âgées de 15 ans et plus et ayant un emploi sont au nombre de 21 370 sur le territoire de la CSRNO.

Sur le territoire de la CSRNO, le secteur de la vente et du service domine, puisqu'il emploie 26 % des travailleurs. Il est suivi par l'industrie du transport, avec 19 % des effectifs. Le secteur des affaires et de la finance ainsi que le secteur des sciences sociales et de l'éducation comptent respectivement 13 % et 11 % des travailleurs.

Les particularités associées à chacune des municipalités sont présentées à la page suivante.

Répartition des travailleurs selon la profession

CSRNO, 2022, en % du nombre de personnes en emploi



Sources : Statistique Canada (Recensement 2021 – Compilation spéciale de Statistique Canada), analyse RCGT.

Certaines municipalités ont des particularités industrielles qui se traduisent par une forte proportion d'emplois

Répartition des travailleurs selon la profession

À titre d'exemple, une importante proportion de la population de Haut-Madawaska travaille dans des professions en lien avec le secteur manufacturier, alors que le pourcentage de la population de Saint-Quentin exerçant un emploi dans l'industrie primaire est nettement plus élevé que dans les autres municipalités.

Répartition des travailleurs selon la profession

CSRNO, 2021, en % du nombre de personnes en emploi

| Municipalités | Gestion | Affaires et finance | Sciences naturelles et appliquées | Santé | Sciences sociales et éducation | Arts, culture, sports et loisirs | Vente et service | Transport | Industrie primaire | Secteur manufacturier |
|---------------------|---------|---------------------|-----------------------------------|--------|--------------------------------|----------------------------------|------------------|-----------|--------------------|-----------------------|
| Haut-Madawaska | 0,7 % | 10,7 % | 3,4 % | 9,4 % | 8,4 % | 0,0 % | 20,3 % | 20,3 % | 6,8 % | 19,9 % |
| Edmundston | 1,4 % | 13,8 % | 4,7 % | 13,8 % | 11,4 % | 1,5 % | 29,6 % | 14,1 % | 2,1 % | 7,8 % |
| Vallée-des-Rivières | 0,8 % | 9,0 % | 2,6 % | 10,2 % | 11,3 % | 1,3 % | 26,9 % | 22,8 % | 5,6 % | 9,7 % |
| Grand-Sault | 0,8 % | 13,8 % | 4,0 % | 7,0 % | 11,5 % | 1,1 % | 26,3 % | 22,5 % | 6,5 % | 6,5 % |
| Saint-Quentin | 1,1 % | 10,3 % | 1,6 % | 7,7 % | 10,8 % | 1,6 % | 22,8 % | 18,8 % | 12,4 % | 13,0 % |
| Districts ruraux | 0,9 % | 14,2 % | 2,6 % | 10,8 % | 11,0 % | 1,5 % | 21,8 % | 20,1 % | 6,7 % | 10,5 % |
| CSRNO | 1,0 % | 12,8 % | 3,8 % | 10,6 % | 11,0 % | 1,3 % | 26,3 % | 18,5 % | 5,3 % | 9,5 % |
| Nouveau-Brunswick | 1,0 % | 15,3 % | 6,3 % | 9,1 % | 13,4 % | 2,0 % | 26,5 % | 17,7 % | 3,6 % | 5,0 % |

Sources : Statistique Canada (Recensement 2021 – Compilation spéciale de Statistique Canada), analyse RCGT.

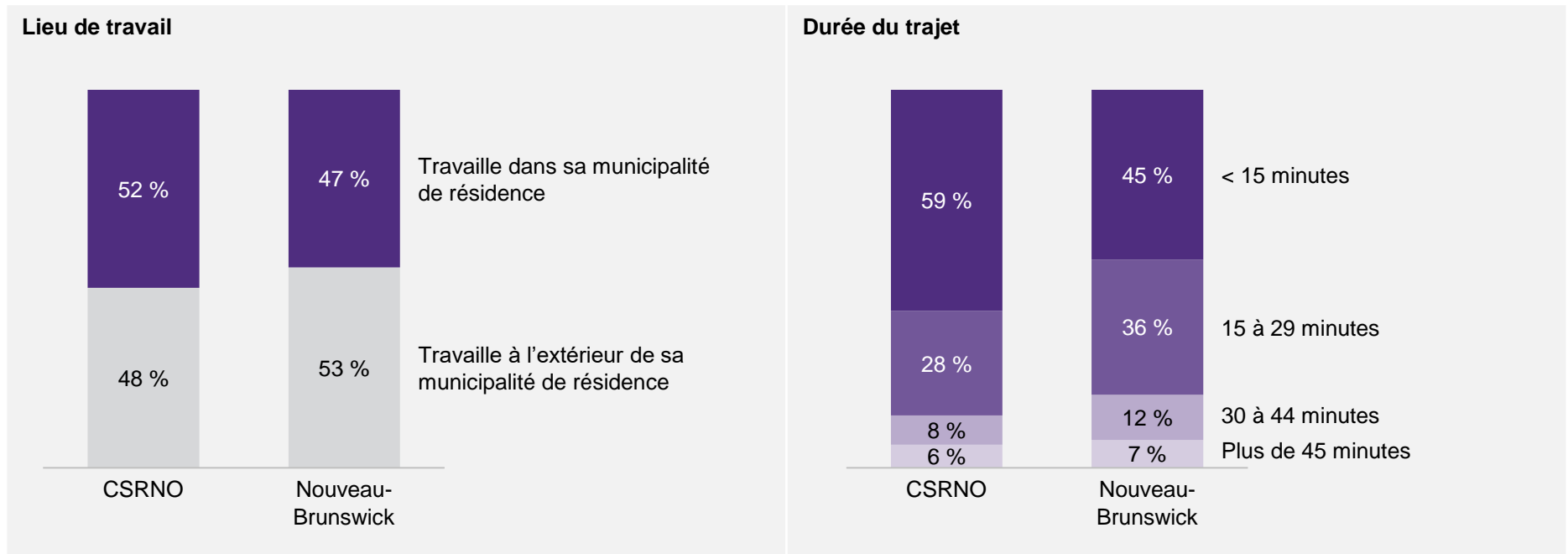
La majorité des personnes travaillent dans la ville où ils résident

Niveau de mobilité des travailleurs

Sur le territoire de la CSRNO, 48 % des travailleurs sont employés en dehors de leur municipalité de résidence, tandis que cette proportion est de 53 % pour le Nouveau-Brunswick. Le temps de trajet des travailleurs de la CSRNO et du Nouveau-Brunswick demeure relativement court, soit moins de 15 minutes pour près de 60 % des travailleurs. Finalement, 94 % des travailleurs se rendent au travail avec leur véhicule.

Répartition des travailleurs selon le lieu du travail et la durée du trajet pour s’y rendre

Nouveau-Brunswick, CSRNO, 2021, en % du nombre de travailleurs



Sources : Statistique Canada (Recensement 2021 – Compilation spéciale de Statistique Canada), analyse RCGT.

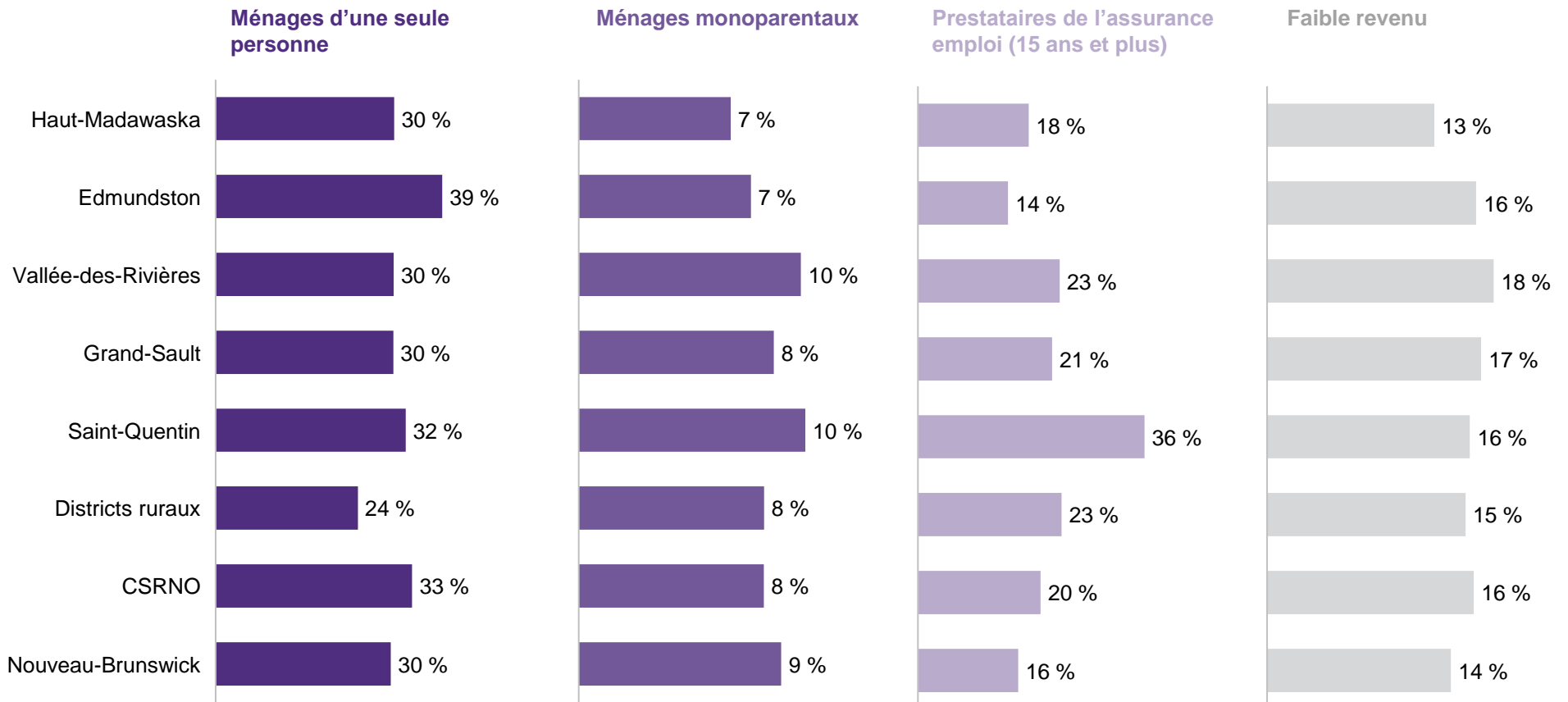
Le portrait des populations vulnérables permet également d'orienter les besoins en matière de logement

Proportion des populations vulnérables selon le type

Note : Le taux d'habitants en situation de faible revenu est calculé selon la mesure de faible revenu après impôt. Ce seuil équivaut à 50 % de la médiane du revenu après impôt rajusté des ménages privés. Le seuil de faible revenu par municipalité n'est toutefois pas disponible.

Part des populations vulnérables selon le type et selon la municipalité

Nouveau-Brunswick, CSRNO, 2021, en %



Sources : Statistique Canada (Recensement 2021 – Compilation spéciale de Statistique Canada), analyse RCGT.

De manière générale, la CSRNO compte une plus grande proportion de ménages à faible revenu

Représentation des populations vulnérables selon la municipalité



Ménages d'une seule personne

En comparaison avec la moyenne du Nouveau-Brunswick, les municipalités de la CSRNO enregistrent un taux similaire de ménages composés d'une seule personne.



Ménages monoparentaux

Deux des quatre municipalités de la CSRNO se situent en dessous de la moyenne du Nouveau-Brunswick en ce qui a trait au taux de ménages monoparentaux. Tandis que le taux de ménages monoparentaux au Nouveau-Brunswick est de 16 %, dans les municipalités de Vallée-des-Rivières et de Saint-Quentin, la proportion de ménages monoparentaux est supérieure ou égale à la moyenne provinciale, avec des taux de 17 % et de 19 % respectivement.



Situation de faible revenu

De manière générale, le taux de personnes en situation de faible revenu sur le territoire de la CSRNO (16 %) est relativement supérieur à la moyenne du Nouveau-Brunswick (14 %). En effet, 3 des 4 municipalités de la CSRNO affichent un taux supérieur ou égal à la moyenne du Nouveau-Brunswick. Vallée-des-Rivières présente le taux le plus élevé (18 %).



Prestataires de l'assurance emploi

Au Nouveau-Brunswick, 17 % des personnes de 15 ans et plus sont prestataires de l'assurance emploi selon le dernier recensement. Sur le territoire de la CSRNO, les prestataires de l'assurance emploi sont surreprésentés dans la majorité des municipalités. Le taux le plus élevé est de 33 % pour la municipalité de Saint-Quentin, soit 16 points de pourcentage de plus que la moyenne du Nouveau-Brunswick. La nature des emplois sur le territoire de la CSRNO pourrait expliquer ce phénomène. Notons également que le contexte pandémique a possiblement influencé à la hausse le nombre de prestataires de l'assurance emploi.

Sources : Statistique Canada (Recensement 2021 – Compilation spéciale de Statistique Canada), analyse RCGT.

Portrait de l'habitation



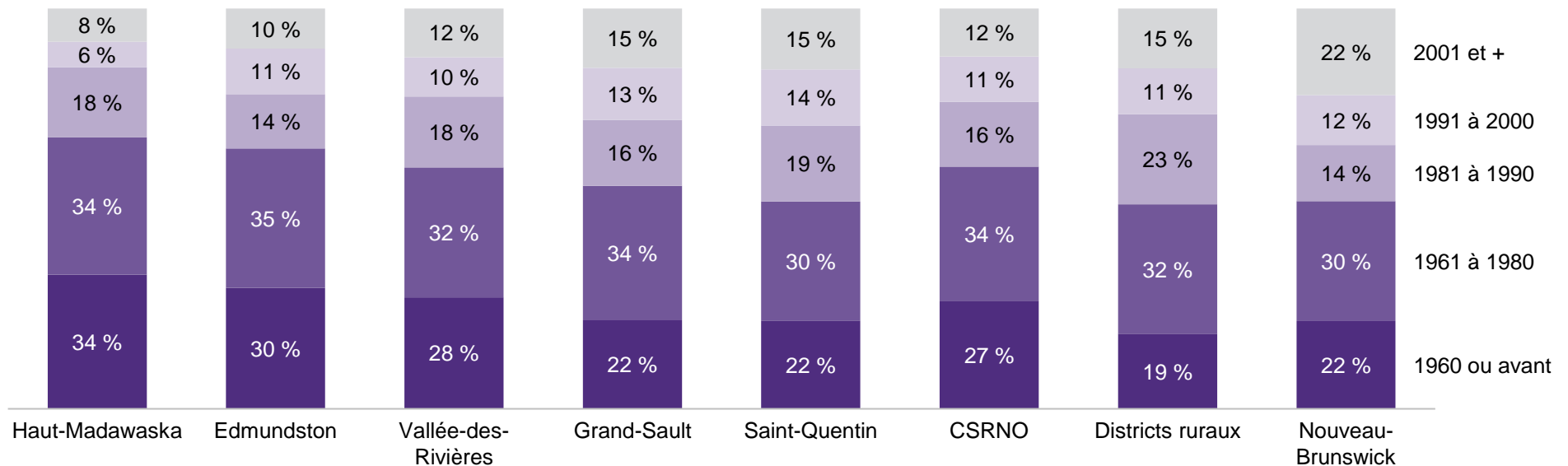
Le parc immobilier de la CSRNO est vieillissant comparativement à l'ensemble du Nouveau-Brunswick

Répartition des habitations selon l'année de construction

Dans la plupart des municipalités situées sur le territoire de la CSRNO, plus de la moitié des logements ont été construits avant les années quatre-vingt. Vallée-des-Rivières et Haut-Madawaska sont les municipalités qui présentent le plus haut taux de vieilles habitations. Il est à noter que le parc immobilier de la CSRNO est relativement plus vieux que celui du Nouveau-Brunswick dans son ensemble.

