


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

Richard Saillant  
Économiste et consultant en politiques  
publiques



## Table des matières

<b>1. Sommaire exécutif .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Introduction .....</b>	<b>6</b>
<b>3. Évolution démographique récente du territoire de la CSRPA .....</b>	<b>11</b>
<b>4. Profil et évolution récente du secteur du logement au sein du territoire de la CSRPA.....</b>	<b>22</b>
<b>4.1 Nombre et types de logements .....</b>	<b>22</b>
<b>4.2 Caractéristiques des ménages .....</b>	<b>25</b>
<b>4.3 Abordabilité et état des logements.....</b>	<b>28</b>
<b>5. Augmentation de la demande de logement induite par le départ à la retraite des baby-boomers</b> 33	
<b>6. Augmentation de la demande de logement entraînée par la croissance de l'emploi.....</b>	<b>39</b>
<b>7. Impact des facteurs non directement liés au marché du travail sur la demande de logement.....</b>	<b>44</b>
<b>7.1 Réduction de la demande induite par la mortalité.....</b>	<b>44</b>
<b>7.2 Augmentation de la demande induite par les jeunes adultes de la CSRPA .....</b>	<b>45</b>
<b>7.3 Augmentation de la demande induite par la migration liée au style de vie et la recherche d'un</b> <b>logement plus abordable .....</b>	<b>46</b>
<b>8. Synthèse de résultats et discussion .....</b>	<b>49</b>

## 1. Sommaire exécutif

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

- **Municipalité de Rivière-du-Nord** : anciens villages de Bertrand, Maissonnette, Grande-Anse et Saint-Léolin, anciens districts des services locaux (DSL) de Poirier, Dugas et Anse-Bleue.
- **Ville de Caraquet** : ancienne ville de Caraquet, village de Bas-Caraquet, anciens DSL de Pokesudie, St. Simon, Blanchard Settlement, Pokemouche, Landry Office et Évangeline;
- **Municipalité d'Île-de-Lamèque** : ancienne ville de Lamèque, village de Sainte-Marie-Saint-Raphaël, anciens DSL de Sainte-Cécile, Pointe-Alexandre, Petite-Lamèque, Haut-Lamèque, Coteau Road, Pigeon Hill, Cap-Bateau et Chiasson-Savoy;
- **Municipalité de Shippagan** : ancienne ville de Shippagan, ancien village de Le Goulet, DSL (tels que définis par Statistique Canada) de Haut-Shippagan, Pointe-Brûlée, Pointe-Sauvage, Baie du Petit Pokemouche et Inkerman Centre;
- **Municipalité des Hautes-Terres** : anciens villages de Saint-Isidore et de Paquetville, anciens DSL de la Paroisse de Saint-Isidore, Paroisse de Paquetville, Notre-Dame-des-Érables, Saint-Sauveur et Maltempec;
- **Municipalité régionale de Tracadie**;
- **Village de Néguaç**;
- **District rural de Miscou**.

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

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

Le rapport examine chacun de ces trois groupes de facteurs individuellement avant de conclure avec une synthèse des résultats. Comme ces derniers reposent sur bon nombre

d'hypothèses qui introduisent certains degrés d'incertitude, les résultats sont présentés selon trois grands scénarios de croissance de la demande : faible, de référence et forte (voir tableau ci-dessous). Le rapport offre également de nombreuses données sur l'évolution de la démographie et du marché du logement au territoire de la CSRPA.

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

	Scénario de croissance		
	faible	de référence	forte
Rivière-du-Nord	9	19	30
Caraquet	23	47	71
Île-de-Lamèque	8	23	39
Shippagan	23	35	48
Hauts-Terres	39	56	74
Tracadie	85	126	171
Néguac	8	12	15
Miscou	5	7	7
<b>CSRPA</b>	<b>200</b>	<b>325</b>	<b>457</b>

Selon le scénario de référence, il faudrait **325 unités additionnelles par année** pour satisfaire la demande de logement projetée d'ici 2026 au sein du territoire de la CSRPA. Il s'agit là d'un chiffre élevé qui exigerait que l'on augmente considérablement la cadence de l'activité de construction résidentielle dans les années à venir. Selon les données disponibles, il est permis de conclure que seulement qu'environ 135 unités par année ont été complétées en moyenne sur le territoire de la CSRPA entre le 1<sup>er</sup> janvier 2016 et le 11 mai 2021 (jour du recensement).

Il est bon de souligner que les résultats présentés ci-dessus sont formulés sur la base de la préservation du statu quo, c'est-à-dire qu'ils offrent un aperçu du nombre d'unités de logements additionnels nécessaires pour préserver le niveau actuel d'activité économique et les services existants dans la région. Or, comme nous allons le voir dans ce rapport, les chiffres suggèrent que le territoire desservi par la CSRPA n'a pas réussi à préserver ce statu quo entre 2016 et 2021. Cela est visible dans le fait que la population active au sein du territoire a affiché une baisse de plus de cinq pour cent durant cette période.

Cela dit, les chiffres parus depuis le dernier recensement sont plus encourageants. Du 1<sup>er</sup> juillet 2021 au 30 juin 2022, la Péninsule acadienne a affiché un gain de population de 0,9 pour cent. De plus, bien que des données spécifiques pour la Péninsule acadienne ne soient pas disponibles, la région économique de Campbellton-Miramichi a affiché une croissance de sa

population active en 2022, ce qui laisse entendre que la Péninsule acadienne pourrait également avoir vu son nombre de travailleurs augmenter.

Certes, la bonne tenue du territoire de la CSRPA sur le plan de la croissance démographique et du marché de l'emploi est étroitement liée au fait que le Canada a accueilli plus d'un million de nouveaux arrivants l'an dernier, de loin le volume le plus élevé de son histoire. À cela s'ajoute un afflux également sans précédent au Nouveau-Brunswick de nouveaux arrivants du reste du pays en quête d