Répartition des habitations selon l'année de construction

Nouveau-Brunswick, CSRNO, 2021, en % des habitations



Note : En raison du manque d'informations disponibles, les données du portrait de l'habitation peuvent différer légèrement de celles du portrait sociodémographique. En effet, les données du portrait sociodémographique proviennent d'une compilation spéciale de Statistique Canada avec les réelles délimitations territoriales, alors que les données du portrait de l'habitation proviennent d'une cartographie du territoire via Sitewise.

Sources : Statistique Canada (Recensement 2021 – Compilation via Sitewise), analyse RCGT.

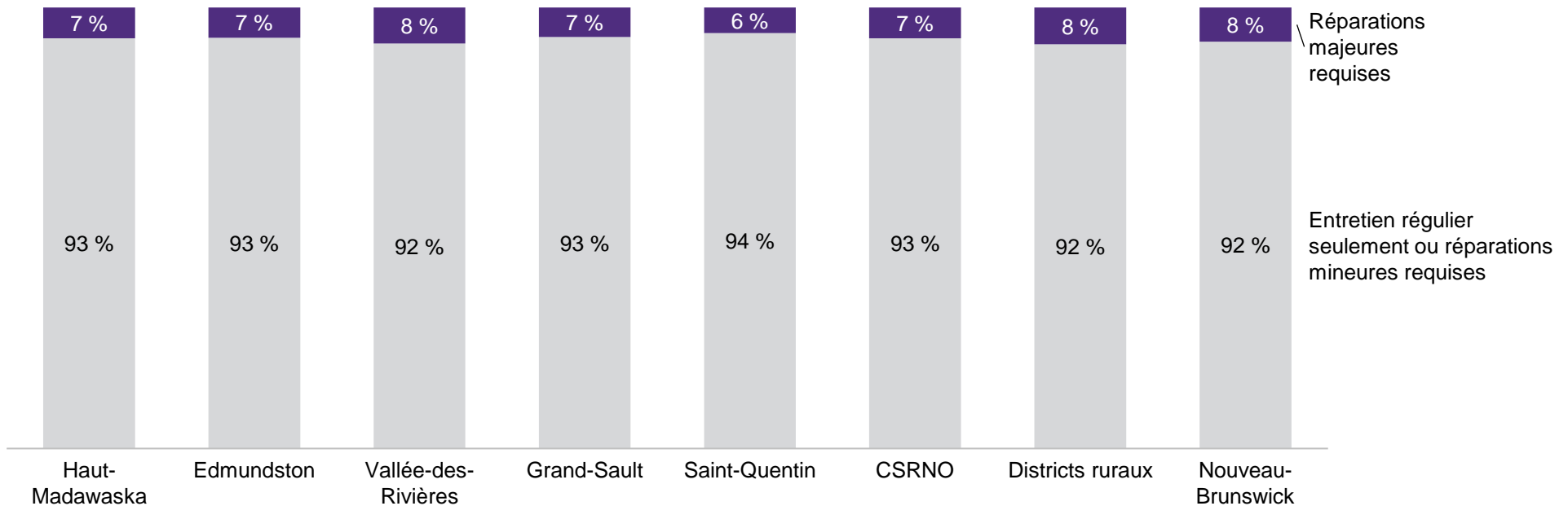
Un peu moins d'un logement sur 10 sur le territoire de la CSRNO requiert des réparations majeures

Répartition des logements selon l'entretien nécessaire

L'état du parc de logements est relativement similaire d'une municipalité à l'autre sur le territoire couvert par la CSRNO. D'après le dernier recensement, Vallée-des-Rivières est la municipalité dont la proportion de logements nécessitant des réparations majeures est la plus élevée de la CSRNO (8 %). Cette proportion est relativement similaire dans les autres municipalités de la CSRNO, puisqu'elle varie entre 6 % et 7 %, soit un à deux points de pourcentage de moins que pour l'ensemble de la province.

Répartition des logements selon l'entretien nécessaire

Nouveau-Brunswick, CSRNO, 2021, en % des logements



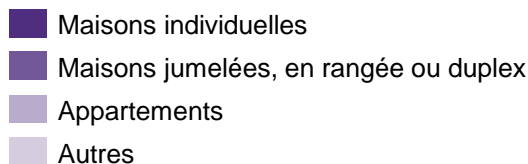
Sources : Statistique Canada (Recensement 2021 – Compilation via Sitewise), analyse RCGT.

Plus de trois ménages sur quatre sur le territoire de la CSRNO habitent une maison unifamiliale

Composition du parc immobilier

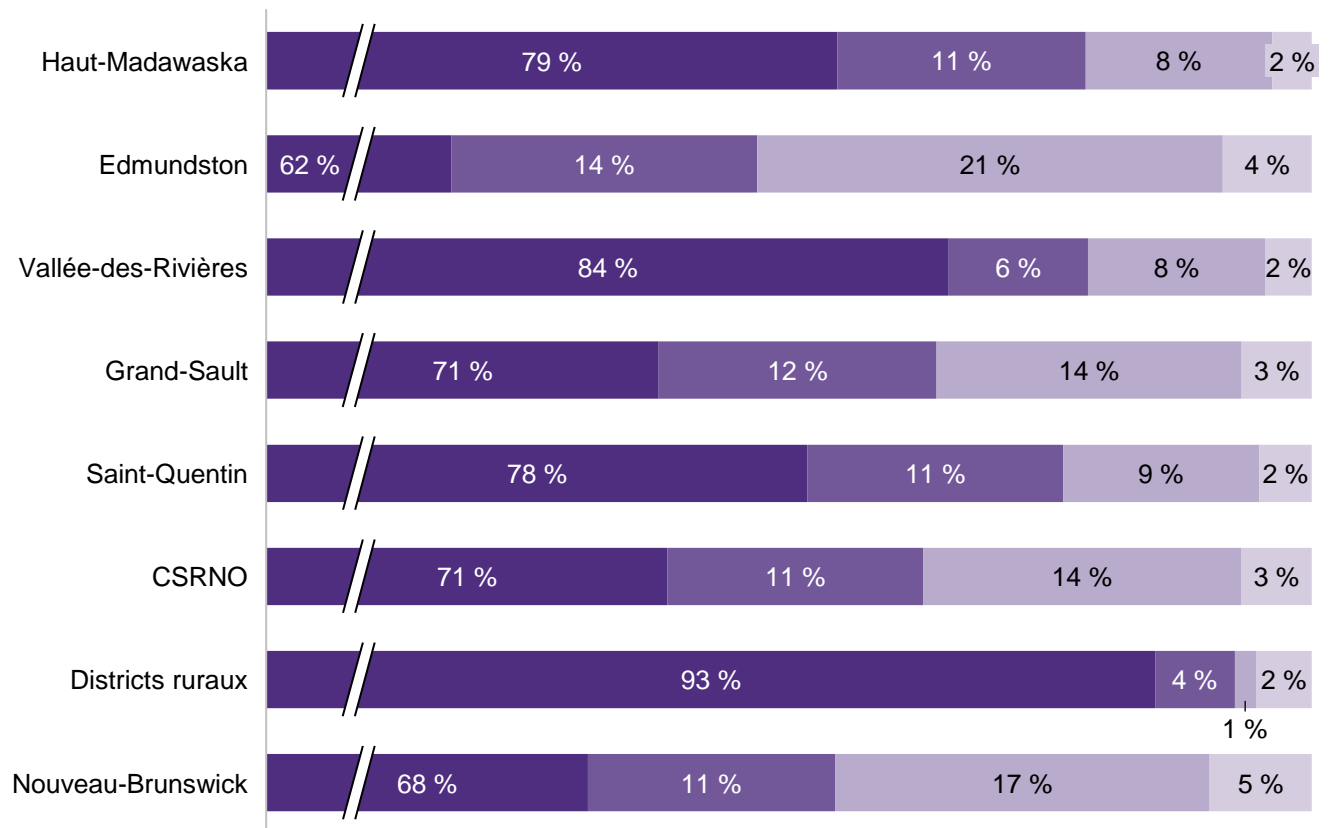
Après Edmundston, Grand-Sault est la municipalité ayant la plus grande proportion de maisons jumelées, en rangée ou de duplex de la CSRNO (12 %). C'est également Grand-Sault qui a la plus grande proportion d'appartements (14 %), en excluant Edmundston.

Le nombre d'appartements demeure toutefois faible sur le territoire de la CSRNO. Vallée-des-Rivières est la municipalité qui dispose de la plus forte proportion de maisons unifamiliales (84 %).



Composition du parc immobilier

Nouveau-Brunswick, CSRNO, 2021, en %



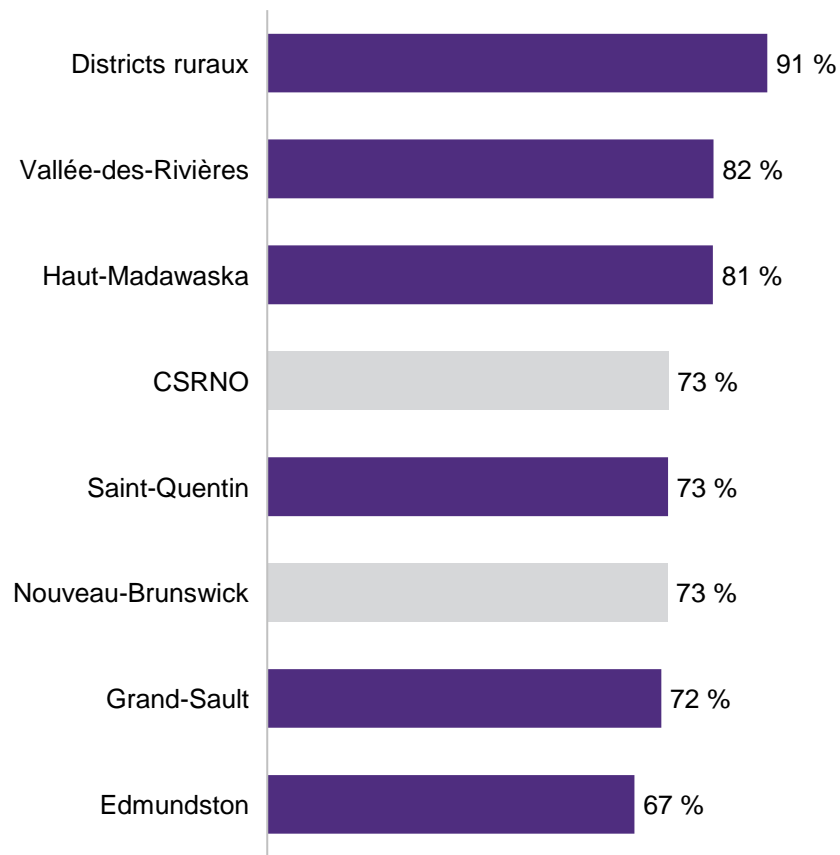
Sources : Statistique Canada (Recensement 2021 – Compilation via Sitewise), analyse RCGT.

Le taux de ménages propriétaires sur le territoire de la CSRNO est supérieur à celui du Nouveau-Brunswick

Taux de ménages propriétaires

Taux de ménages propriétaires

Nouveau-Brunswick, CSRNO, 2021, en % des ménages



Le taux moyen de ménages propriétaires est de 73 % pour le Nouveau-Brunswick, comme pour la CSRNO.

Parmi les municipalités à l'étude, Vallée-des-Rivières et Haut-Madawaska enregistrent les taux de ménages propriétaires les plus élevés de la CSRNO, soit 82 % et 81 % respectivement.

Le taux le plus élevé de ménages propriétaires se retrouve dans les districts ruraux en raison de la présence d'une forte proportion de maisons ayant des propriétaires occupants.

Sources : Statistique Canada (Recensement 2021 – Compilation via Sitewise), analyse RCGT.

La proportion de résidences secondaires est importante pour une municipalité de la CSRNO

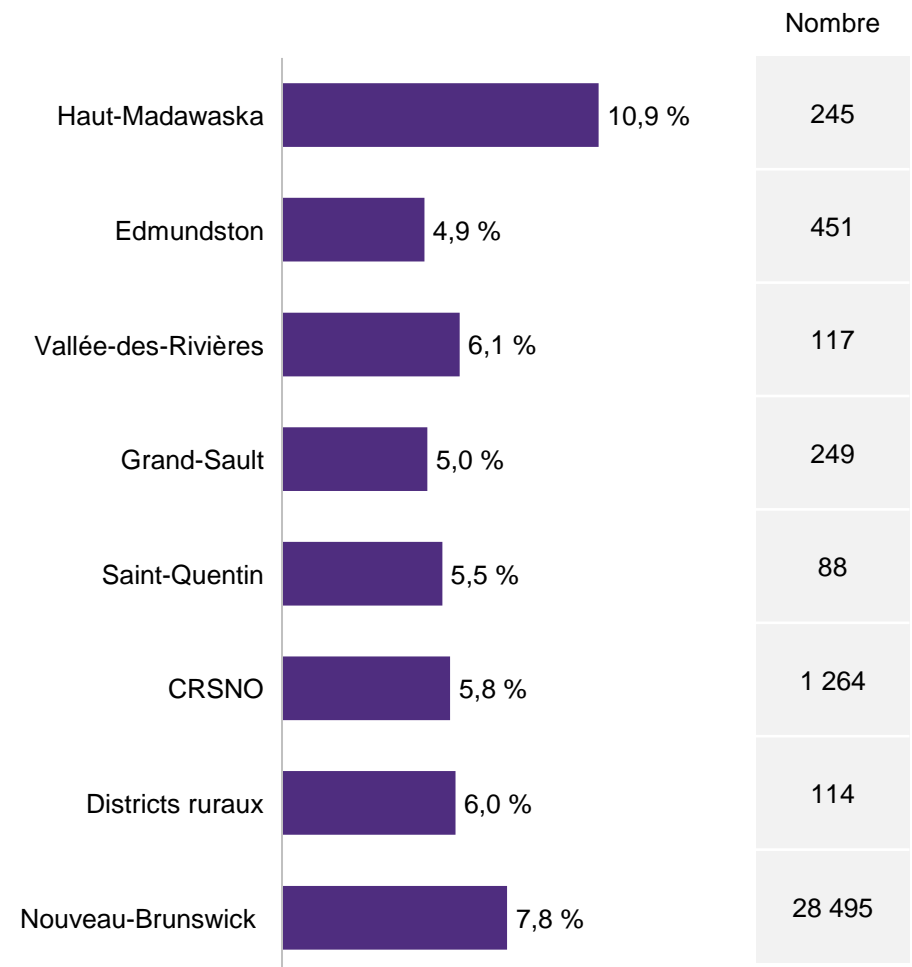
Part des résidences secondaires

La municipalité du Haut-Madawaska enregistre un taux de résidences secondaires important, soit environ 11 %.

À titre de comparaison, la part moyenne des résidences secondaires s'établit à 7,8 % au Nouveau-Brunswick et à 5,8 % sur le territoire de la CSRNO. Mis à part Haut-Madawaska, les autres municipalités ont un taux plus similaire à la moyenne de la CSRNO.

Part des résidences secondaires

Nouveau-Brunswick, CSRNO, 2021, en % des logements privés



Sources : Statistique Canada (Recensement 2021 – Compilation via Sitewise), analyse RCGT.

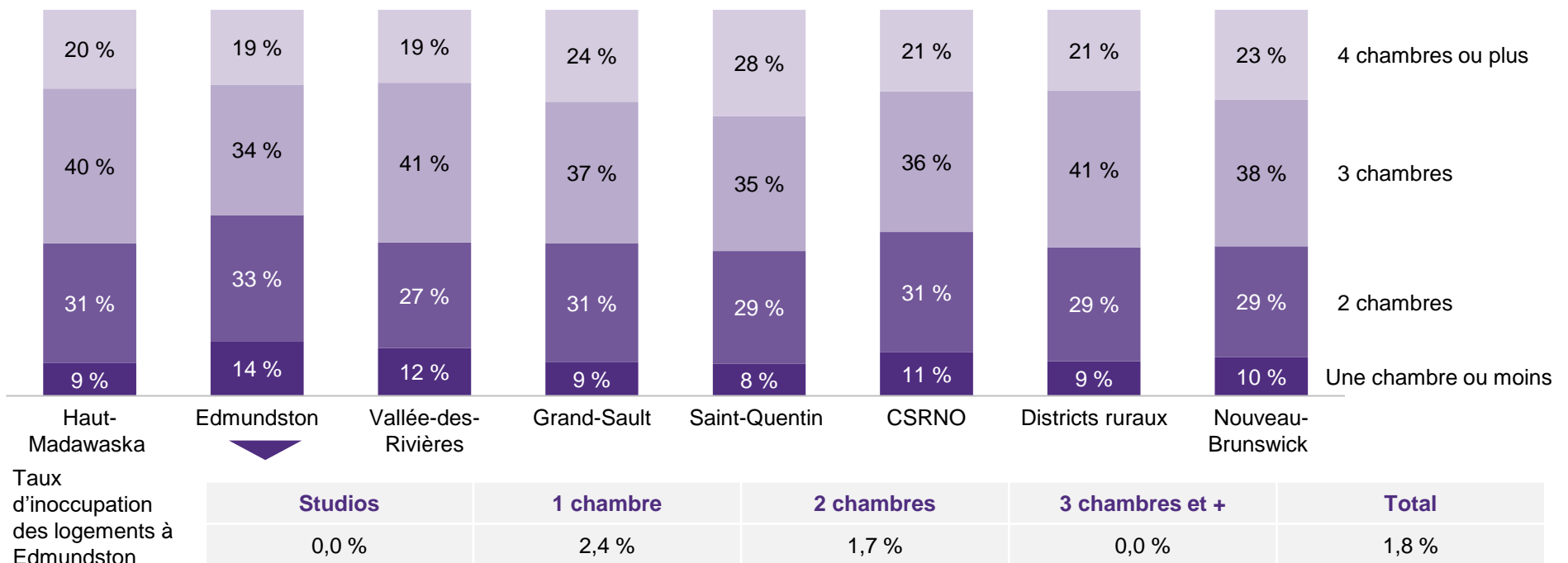
La grande majorité des logements ont 2 ou 3 chambres et les studios se font rares sur le territoire de la CSRNO

Taille des logements sur le territoire de la CSRNO

Les logements de trois chambres sont les plus nombreux (ils représentent 36 % de l'offre sur le territoire de la CSRNO), suivis des logements à deux chambres, qui représentent 31 % des logements. L'offre de studios et d'appartements à une chambre est plus limitée, avec un total de 12 % des logements du territoire. La proportion de logements selon le nombre de chambres est relativement similaire sur le territoire de la CSRNO et dans l'ensemble du Nouveau-Brunswick.

Taille des logements

Nouveau-Brunswick, CSRNO, 2021, en %, en nombre de logements



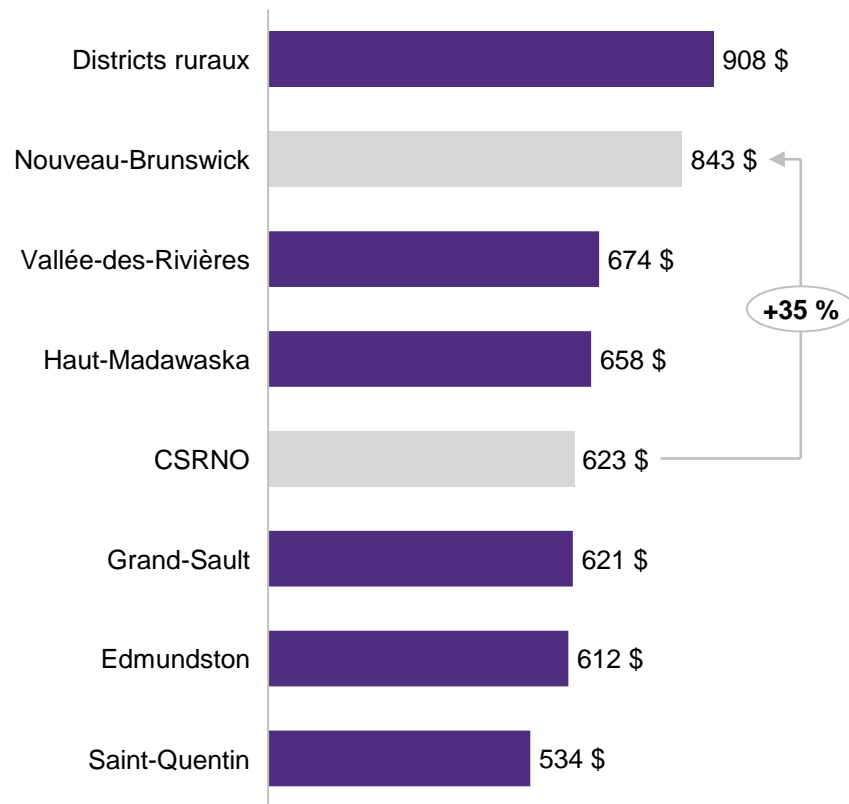
Sources : Statistique Canada (Recensement 2021 – Compilation via Sitewise), analyse RCGT.

Les loyers les plus élevés sur le territoire de la CSRNO se trouvent dans la municipalité de Vallée-des-Rivières

Dépenses des locataires

Frais de logement mensuels moyens pour les logements occupés par un ménage locataire

Nouveau-Brunswick, CSRNO, 2023, en \$ par mois



Les dépenses moyennes de loyer des ménages locataires sur le territoire de la CSRNO représentaient 623 \$ par mois en 2023, alors que pour l'ensemble du Nouveau-Brunswick elles s'établissaient à 843 \$ par mois, soit 35 % de plus. Notons que ces dépenses incluent le loyer, mais aussi les améliorations effectuées par les locataires, les primes d'assurance des locataires et la location d'un stationnement.

Parmi les municipalités à l'étude, Vallée-des-Rivières est celle où les dépenses moyennes des locataires sont les plus élevées de la CSRNO, avec un montant de 674 \$.

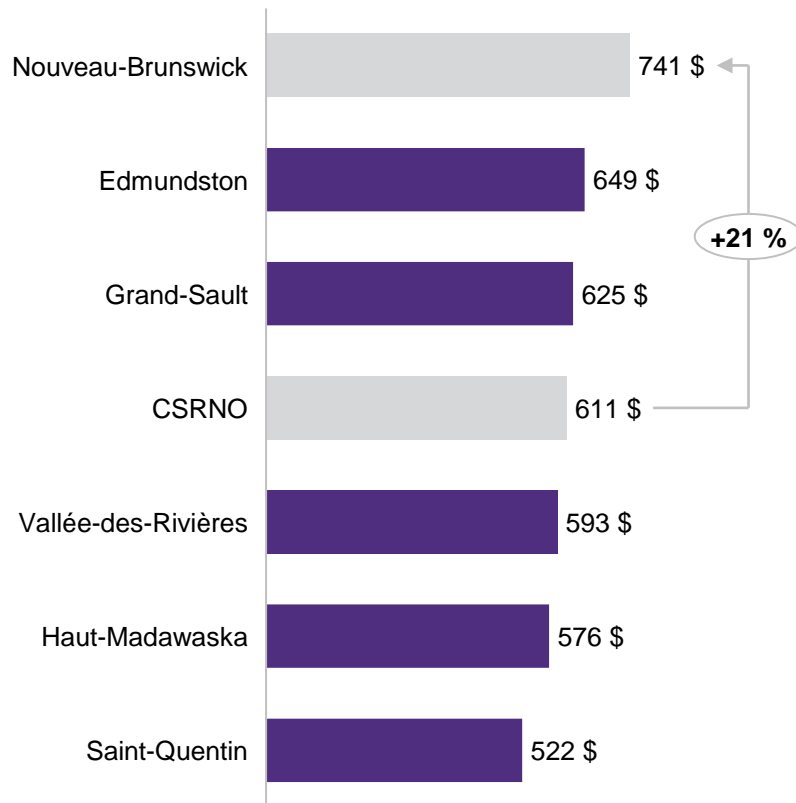
Note : Pour les districts ruraux, le total des ménages qui sont locataires est limité.

Pour les ménages propriétaires, les dépenses moyennes les plus élevées se trouvent à Edmundston

Dépenses des propriétaires

Frais de logement moyens pour les logements occupés par un ménage propriétaire

Nouveau-Brunswick, CSRNO, 2023, en \$ par mois



En considérant uniquement les ménages propriétaires, les dépenses mensuelles moyennes liées au logement s'établissent à 611 \$ pour la CSRNO et à 741 \$ pour l'ensemble du Nouveau-Brunswick, ce qui représente 21 % de plus à l'échelle de la province.

À titre informatif, les dépenses associées au logement comprennent l'hypothèque, mais aussi le coût de l'énergie et celui de l'entretien et des réparations de la résidence principale.

Sources : Sitewise, analyse RCGT.

Plusieurs services sont offerts par la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick pour créer des logements abordables

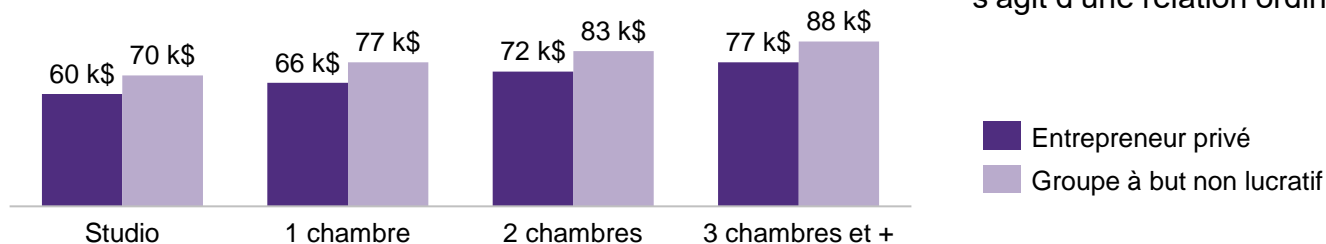
Zoom sur les services offerts par la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick

Plusieurs services sont offerts par la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick pour favoriser l'accès à des logements abordables. Voici les trois principaux programmes destinés à la fois aux propriétaires et aux locataires.

Programme de logement locatif abordable

La Société d'habitation du Nouveau-Brunswick offre du financement aux entrepreneurs du secteur privé, aux sociétés privées sans but lucratif et aux coopératives pour la construction, la remise en état ou la conversion d'ensembles de logements locatifs. Les groupes sans but lucratif peuvent recevoir une aide financière couvrant jusqu'à 100 % des logements d'un projet. Le financement pour les entrepreneurs privés est limité à un maximum de 50 % du nombre total de logements d'un projet.

Il y a quelques années, la subvention maximale offerte était de 60 000 \$ pour tous les types d'unités. Maintenant, la subvention maximale est modulée selon le nombre de chambres et le type de constructeurs :



Sources : Société d'habitation du Nouveau-Brunswick, entrevues avec les parties prenantes, analyse RCGT.

Programmes de logement public

La Société d'habitation du Nouveau-Brunswick gère une variété de logements partout dans la province. Les familles et les personnes seules constituent la clientèle prioritaire. Les locataires doivent payer 30 % de leur revenu familial pour le loyer (incluant chauffage, eau chaude et électroménagers).

Programme de supplément de loyer

La Société d'habitation du Nouveau-Brunswick a également conclu des ententes avec des propriétaires de logements pour divers logements subventionnés. Le programme paie la différence entre la valeur marchande du logement demandée par le propriétaire et 30 % du revenu du locataire. Autrement, il s'agit d'une relation ordinaire entre propriétaire et locataire.

La Société d'habitation du Nouveau-Brunswick soutient 1 122 unités sur le territoire de la CSRNO

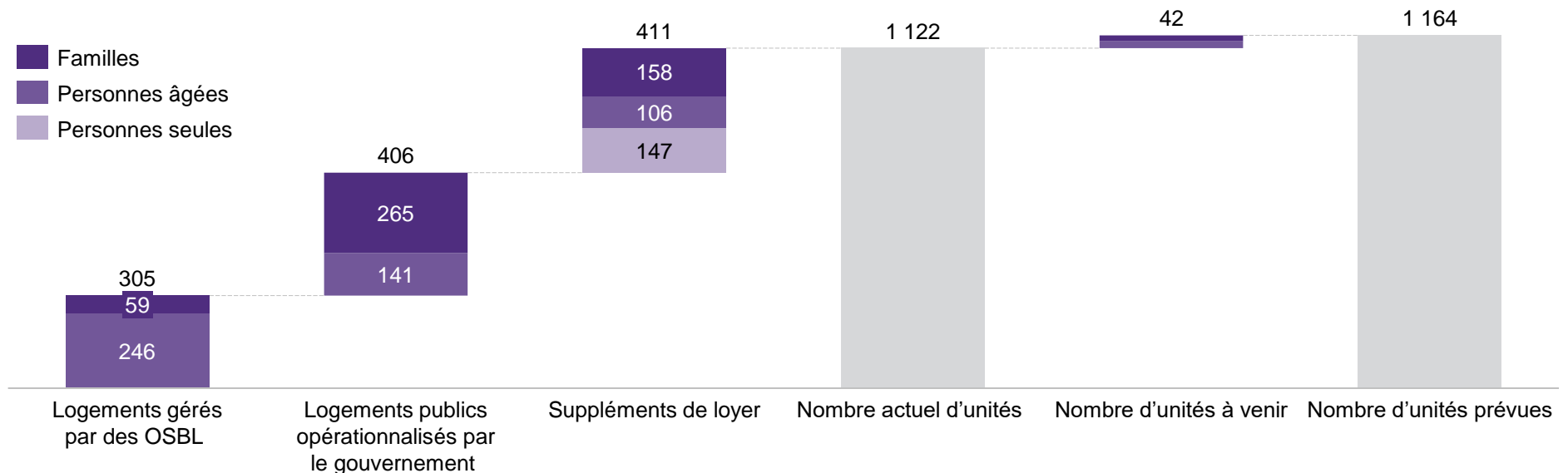
Zoom sur les services offerts par la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick

Au total, 305 unités sont gérées par des OSBL et sont destinées majoritairement à une clientèle de personnes âgées (246 unités). Un certain nombre de logements sont également réservés aux familles (59 unités). Les logements publics opérationnalisés par le gouvernement comportent un parc immobilier de 406 unités qui s'adressent à différents types de clientèles. Finalement, 411 unités sont offertes par l'intermédiaire du programme de supplément de loyer. En plus des familles et personnes âgées, le supplément de loyer dessert aussi une clientèle de personnes seules.

En complément, 42 unités supplémentaires sont à venir, ce qui pourrait porter l'offre totale à 1 164 unités pour le territoire de la CSRNO.

Répartition des unités abordables selon le type

Nouveau-Brunswick, CSRNO, 2024, en nombre d'unités



Sources : Société d'habitation du Nouveau-Brunswick, analyse RCGT.

Les logements abordables sont principalement situés à Edmundston

Sommaire des unités abordables

| Municipalités | Secteurs | Logements gérés par des OSBL | | | Logements publics gérés par le gouvernement | | | Suppléments de loyer | | | Total |
|---------------------|----------------|------------------------------|-----------------|------------------|---|-----------------|------------------|----------------------|-----------------|------------------|--------------|
| | | Familles | Personnes âgées | Personnes seules | Familles | Personnes âgées | Personnes seules | Familles | Personnes âgées | Personnes seules | |
| Haut-Madawaska | Baker Brook | 10 | | | 5 | | | 2 | 7 | 3 | 27 |
| Haut-Madawaska | Clair | 4 | 27 | | 4 | 10 | | | | 1 | 46 |
| Haut-Madawaska | Lac Baker | | 6 | | 5 | | | 1 | 3 | | 15 |
| Haut-Madawaska | Saint-François | | | | 4 | 10 | | | 4 | 2 | 20 |
| Haut-Madawaska | St-Hilaire | 6 | 6 | | 4 | | | | | | 16 |
| Grand-Sault | Drummond | | 10 | | 21 | | | 4 | | | 35 |
| Grand-Sault | St-André | 4 | 10 | | 9 | | | 4 | 1 | 2 | 30 |
| Grand-Sault | Grand-Sault | 8 | 10 | | 34 | 20 | | 30 | 28 | 21 | 151 |
| Edmundston | Edmundston | 4 | 92 | | 105 | 61 | | 88 | 50 | 103 | 503 |
| Edmundston | Rivière-Verte | | 14 | | 10 | | | 1 | 1 | 2 | 28 |
| Edmundston | Verret | 2 | | | 9 | | | | | | 11 |
| Districts ruraux | Saint-Basile | 8 | 35 | | 3 | | | 9 | 2 | 3 | 60 |
| Districts ruraux | Sainte-Anne | 5 | 10 | | 11 | 10 | | 1 | | 4 | 41 |
| Districts ruraux | Saint-Jacques | 2 | | | 21 | 10 | | 12 | 4 | 3 | 52 |
| Districts ruraux | Saint-Joseph | | 6 | | 2 | | | | | | 8 |
| Vallée-des-Rivières | Saint-Léonard | 6 | 20 | | 18 | 20 | | 6 | 6 | 3 | 79 |
| Total | | 59 | 246 | 0 | 265 | 141 | 0 | 158 | 106 | 147 | 1 122 |

Sources : Société d'habitation du Nouveau-Brunswick, analyse RCGT.

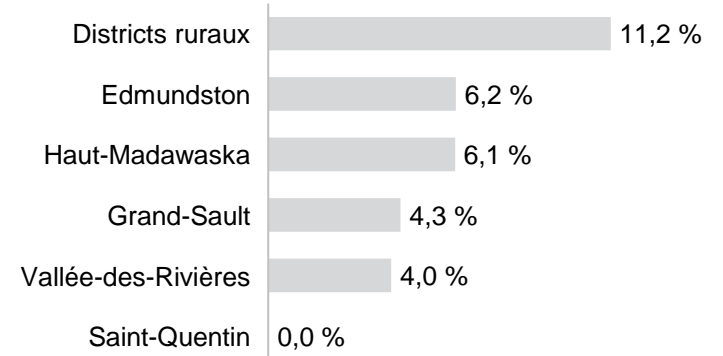
La région rurale a une proportion plus faible d'unités abordables

Répartition des unités abordable selon la municipalité

En excluant les 542 unités situées à Edmundston, la CSRNO dispose de 580 unités abordables sur son territoire rural, soit 51,7 % des unités. En comparaison, la population qui réside sur le territoire rural constitue 59,2 % de la population totale. Ainsi, pour la portion excluant Edmundston, 4,8 % des ménages habitent dans une habitation abordable, alors que cette proportion passe à 6,2 % pour Edmundston.

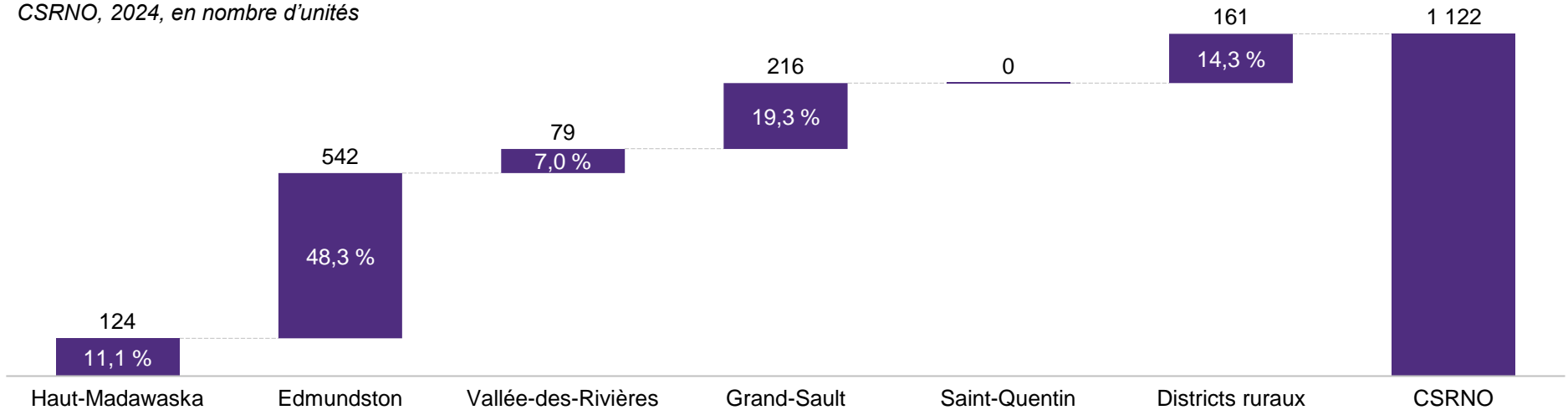
Proportion des ménages habitant dans des unités abordables selon la municipalité

CSRNO, 2024, en % des ménages



Répartition des unités abordables selon la municipalité

CSRNO, 2024, en nombre d'unités



Proportion de la population totale



Sources : Société d'habitation du Nouveau-Brunswick, analyse RCGT.

Sommaire des enjeux en lien avec l'habitation



Outre le manque de logements, le territoire de la CSRNO est touché par plusieurs enjeux connexes liés à l'habitation

Enjeux relatifs à l'habitation

Enjeux économiques

- Les entreprises locales ont une vision de croissance et ont besoin de travailleurs provenant de l'extérieur de la région pour être en mesure d'atteindre leurs objectifs de croissance, ce qui exerce une pression sur la demande de logements.

Enjeux sociaux

- Les propriétaires de logements locatifs préfèrent les louer à des personnes seules et tranquilles, ce qui fait qu'ils délaissent la location destinée aux familles.

Enjeux d'optimisation

- Les entreprises achètent des maisons afin d'accommoder leurs travailleurs, ce qui réduit l'offre pour les familles.

Enjeux en lien avec les travailleurs étrangers

- Les travailleurs étrangers qui viennent s'installer dans la région sont souvent accompagnés de leur famille. Cependant, ils ont de la difficulté à trouver des habitations qui répondent à leurs besoins :
 - Les logements sont simplement trop chers pour les travailleurs étrangers temporaires, qui occupent généralement des emplois à salaire modeste;
 - Il y a peu de logements locatifs pouvant accueillir des familles nombreuses et, en général, les immigrants ont des familles plus nombreuses que les locaux; il leur est de ce fait encore plus difficile de trouver un logement répondant à leurs besoins;
 - Les nouveaux arrivants possèdent rarement un véhicule; ils recherchent par conséquent des logements à proximité des services, ce qui restreint les emplacements où ils peuvent s'établir.

Il existe par ailleurs des enjeux propres aux logements sociaux, qui sont détaillés à la page suivante.

Le développement de logements sociaux est limité par la stigmatisation dont ce type d'habitations fait l'objet

Enjeux en lien avec le logement social

Dans les municipalités de la CSRNO et même à l'échelle des communautés rurales du Nouveau-Brunswick, il existe un préjugé répandu concernant les logements abordables. Dans l'esprit d'une plusieurs, ces appartements sont associés à la pauvreté ou à des difficultés sociales, ce qui peut conduire à une certaine forme de discrimination ou de réticence de la part de la communauté environnante.

Ainsi, en raison de cette stigmatisation, la création d'unités sociales amène des défis supplémentaires, puisque la population a tendance à s'opposer aux projets d'unités abordables. Il s'agit du syndrome du « pas dans ma cour ». Les municipalités doivent ainsi composer avec une certaine forme de résistance, même si le logement abordable peut être une priorité pour elles.



Il est important de reconnaître ces défis et de combattre les préjugés à l'égard du logement social, en promouvant une image positive et en soulignant la contribution essentielle de ces logements à la diversité et à la santé des communautés, ainsi qu'en adoptant des politiques visant à augmenter l'offre de logements sociaux et abordables. Cela permettra une meilleure compréhension de la part de la population et favorisera l'acceptation des logements sociaux sur le territoire de la CSRNO.

Sources : Entrevues avec les parties prenantes, analyse RCGT.

Le développement est freiné par des éléments observés ailleurs au Nouveau-Brunswick et dans le reste du Canada

Freins au développement immobilier

Faible rentabilité des projets dans la région

- Il est difficile de rentabiliser les investissements compte tenu de la situation économique actuelle, caractérisée notamment par des taux d'intérêt élevés et l'augmentation du prix des matériaux de construction. Ce phénomène concerne aussi bien les propriétés que les habitations locatives.
- Par ailleurs, en raison de la nature des emplois dans la région, les propriétaires de logements sont limités quant aux montants qui peuvent être exigés pour un loyer mensuel.
- Il est plus avantageux pour les promoteurs de construire dans les centres urbains comme Edmundston et Moncton, ce qui détourne les opportunités de construction du territoire de la CSRNO. Les loyers dans les centres urbains sont plus élevés, ce qui attire les promoteurs, puisque les investissements y seront plus rentables. Par ailleurs, Edmundston et Moncton offrent des subventions à la construction, ce qui accentue ce phénomène.

Peu d'incitatifs au logement abordable

- L'accès à du financement pour construire des propriétés à loyer modique est complexe et pas suffisamment généreuse.
- Les OBNL qui gèrent des logements abordables manquent de ressources financières et humaines pour assurer un service adéquat.

Complexité associée à la construction

- Les programmes de la SCHL et les autres subventions disponibles ne sont pas clés en main et peuvent être difficiles à comprendre pour les promoteurs immobiliers.
- Les demandes des permis sont longues et comportent de nombreux détails qui complexifient le travail des promoteurs non initiés.
- Il existe certains défis associés à la construction, notamment l'accessibilité à des terrains constructibles.

Accessibilité sociale

- L'acceptabilité sociale limite le développement, notamment pour les projets de multilogements. Il arrive parfois que la population s'oppose à un développement et que les projets soient rejetés pour cette raison.

Manque de vision

- Étant donné que les enjeux en matière de logement sont relativement nouveaux, la CSRNO et les municipalités manquent de vision à long terme.

Sources : Entrevues avec les parties prenantes, analyse RCGT.

Les municipalités sont confrontées à des enjeux propres à leur réalité territoriale

Freins au développement spécifiques des municipalités

Note : Pour les districts ruraux, un des freins au développement immobilier provient du fait que le territoire ne dispose pas de réseau d'aqueduc et donc, la nécessité de construire des fosses septiques rend difficile le développement du multilogement.

| Haut-Madawaska | Vallée-des-Rivières | Grand-Sault | Saint-Quentin |
|--|--|--|--|
| <i>Vétusté et capacité des infrastructures municipales</i> | <i>Manque de terrains à développer</i> | <i>Intérêt limité des développeurs pour le logement abordable</i> | <i>Capacité financière limitée et manque de subventions</i> |
| <ul style="list-style-type: none">Concernant l'eau et les égouts, la municipalité dispose d'un système en fin de vie qui nécessite une maintenance coûteuse.Certains secteurs, comme Clair et Saint-François, peuvent être davantage développés, alors que, pour les autres, les développements sont restreints par la capacité des infrastructures.En raison des ressources financières limitées de la municipalité, le manque de subventions de la part du gouvernement fédéral pour le maintien des infrastructures limite le développement immobilier. | <ul style="list-style-type: none">La municipalité de Vallée-des-Rivières est en mesure de développer de nouvelles rues et l'usine de traitement dispose d'une capacité excédentaire. Toutefois, peu de terrains sont prêts à accueillir de nouvelles constructions, ce qui limite l'arrivée des projets immobiliers. | <ul style="list-style-type: none">Une offre considérable d'habitations plus haut de gamme s'est créée au cours des dernières années, créant un manque dans la gamme de prix abordable, notamment pour les personnes âgées et les familles.Le manque d'intérêt des promoteurs pour le logement abordable provient notamment du fait que le logement abordable n'apporte pas la même rentabilité que le logement au prix du marché et que ces derniers n'ont pas une connaissance fine des programmes d'aide.Les infrastructures peuvent soutenir plus de développement, mais le manque d'intérêt des promoteurs pour le logement abordable constitue un des principaux freins au développement. | <ul style="list-style-type: none">Les infrastructures actuelles ne permettent pas le développement immobilier.Locatif : le coût des infrastructures souterraines serait trop élevé compte tenu de la valeur des lots.En raison des ressources financières limitées de la municipalité, le manque de subventions de la part du gouvernement fédéral limite le développement immobilier. |

Sources : Entrevues avec les parties prenantes, analyse RCGT.

Le manque de logements engendre des conséquences pour les communautés de la CSRNO

Conséquences associées au manque de logements

Conséquences économiques

- De manière générale, le développement économique est au ralenti en comparaison avec d'autres territoires qui sont en mesure de loger leur main-d'œuvre.
- Plusieurs entreprises ont un besoin criant de main-d'œuvre et la situation est exacerbée par le manque de logements :
 - Ces entreprises peinent à recruter en raison du manque d'habitations pour les futurs employés;
 - Certaines entreprises ont même prévu d'embaucher des travailleurs étrangers temporaires, mais le manque de logements disponibles retarde leur arrivée au Nouveau-Brunswick.
- Le manque de logements complexifie la gestion des entreprises locales :
 - Les entreprises qui auraient pu envisager de s'établir sur le territoire de la CSRNO choisissent de s'installer ailleurs, puisqu'elles savent que le manque de logements rendra difficile le recrutement.
 - Le manque de logements exerce une pression accrue sur les entreprises, qui doivent s'improviser gestionnaires immobiliers, puisqu'elles prennent la responsabilité de loger leurs travailleurs pour assurer la pérennité de l'organisation.
- Finalement, les difficultés à trouver un logement peuvent entraîner un exode des résidents vers des régions urbaines offrant de meilleures opportunités en matière d'habitation.

Conséquences sociales

- Le manque de logements engendre des inquiétudes dans la population.
- Lorsque les individus et les familles ne trouvent pas de logement qui entre dans leur budget, ils peuvent se retrouver sans autre choix que de vivre dans des conditions précaires et peuvent ultimement se retrouver en situation d'itinérance. Dans la CSRNO, le nombre de personnes sans domicile fixe est en hausse, ce qui est inquiétant pour les organismes communautaires.
- L'instabilité du logement peut causer du stress et de l'anxiété, ce qui a des répercussions négatives sur la santé mentale des personnes touchées.

Sources : Entrevues avec les parties prenantes, analyse RCGT.

Offre et demande de logements



La présente section se décline en trois sous-sections

Introduction

1. PORTRAIT DE LA DEMANDE

La première section porte sur la demande actuelle et la demande future en matière de logements. Les besoins actuels ont été établis sur la base des entrevues avec les dirigeants de chacune des municipalités à l'étude. Les besoins de logements à long terme ont été estimés en fonction des projections démographiques qui se basent sur la croissance de la population entre 2021 et 2023.

2. SOMMAIRE DE L'OFFRE

La section sur l'offre présente les projets à venir qui ont été recensés sur la base des entrevues avec les dirigeants de chacune des municipalités à l'étude et avec les entreprises ou organismes.

3. ADÉQUATION OFFRE ET DEMANDE

Cette section met en adéquation la demande et l'offre au cours des prochaines années afin de mesurer l'ampleur des besoins supplémentaires à combler pour répondre à la demande.

Note : Les données de la présente section se concentrent sur le territoire rural de la CSRNO et excluent donc les projections démographiques pour Edmundston, puisqu'une étude portant spécifiquement sur ce territoire a déjà été réalisée. En complément, les districts ruraux constatent peu d'activité immobilière sur leur territoire. Combiné au fait que les projections démographiques sont négatives pour ce secteur, aucune donnée sur l'adéquation offre et demande n'a été présentée pour ce territoire.

Les besoins actuels en matière d'unités supplémentaires s'établissent à plus de 200 unités pour la CSRNO

Portrait des besoins actuels

| Municipalités | Besoins actuels | Type de clientèle | | | | Type d'habitation | |
|---------------------|-----------------------|-------------------|--------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------|--|
| | | Familles | Travailleurs saisonniers | Personnes vulnérables | Travailleurs étrangers | Propriété | Locatif |
| Haut-Madawaska | Environ 100 unités | | | X | X | X | X |
| Vallée-des-Rivières | Environ 60 unités | X | | | X | | X |
| Grand-Sault | Environ 200 unités | X | X | X | X | X | X |
| Saint-Quentin | Entre 30 et 60 unités | X | | X | X | | X |
| Total | | | | | | | Entre 390 et 420 unités supplémentaires |

Note : Pour Grand-Sault, les besoins actuels touchent principalement le logement abordable. L'offre des dernières années a été en mesure de répondre aux besoins des appartements et maisons plus haut de gammes, mais des besoins demeurent pour les unités abordables.

Sources : Entrevues avec les parties prenantes, analyse RCGT.

La demande varie selon la réalité de chaque municipalité

Portrait des besoins actuels

| Haut-Madawaska | Vallée-des-Rivières | Grand-Sault | Saint-Quentin |
|---|--|---|--|
| <p>La municipalité de Haut-Madawaska a besoin d'unités locatives autant que de propriétés. Pour les logements locatifs, le multilogement est plus en demande.</p> <p>Il existe un besoin de logements pour les travailleurs étrangers, un créneau sur lequel la Ville a misé au cours des dernières années. Toutefois, à l'heure actuelle, la municipalité est confrontée à des enjeux relatifs au logement de cette clientèle. Les travailleurs étrangers sont nombreux à rechercher des habitations de type chambres.</p> <p>Selon les discussions tenues entre les entreprises et la municipalité, un besoin de 350 à 400 unités supplémentaires est estimé pour les cinq prochaines années.</p> | <p>Vallée-des-Rivières note des besoins importants de logements familiaux qui pourraient s'adresser à une clientèle de nouveaux arrivants de plus en plus nombreux à s'y installer en raison de la qualité de vie.</p> <p>Plus spécifiquement, les nouveaux arrivants créent un engouement pour des appartements locatifs dans des immeubles multilogements. Souvent accompagnés de leur famille, les nouveaux arrivants ont typiquement besoin de trois à quatre chambres.</p> <p>Comme ceux-ci ont généralement un salaire modeste, la demande concerne surtout du logement abordable.</p> | <p>L'offre actuelle et future ne correspond pas à une gamme de prix abordables, plus spécifiquement pour les femmes seules ou encore les 55 ans et plus vivant seuls.</p> <p>Il existe actuellement une forte demande de maisons de trois chambres à vendre pour moins de 160 000 \$. Ce type d'habitation peut répondre aux besoins des travailleurs étrangers ayant des salaires moins élevés et qui souhaitent être accompagnés de leur famille.</p> <p>Grand-Sault a aussi certains besoins d'habitations locatives dans des multilogements pour des personnes âgées qui souhaiteraient quitter leur maison pour réduire l'entretien.</p> <p>Comme Grand-Sault est caractérisée par un important secteur agricole, plusieurs agriculteurs ont des difficultés à loger les travailleurs saisonniers.</p> | <p>La municipalité doit optimiser les logements actuels, c'est-à-dire utiliser pleinement les habitations actuellement présentes sur le territoire.</p> <p>La création d'unités locatives permettra d'offrir des opportunités de logement aux travailleurs étrangers et aux personnes vulnérables. Avec la création de logements locatifs, plusieurs maisons pourront aussi être libérées pour répondre aux besoins des familles.</p> <p>Il existe une importante demande de logements abordables.</p> <p>La municipalité de Saint-Quentin a principalement besoin d'unités de deux à trois chambres, mais il existe aussi un besoin d'unités d'une seule chambre.</p> |

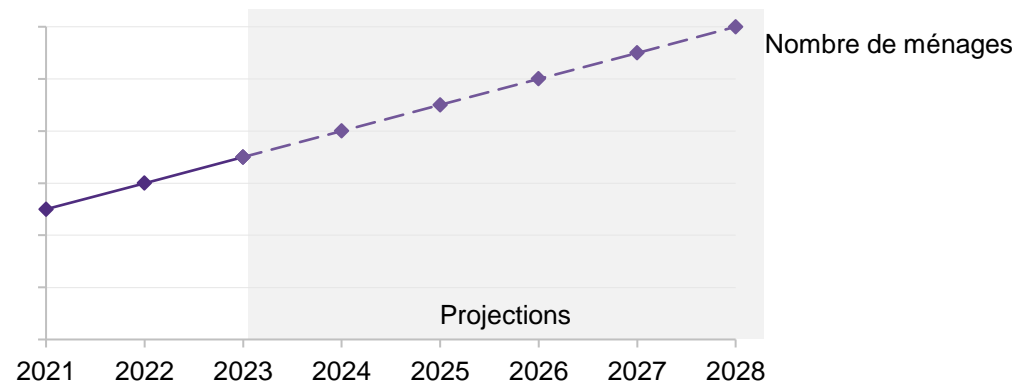
Sources : Entrevues avec les parties prenantes, analyse RCGT.

En plus des besoins actuels, les besoins à long terme ont été estimés pour le territoire de la CSRNO

En projetant la croissance du nombre de ménages qui a été répertoriée entre 2021 et 2023, il est possible d'estimer le nombre de ménages qui s'ajoutera annuellement à la population actuelle.

Méthodologie de projection du nombre de ménages

Nouveau-Brunswick, CSRNO, 2021-2028, en nombre de ménages



En considérant uniquement les données pour le territoire rural de la CSRNO (en excluant Edmundston), le nombre de ménages total connaîtra une croissance si la tendance des dernières années se maintient. Plus spécifiquement, Haut-Madawaska, Vallée-des-Rivières, Grand-Sault et Saint-Quentin devraient aussi connaître une augmentation du nombre de ménages, alors que, pour les districts ruraux, le nombre de ménages devrait plutôt connaître une légère baisse. Bien que les districts ruraux pourraient subir une baisse de la population, la demande des municipalités avoisinantes pourrait être transférée vers ce territoire si un projet en venait à voir le jour. Les résultats spécifiques de chacune des municipalités sont présentés aux pages suivantes.

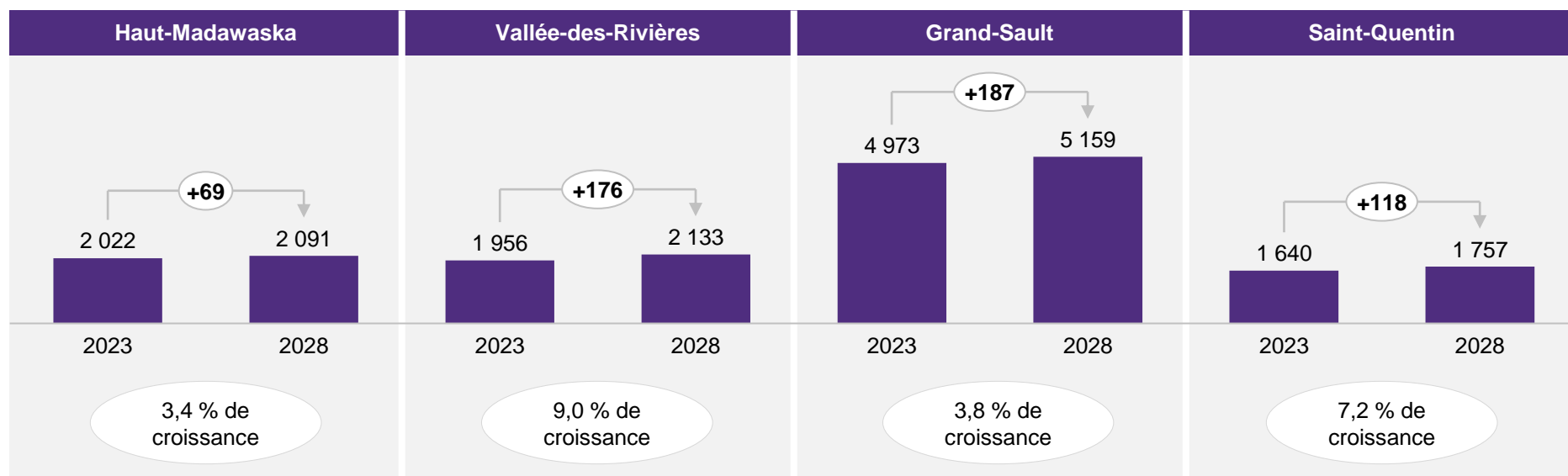
Pour les quatre municipalités à l'étude, la croissance totale du nombre de ménages sera de 550 entre 2023 et 2028

Besoins de logements à long terme

Chacune des municipalités devra loger un nombre conséquent de ménages supplémentaires au cours des cinq prochaines années. C'est à Vallée-des-Rivières que la croissance du nombre de ménages sera la plus forte, avec une hausse de 9 % entre 2023 et 2028, pour un total de 176 nouveaux ménages. Saint-Quentin connaîtra également une croissance du nombre de ménages, qui s'établira à 7,2 %, soit 118 nouveaux ménages. Pour Haut-Madawaska et Grand-Sault, la croissance sera toutefois plus modeste, mais représentera respectivement 69 et 187 ménages supplémentaires.

Projection du nombre de ménages par municipalité

Nouveau-Brunswick, CSRNO, 2023-2028, en nombre de ménages



Sources : Compilation du recensement via Sitewise, analyse RCGT.

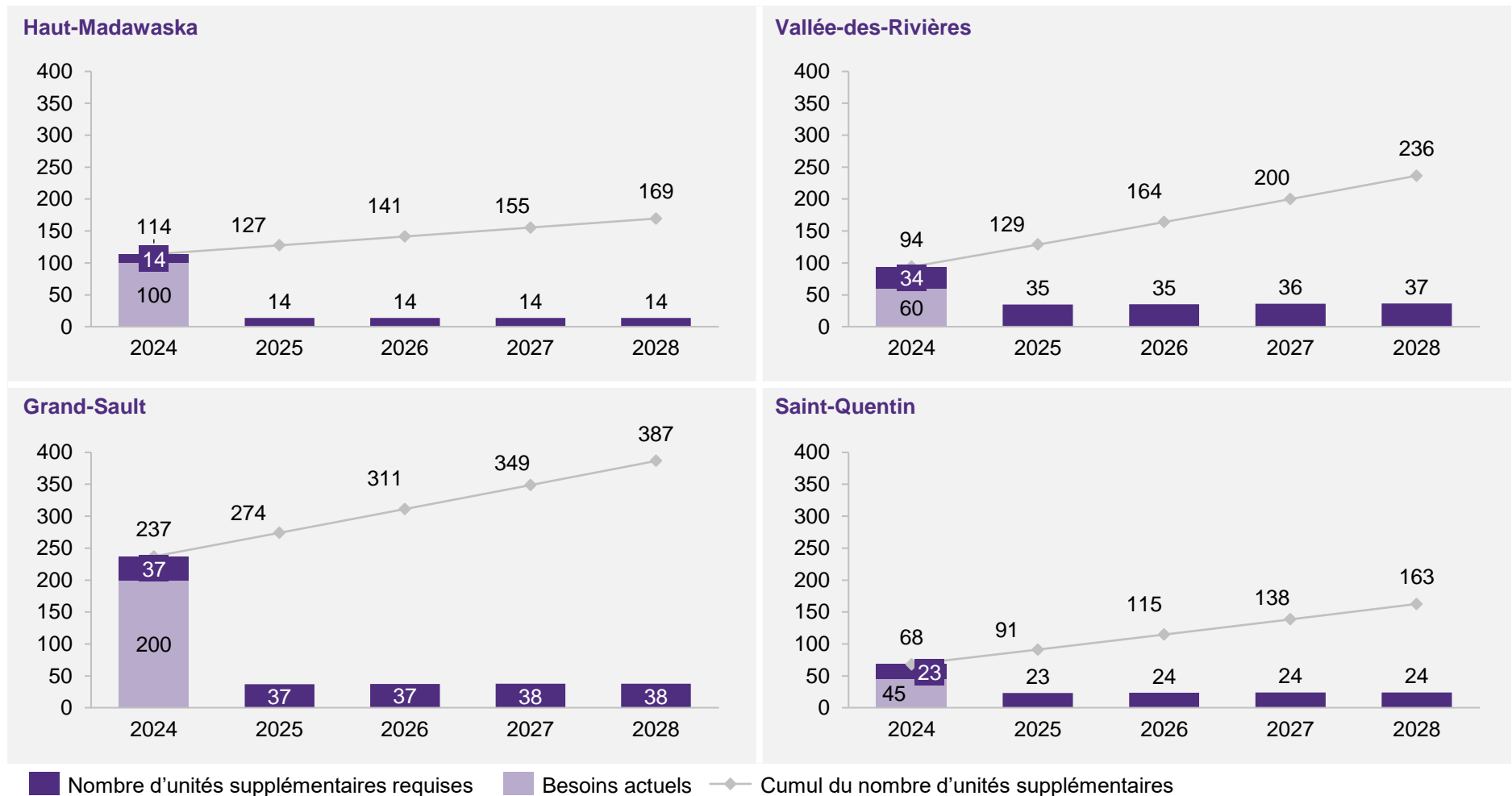
Grand-Sault affiche les besoins les plus élevés

Besoins de logements à long terme

Rappel : Les besoins actuels ont été établis sur la base des consultations avec les parties prenantes et les besoins à long terme ont été estimés en fonction des projections démographiques.

Nombre d'unités supplémentaires requises annuellement et cumul du nombre d'unités supplémentaires requises

Nouveau-Brunswick, CSRNO, 2023-2028, en nombre d'unités



Sources : Consultation auprès des parties prenantes, compilation du recensement via Sitewise, analyse RCGT.

D'ici 2028, un total de 955 unités supplémentaires seront requises sur le territoire de la CSRNO

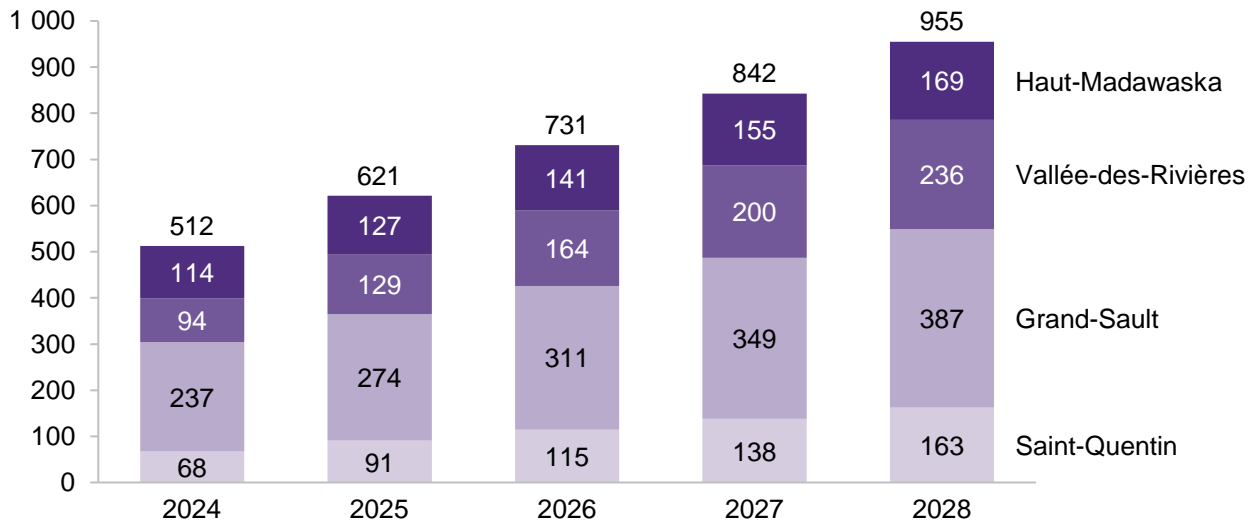
Besoins de logements à long terme

Actuellement, les besoins de logements s'établissent entre 390 et 420 unités supplémentaires pour le territoire de la CSRNO. En considérant la moyenne de la fourchette énoncée, il est possible d'estimer la demande à environ 405 unités supplémentaires qui seraient requises pour répondre aux besoins actuels.

En considérant les projections du nombre de ménages basées sur l'historique des dernières années, des besoins supplémentaires s'ajouteront annuellement et, d'ici 2028, 955 unités seront requises. En excluant Edmundston, le nombre d'unités à construire sur le territoire de la CSRNO devra donc connaître une croissance de près de 8 % d'ici 2028.

Cumul du nombre d'unités supplémentaires requises selon la municipalité

Nouveau-Brunswick, CSRNO, 2024-2028, en nombre d'unités



D'ici 2028, un total de

955 unités

supplémentaires seront requises sur le territoire de la CSRNO, soit une moyenne de 191 nouvelles unités par an.

Note : Pour les districts ruraux, le nombre de ménages devrait connaître une baisse. Les besoins supplémentaires ont donc été considérés comme nuls.

Sources : Consultation auprès des parties prenantes, compilation du recensement via Sitewise, analyse RCGT.

Près de 300 unités seront construites d'ici les cinq prochaines années

Portrait de l'offre à venir

| Municipalités | Offre prévue d'ici 5 ans | Description |
|---------------------|--------------------------|---|
| Haut-Madawaska | 90 unités | <ul style="list-style-type: none"> La rénovation d'un édifice de logements sociaux ayant été endommagé par le feu il y a quelques années permettra d'ajouter 10 unités abordables à l'offre actuelle. Un OSBL a récemment été créé afin de construire des logements pour les travailleurs. La municipalité a réservé des terrains pour ce projet. L'objectif à court terme est de construire 24 logements sur le territoire de Haut-Madawaska. À long terme, 80 unités pourraient être construites sur une période de trois ans. Les unités seront principalement des logements de deux ou trois chambres à coucher. Les logements sont subventionnés pour la construction. |
| Vallée-des-Rivières | 8 à 10 unités | <ul style="list-style-type: none"> Seulement huit unités doivent être construites d'ici l'an prochain. Dans un scénario optimiste, le propriétaire d'un terrain au centre-ville de Saint-Léonard est intéressé à construire deux logements de trois chambres. |
| Grand-Sault | 160 unités | <ul style="list-style-type: none"> Selon les estimations de la municipalité, dans un scénario optimiste, 160 unités de logements pourraient être créées dans les années à venir à Grand-Sault, dont 10 % à 15 % seraient des logements abordables. |
| Saint-Quentin | Environ 15 unités | <ul style="list-style-type: none"> Un projet en lien avec la SCHL est en cours. Au total, selon les estimations de la municipalité, une quinzaine d'unités composeront l'offre au cours des cinq prochaines années. |
| Total | | Entre 273 et 275 unités supplémentaires disponibles d'ici cinq ans |

Note : Pour les districts ruraux, le nombre de ménages devrait connaître une baisse et il a été posé comme hypothèse que l'offre serait équivalente à la demande. Bien que les districts ruraux soient susceptibles de connaître une baisse de la population, si des développements immobiliers se concrétisent sur leur territoire, ils pourraient capter une part de la demande des municipalités avoisinantes.

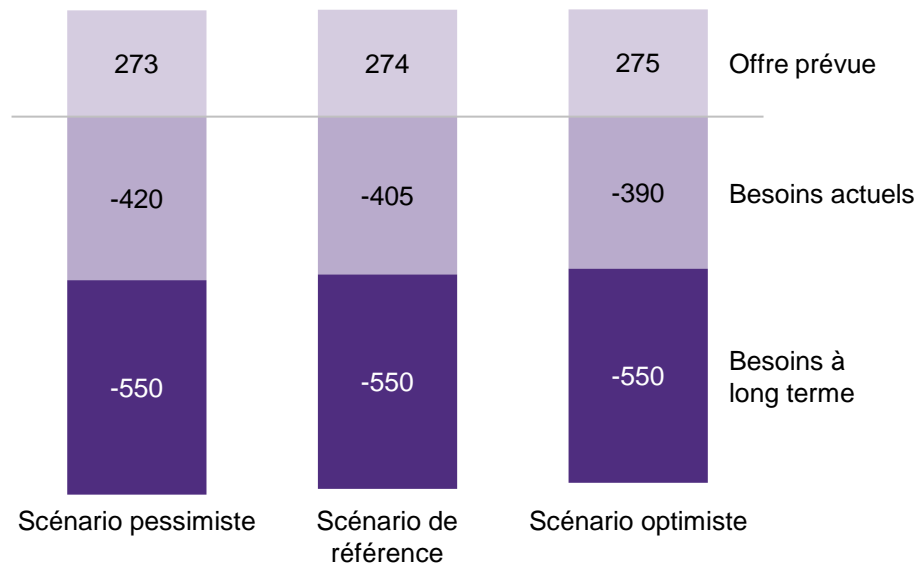
Sources : Consultation auprès des parties prenantes, analyse RCGT.

La CSRNO affichera un déficit important de logements pour les années à venir

Adéquation de l'offre et de la demande

Adéquation offre et demande

Nouveau-Brunswick, CSRNO, 2024-2028, en nombre d'unités



Écart à combler en ce qui concerne le nombre d'unités

| | | |
|------|------|------|
| -697 | -681 | -665 |
|------|------|------|

En analysant l'adéquation entre l'offre et la demande prévues pour les cinq prochaines années sur le territoire de la CSRNO, il est possible d'estimer que le manque pourrait être compris entre 665 et 697 unités.

Selon le scénario de référence, 681 unités supplémentaires devraient être construites d'ici 2028 pour combler le manque, soit un total de 136 unités par année.

| Scénario | Définition |
|-----------------------|---|
| Scénario optimiste | Le scénario optimiste considère le développement maximum prévu en matière de nombre d'unités, combiné à la demande la plus faible pour ce qui est des unités supplémentaires. |
| Scénario de référence | Le scénario de référence considère que l'offre et la demande prévues représentent la moyenne de la fourchette suggérée par les municipalités. |
| Scénario pessimiste | Le scénario pessimiste considère le développement minimum prévu en matière de nombre d'unités, combiné à la demande la plus forte pour ce qui est des unités supplémentaires. |

Sources : Consultation auprès des parties prenantes, compilation du recensement via Sitewise, analyse RCGT.

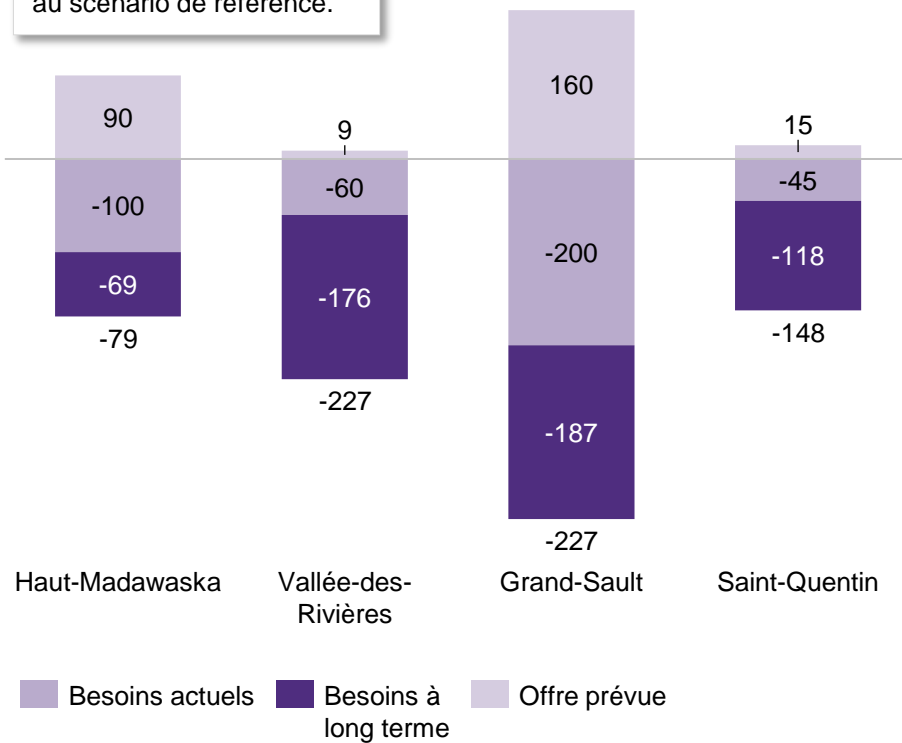
Vallée-des-Rivière aura des besoins élevés à combler

Adéquation de l'offre et de la demande par municipalité

Nombre d'unités supplémentaires requises annuellement et cumul du nombre d'unités supplémentaires requises

Nouveau-Brunswick, CSRNO, 2024-2028, en nombre d'unités

Note : Les données présentées correspondent au scénario de référence.



Haut-Madawaska

Pour Haut-Madawaska, l'offre à venir pourra permettre de répondre à la quasi-totalité des besoins actuels. Toutefois, la croissance de la population qui est prévue générera une demande excédentaire représentant 79 unités supplémentaires.

Vallée-des-Rivières

Vallée-des-Rivières est la municipalité qui affichera les besoins les plus élevés, soit 227 unités supplémentaires sur cinq ans selon le scénario de référence. Cela s'explique par le fait que l'offre prévue est assez limitée par rapport aux besoins à venir.

Grand-Sault

Pour Grand-Sault, bien que les besoins soient importants, une offre de 160 unités pourrait s'ajouter d'ici 2028, ce qui limite les besoins à combler à 227 unités d'ici les cinq prochaines années.

Saint-Quentin

À Saint-Quentin, l'offre prévue est limitée à 15 unités pour les années à venir, alors que les besoins sont nettement plus importants. Le nombre d'unités additionnelles qu'il faudrait construire au cours des cinq prochaines années s'élève plutôt à 148.

Sources : Consultation auprès des parties prenantes, compilation du recensement via Sitewise, analyse RCGT.

Constats et recommandations



Le diagnostic de l'habitation a permis de mettre en lumière certains constats propres au territoire de la CSRNO

Sommaire des constats

Portrait de l'habitation et de ses enjeux

La forte demande de logements sur le territoire de la CSRNO est principalement liée à la croissance des entreprises, qui les a contraintes à embaucher de nombreux travailleurs provenant de l'extérieur de la région.

Les résidents de la CSRNO ont une capacité de payer limitée pour les logements en raison de la nature des emplois et du fait qu'une proportion importante des habitants sont retraités. Il existe ainsi une importante demande de logements abordables.

Les éléments suivants comptent parmi les freins au développement immobilier : la faible rentabilité des projets dans la région, le peu d'incitatifs au logement abordable, la complexité associée à la construction, l'accessibilité sociale limitée pour certains projets de développement et le manque de vision à long terme.

Le manque de logements entraîne par ailleurs un ralentissement du développement économique ainsi que certaines conséquences sociales comme l'augmentation de l'itinérance.

Besoins de logements

À l'échelle du territoire de la CSRNO, le manque de logements à combler dans les cinq prochaines années a été estimé à environ 500 unités. En plus des projets prévus, la construction de 100 unités supplémentaires permettrait de répondre à une croissance de la population similaire à celle des dernières années.

Vallée-des-Rivières est la municipalité qui affichera les besoins les plus élevés, lesquels représentent 227 unités supplémentaires sur cinq ans selon le scénario de référence. À Saint-Quentin, l'offre prévue est limitée; il faudrait donc construire 148 unités d'ici cinq ans. Pour Haut-Madawaska, la demande excédentaire est de 79 unités supplémentaires. Concernant Grand-Sault, l'offre additionnelle prévue limite les besoins à combler à 38 unités d'ici les cinq prochaines années.

Bien que les districts ruraux soient susceptibles de connaître une baisse de la population, la demande des municipalités avoisinantes pourrait être transférée vers ce territoire si un projet venait à voir le jour.

Sources : Entrevues avec les parties prenantes, analyse RCGT.

Les discussions avec les parties prenantes ont permis d'établir cinq axes d'intervention

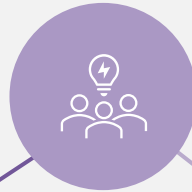
Sommaire des axes d'intervention

Axes d'intervention pour améliorer la situation de l'habitation dans la CSRNO

Planifier l'offre d'habitations dans une vision à long terme



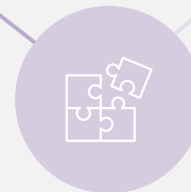
Démarchander l'habitation



Maximiser l'utilisation des leviers actuels



Créer un contexte favorable au développement immobilier



Optimiser l'offre actuelle de logements

Les actions spécifiques de chacun des axes d'intervention sont détaillées dans les pages suivantes.

Sources : Consultation auprès des parties prenantes, analyse RCGT.

Planifier l'offre d'habitations dans une vision à long terme

Recommandations

| Actions | Description | Responsables | | | |
|--|---|--------------|------------|-------|-----------|
| | | Fédéral | Provincial | CSRNO | Municipal |
| Planifier un inventaire complet des terrains à développer | Pour faire avancer les dossiers, les municipalités doivent prendre le temps de faire l'inventaire des terrains qui pourraient être disponibles pour le développement en repérant les contraintes propres à chacun d'entre eux. Les municipalités doivent répertorier ceux qui leur appartiennent, mais aussi ceux dont les propriétaires sont des particuliers ou des organisations. Une base de données doit être mise à jour et acheminée à la CSRNO afin de faciliter le maillage éventuel entre les promoteurs immobiliers et les projets de développement. | | | X | X |
| Évaluer le potentiel de revitalisation des bâtiments vides | Certaines municipalités ont entamé des démarches pour recenser les résidences vides qui pourraient être revitalisées. Ce travail devrait être effectué pour l'ensemble des municipalités de la CSRNO en portant une attention particulière aux bâtiments situés à proximité des services. L'inventaire des unités à reconverter pourrait être utilisé par la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick pour augmenter le parc de logements sociaux ou être mis à la disposition des promoteurs pour stimuler le développement et la densification urbaine. | | | X | X |
| Favoriser les projets de développement en adéquation avec les besoins des résidents et des entreprises | Pour ce faire, la CSRNO et les municipalités doivent demeurer à l'écoute des besoins des citoyens, des organisations qui les représentent et des entreprises présentes sur le territoire. | | | X | X |
| Développer l'offre de logements en adéquation avec les besoins des entreprises | Les entreprises de la CSRNO constituent un facteur déterminant de la demande de logements, mais, depuis peu, elles ont un rôle important à jouer concernant l'offre en matière d'habitation. Les entreprises majeures gagneraient à être intégrées aux discussions visant à planifier le développement immobilier de la région. | | | X | X |
| Stimuler le dialogue avec les promoteurs | Un dialogue en continu avec les promoteurs pourrait contribuer à ce que ces derniers bénéficient d'un accompagnement à chacune des étapes de leurs projets. Un climat de confiance et de collaboration doit être favorisé dans le but de faciliter les relations d'affaires éventuelles. | | | X | X |

Sources : Consultation auprès des parties prenantes, analyse RCGT.

Créer un contexte favorable au développement immobilier

Recommandations

| Actions | Description | Responsables | | | |
|---|---|--------------|------------|-------|-----------|
| | | Fédéral | Provincial | CSRNO | Municipal |
| Maximiser les efforts visant à simplifier le zonage | Une révision visant à alléger les réglementations de zonage pourrait faciliter le développement de nouveaux logements et diversifier les types d'habitations disponibles. Cet exercice pourrait être mené par la CSRNO en collaboration avec les municipalités. Voici des exemples d'éléments pouvant être envisagés : assouplissement des restrictions sur les hauteurs des bâtiments, sur l'utilisation mixte des terrains, etc. La simplification du zonage peut également réduire les délais et les coûts associés à l'obtention des permis de construire, ce qui est bénéfique tant pour les promoteurs que pour les futurs résidents. | | | X | X |
| Offrir des avantages pour stimuler la construction par les promoteurs | Les promoteurs immobiliers souhaitent maximiser la rentabilité de leurs projets. Ainsi, l'octroi d'incitatifs par les municipalités est susceptible d'influencer considérablement le choix d'une localisation par rapport à une autre. Plus spécifiquement, les avantages offerts peuvent prendre la forme de réductions sur les impôts fonciers, de subventions, de branchements au réseau d'aqueduc à petit prix, de permis de construction gratuits, etc. Ces mesures visant à réduire le coût de la construction rendent les projets plus attrayants sur le plan financier, ce qui peut stimuler l'offre de logements sur le marché. | | | X | X |
| Assurer une veille stratégique des développements immobiliers inspirants | La veille stratégique consiste à suivre les tendances et les innovations dans le domaine du logement pour dégager les meilleures pratiques et répertorier les modèles de développement réussis. Cela peut aider à inspirer de nouvelles approches et à adapter les stratégies locales en fonction des succès observés ailleurs. | | | X | |
| Proposer à la population des formations concernant le phénomène du « pas dans ma cour » et ses conséquences | Ces formations, offertes conjointement par le CSRNO et la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick, visent à sensibiliser la population, les élus et les fonctionnaires municipaux aux conséquences négatives de l'opposition systématique aux nouveaux projets de logements. Elles peuvent aborder les impacts sur la diversité des options de logement, l'intégration sociale et la vitalité des communautés. L'objectif est de promouvoir une culture d'ouverture et d'accueil des développements qui répondent aux besoins collectifs. | | X | X | |

Sources : Consultation auprès des parties prenantes, analyse RCGT.

Démarchander l'habitation

Recommandations

| Actions | Description | Responsables | | | |
|--|--|--------------|------------|-------|-----------|
| | | Fédéral | Provincial | CSRNO | Municipal |
| Miser sur le développement d'habitations à but non lucratif | Les municipalités et la CSRNO peuvent encourager la création et le soutien d'organismes à but non lucratif dédiés au développement de logements abordables. Ces entités peuvent bénéficier de subventions et d'exemptions fiscales pour construire ou rénover des logements destinés à des populations vulnérables ou à faible revenu. La collaboration avec des partenaires locaux et des experts en développement immobilier est essentielle pour repérer les opportunités et mettre en évidence les défis spécifiques de chaque communauté. | | | X | X |
| Promouvoir les mouvements d'habitation coopératifs | Les coopératives d'habitation offrent une alternative aux modèles de propriété traditionnels en permettant aux résidents de partager la propriété et la gestion de leur logement. Pour la CSRNO, la création de coopératives d'habitation pourrait permettre de louer des logements à faible coût, mais encouragerait aussi la solidarité communautaire et l'autogestion. Les coopératives d'habitations de propriétaires représentent une autre option intéressante; elles constituent une récente innovation qui s'inscrit dans un contexte de manque de logements dans tout le Canada. Pour promouvoir ces mouvements, il est important de fournir des formations, des ressources et un soutien réglementaire adapté. Le processus de création de coopératives d'habitation demeure cependant un processus complexe qui doit aussi être communiqué. | | | X | X |
| Favoriser les logements abordables qui s'incorporent adéquatement dans le tissu urbain | Les logements abordables ont longtemps eu de la difficulté à s'intégrer dans le décor urbain en raison de leur design bien particulier. Ces alternatives peuvent être plus attractives et mieux adaptées aux besoins contemporains. Encourager l'innovation dans la conception et la construction de logements peut également contribuer à briser les stéréotypes associés aux logements sociaux et à intégrer ces habitations dans le tissu urbain de manière harmonieuse. | | X | X | X |
| Explorer l'option des fiducies foncières communautaires | Les fiducies foncières communautaires sont des organisations à but non lucratif qui acquièrent et gèrent des terres dans l'intérêt de la communauté. Elles peuvent offrir une solution durable pour le développement de logements abordables en maintenant la propriété du terrain et en vendant ou en louant les bâtiments à des résidents à faible revenu. Cela permet de préserver l'abordabilité des logements sur le long terme. | | X | X | |

Sources : Consultation auprès des parties prenantes, analyse RCGT.

Optimiser l'offre actuelle de logements

Recommandations

| Actions | Description | Responsables | | | |
|--|---|--------------|------------|-------|-----------|
| | | Fédéral | Provincial | CSRNO | Municipal |
| Optimiser les habitations actuelles en construisant des logements locatifs de plus petite taille qui pourront éventuellement libérer certaines maisons pour des familles | <p>En offrant des alternatives de logement plus petites, il est possible de libérer des maisons plus grandes pour les familles de façon à répondre à une demande diversifiée. En effet, certains ménages plus âgés souhaitent quitter leur maison pour un logement qui nécessite moins d'entretien, ce qui pourrait libérer des habitations à plusieurs chambres. En outre, la construction d'appartements locatifs permet de maximiser l'utilisation du territoire et des terrains vacants en périmètre urbain.</p> <p>Un démarchage auprès des promoteurs immobiliers pourrait être réalisé pour stimuler la création d'unités locatives plus petites, mais qui demeurent de qualité.</p> | | | X | X |
| Favoriser le développement urbain et le multilogement pour maximiser la densité | Un tissu urbain plus dense à proximité des services offrira aux nouveaux arrivants des logements répondant à leurs besoins, étant donné le fait que la majorité d'entre eux n'ont pas de véhicule. Par ailleurs, en réduisant l'étalement urbain, les municipalités limitent le développement de nouvelles rues, lequel peut s'avérer coûteux pour ce qui est de la construction et de l'entretien. | | | X | X |
| Élaborer un plan d'action en vue de la reconversion des bâtiments à fort potentiel situés en périmètre urbain | Une cartographie des bâtiments vacants ou sous-utilisés à potentiel de reconversion pourrait être réalisée par la CSRNO en partenariat avec les municipalités. Cette carte devrait être partagée avec les entrepreneurs. Des incitatifs visant à maximiser l'intérêt de ces derniers pourraient aussi être octroyés (congé de taxes, terrains et permis à faible coût, etc.). Un démarchage visant à reconvertir ces bâtiments en logements sociaux pourrait par ailleurs être effectué auprès du gouvernement provincial ou des OBNL qui assurent la gestion des logements abordables. | | X | X | X |

Sources : Consultation auprès des parties prenantes, analyse RCGT.

Maximiser l'utilisation des leviers actuels

Recommandations

| Actions | Description | Responsables | | | |
|--|--|--------------|------------|-------|-----------|
| | | Fédéral | Provincial | CSRNO | Municipal |
| Offrir des formations portant sur les programmes de la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick | En collaboration avec la CSRNO, la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick pourrait proposer des présentations sur les programmes qui sont offerts, notamment en ce qui concerne le logement abordable. L'objectif est de maximiser l'utilisation des ressources disponibles pour répondre aux besoins en matière de logement. Les séances d'information pourraient viser les promoteurs, les développeurs et les gestionnaires immobiliers, et couvrir les aspects suivants : informations sur les subventions, les critères d'admissibilité et les procédures de demande. | | X | X | |
| Développer une expertise et offrir de l'accompagnement pour remplir efficacement les demandes de subventions | Les demandes de subventions, que ce soit auprès de la SCHL au palier fédéral ou auprès de la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick au palier provincial, ne constituent pas des services clés en main et sont parfois difficiles à comprendre pour les non-initiés et les petits promoteurs. Le fait de développer à la CSRNO une expertise en lien avec les demandes de subventions pourrait aider considérablement les municipalités. Plus spécifiquement, cette action vise à mettre en place des services d'assistance technique pour aider les demandeurs à bien comprendre le processus complexe des demandes de subventions, ce qui peut inclure l'élaboration de guides pratiques, l'organisation d'ateliers ou la mise à disposition d'une ressource pour accompagner les demandeurs tout au long du processus. | X | | X | X |
| Assurer une veille des programmes offerts pour lesquels des subventions peuvent être offertes afin de stimuler le développement immobilier | Les programmes de la SCHL et du gouvernement provincial évoluent constamment. Une veille stratégique des dates butoirs et des modalités pourrait être réalisée par la CSRNO. L'information pourrait être partagée avec les municipalités de façon à les encourager à se prévaloir de ces programmes, qui peuvent offrir des aides financières considérables. | | | X | |

Sources : Consultation auprès des parties prenantes, analyse RCGT.

Plusieurs leviers doivent être considérés par la CSRNO et ses municipalités pour favoriser le développement immobilier

Zoom sur les leviers actuels

| Programme | Responsable | Description |
|---|-------------|---|
| Fonds pour le logement abordable | SCHL | Ce programme fédéral comporte deux volets : un pour la construction de logements abordables et un autre pour leur rénovation. Le premier propose des prêts à faible taux d'intérêt et prêts-subventions pour la construction de logements abordables. Le second est offert sous la forme de prêts à faible taux d'intérêt et contributions pour rénover et/ou réparer des immeubles existants en vue d'en faire des logements abordables. |
| Fonds d'innovation pour le logement abordable | SCHL | Ce programme fédéral vise à soutenir les nouvelles idées et les innovations en matière de logement social. Il s'adresse aux municipalités, provinces et territoires, au secteur privé et aux organismes sans but lucratif. Le Fonds fournira plus de 550 millions \$ sur 6 ans. |
| Programme de développement de coopératives d'habitation | SCHL | Ce programme fédéral permet l'obtention de prêts-subventions et de prêts remboursables à faible taux d'intérêt pour construire des coopératives de logements locatifs. |
| Banque d'aide au loyer | Provincial | Ce programme lancé par le gouvernement provincial permet aux locataires d'obtenir de l'aide pour couvrir des dépenses qui leur permettront de conserver leur logement. Il s'agit d'une initiative adoptée dans le cadre de la nouvelle Stratégie de logement du Nouveau-Brunswick : Un logement pour tous. |
| Programme d'aide à la remise en état des logements locatifs | Provincial | Ce programme aide les propriétaires à effectuer des réparations obligatoires à des logements individuels loués à des ménages à faible revenu ne répondant pas aux normes. Le montant maximum pour chaque logement individuel est de 36 000 \$. |
| Congé de taxes | Municipal | Les municipalités peuvent offrir des congés de taxes foncières comme incitatif financier pour attirer les investisseurs et favoriser le développement immobilier. |
| Modification du règlement de zonage | Municipal | Le zonage, soit la découpe du territoire d'une municipalité selon l'usage et le type de construction, peut être modifié pour favoriser le développement de certains secteurs. |
| Modification des restrictions | Municipal | Certaines restrictions liées à la hauteur, à la superficie habitable et aux marges de recul pourraient être modifiées afin de favoriser le développement et la diversification des types de logements. |
| Amélioration du processus d'approbation de l'aménagement | Municipal | Améliorer ce processus lié à l'aménagement des logements locatifs et abordables en éliminant certaines exigences et en réduisant le nombre d'autorisations requises favoriserait le développement immobilier. |

Sources : Site Internet des entités responsables.

Annexes



Haut-Madawaska

Portrait de l'habitation par municipalité

| | |
|---|-------|
| Population (2021) : | 4 405 |
| Nombre de ménages (2021) : | 1 995 |
| Nombre de ménages prévus (2028) : | 2 091 |
| Hausse annuelle du nombre de ménages (2021-2028) : | 0,7 % |

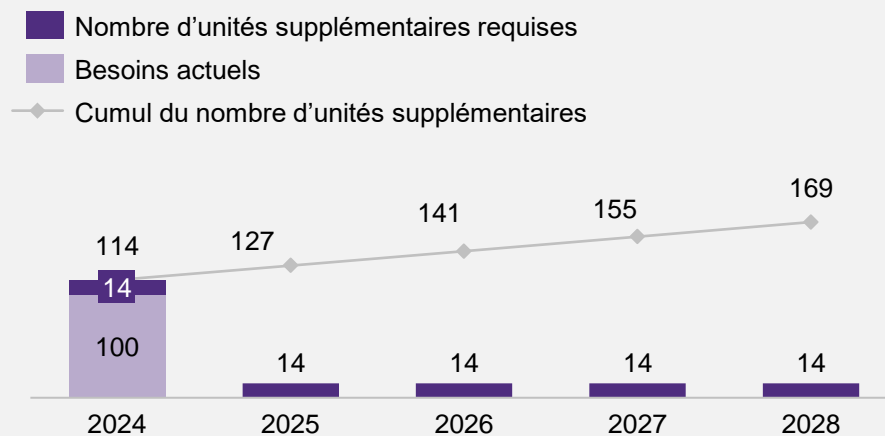
Enjeux spécifiques à la municipalité : Vétusté et capacité des infrastructures municipales

- Concernant l'eau et les égouts, la municipalité dispose d'un système en fin de vie qui nécessite une maintenance coûteuse.
- Certains secteurs, comme Clair et Saint-François, peuvent être davantage développés, alors que, pour les autres, les développements sont restreints par la capacité des infrastructures.
- En raison des ressources financières limitées de la municipalité, le manque de subventions de la part du gouvernement fédéral pour le maintien des infrastructures limite le développement immobilier.

Solutions à mettre en œuvre

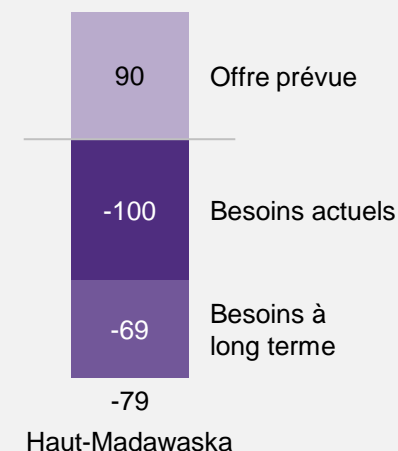
- Développer une expertise en lien avec les modèles coopératifs d'habitation afin d'être en mesure d'accompagner les OSBL.
- Maximiser l'utilisation des leviers actuels (programmes gouvernementaux, subventions, etc.) permettant d'obtenir du financement pour la mise à niveau des infrastructures sous-terraines dans des secteurs stratégiques qui permettront de densifier les secteurs à proximité des services.
- Prioriser la finalisation du plan de zonage pour l'ensemble de la communauté en consacrant des zones permettant la construction de bâtiments multilogements locatifs qui seront prisés par les travailleurs étrangers.

Demande



Offre

Pour Haut-Madawaska, l'offre à venir pourra permettre de répondre à la quasi-totalité des besoins actuels. Toutefois, la croissance de la population qui est prévue générera une demande excédentaire représentant 79 unités supplémentaires.



Vallée-des-Rivières

Portrait de l'habitation par municipalité

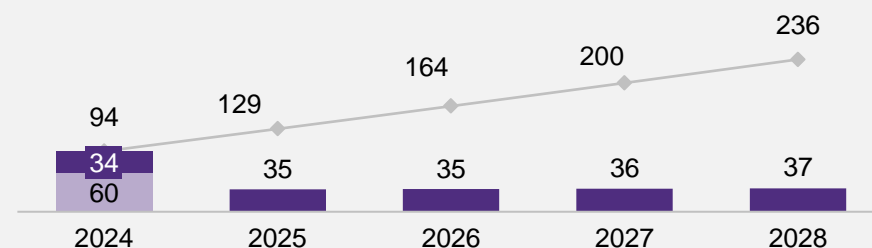
| | |
|--|-------|
| Population (2021) : | 4 250 |
| Nombre de ménages (2021) : | 1 890 |
| Nombre de ménages prévus (2028) : | 2 133 |
| Hausse annuelle du nombre de ménages (2021-2028) : | 1,7 % |

Enjeux spécifiques à la municipalité : Manque de terrains à développer

- La municipalité de Vallée-des-Rivières est en mesure de développer de nouvelles rues et l'usine de traitement dispose d'une capacité excédentaire.
- Toutefois, peu de terrains sont prêts à accueillir de nouvelles constructions, ce qui limite l'arrivée des projets immobiliers.

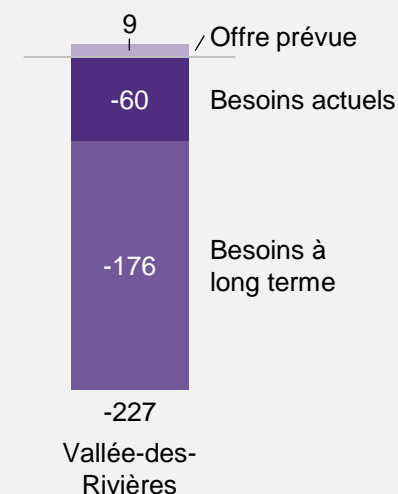
Demande

- Nombre d'unités supplémentaires requises
- Besoins actuels
- Cumul du nombre d'unités supplémentaires



Offre

Vallée-des-Rivières est la municipalité qui affichera les besoins les plus élevés, soit 227 unités supplémentaires sur cinq ans selon le scénario de référence. Cela s'explique par le fait que l'offre prévue est assez limitée par rapport aux besoins à venir.



Solutions à mettre en œuvre

- Poursuivre les efforts pour compléter la cartographie des bâtiments vacants ou sous-utilisés à fort potentiel de reconversion et partager cette carte avec les entrepreneurs. Un démarchage visant à reconverter ces bâtiments en logements sociaux pourrait par ailleurs être effectué auprès du gouvernement provincial ou des OBNL qui assurent la gestion des logements abordables.
- Pour les bâtiments à potentiel de reconversion élevés situés à proximité des services, offrir des incitatifs ciblés visant à maximiser l'intérêt des développeurs pour les rendre habitables (congé de taxes, terrains et permis à faible coût, etc.).

Grand-Sault

Portrait de l'habitation par municipalité

| | |
|---|--------|
| Population (2021) : | 10 900 |
| Nombre de ménages (2021) : | 4 900 |
| Nombre de ménages prévus (2028) : | 5 159 |
| Hausse annuelle du nombre de ménages (2021-2028) : | 0,7 % |

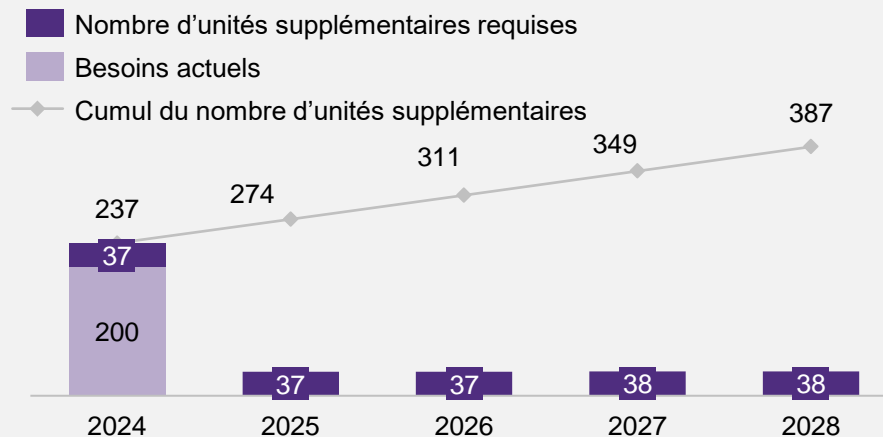
Enjeux spécifiques à la municipalité : Intérêt limité des développeurs pour le logement abordable

- Une offre considérable d'habitations plus haut de gamme s'est créée au cours des dernières années, créant un manque dans la gamme de prix abordable, notamment pour les personnes âgées et les familles.
- Le manque d'intérêt des promoteurs pour le logement abordable provient notamment du fait que le logement abordable n'apporte pas la même rentabilité que le logement au prix du marché et que ces derniers n'ont pas une connaissance fine des programmes d'aide.
- Les infrastructures peuvent soutenir plus de développement, mais le manque d'intérêt des promoteurs pour le logement abordable constitue un des principaux freins au développement.

Solutions à mettre en œuvre

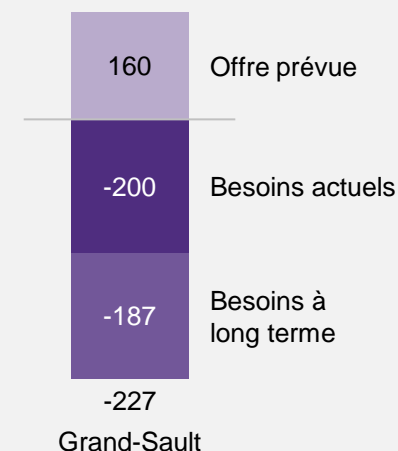
- Développer une expertise en lien avec les modalités des programmes d'aides et de subventions offerts par le gouvernement afin d'être en mesure d'appuyer adéquatement les promoteurs immobiliers qui souhaitent postuler pour l'obtention de fonds visant le développement d'une offre abordable.
- Offrir certains incitatifs complémentaires aux permis de construction gratuits afin de stimuler l'intérêt des promoteurs immobiliers à venir sur le territoire pour la construction d'habitations abordables (crédit de taxes foncières ou de branchement, subventions pour chaque unité construite, etc.).
- Assurer un démarchage pour accompagner les coopératives d'habitations dans le développement d'une offre supplémentaires d'habitation, en visant spécifiquement celles d'une chambre pour répondre aux besoins des personnes âgées ou de trois chambres, pour les familles.

Demande



Offre

Pour Grand-Sault, bien que les besoins soient importants, une offre de 160 unités pourrait s'ajouter d'ici 2028, ce qui limite les besoins à combler à 227 unités d'ici les cinq prochaines années.



Saint-Quentin

Portrait de l'habitation par municipalité

| | |
|---|-------|
| Population (2021) : | 3 630 |
| Nombre de ménages (2021) : | 1 595 |
| Nombre de ménages prévus (2028) : | 1 757 |
| Hausse annuelle du nombre de ménages (2021-2028) : | 1,4 % |

Enjeux spécifiques à la municipalité : Capacité financière limitée et manque de subventions

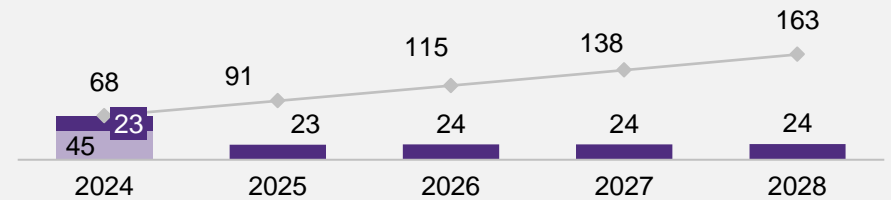
- Les infrastructures actuelles ne permettent pas le développement immobilier.
- Pour le locatif, le coût des infrastructures souterraines serait trop élevé compte tenu de la valeur des lots.
- En raison des ressources financières limitées de la municipalité, le manque de subventions de la part du gouvernement fédéral limite le développement immobilier.
- Selon les estimations de la municipalité, seulement une quinzaine d'unités composeront l'offre au cours des cinq prochaines années.

Solutions à mettre en œuvre

- Offrir certains incitatifs afin de stimuler l'intérêt des promoteurs immobiliers développer sur le territoire (permis de construire gratuits, crédit de taxes foncières ou de branchement, subventions pour chaque unité construite, etc.)
- Prioriser la construction de multilogements locatifs relativement abordables à proximité des services, ce qui pourrait permettre de libérer certaines maisons.
- Assouplir la réglementation pour permettre la construction de logements alternatifs tels que les pavillons jardin ou la création d'appartements dans le sous-sol pour créer des habitations intergénérationnelles dans les logements privés.

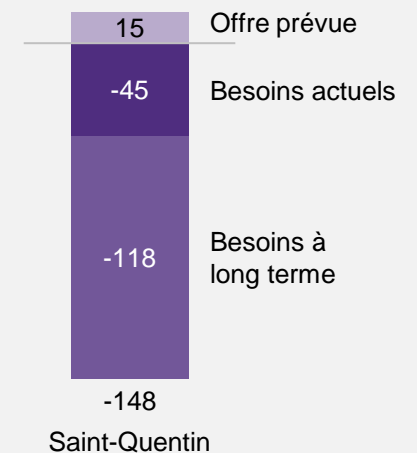
Demande

- Nombre d'unités supplémentaires requises
- Besoins actuels
- ◆ Cumul du nombre d'unités supplémentaires



Offre

À Saint-Quentin, l'offre prévue est limitée à 15 unités pour les années à venir, alors que les besoins sont nettement plus importants. Le nombre d'unités additionnelles qu'il faudrait construire au cours des cinq prochaines années s'élève plutôt à 148.



rcgt.com



Raymond Chabot
Grant Thornton

© Raymond Chabot Grant Thornton & Cie S.E.N.C.R.L., 2017, 2021. Tous droits réservés.

« Grant Thornton » fait référence à la marque sous laquelle les sociétés membres de Grant Thornton fournissent des services de certification, de fiscalité et de conseil à leurs clients, et peut aussi désigner une ou plusieurs sociétés membres, selon le contexte. Raymond Chabot Grant Thornton S.E.N.C.R.L. est une société membre de Grant Thornton International Ltd (GTIL). GTIL et les sociétés membres ne constituent pas une association mondiale. GTIL et chacune des sociétés membres sont des entités juridiques indépendantes. Les services professionnels sont offerts par les sociétés membres.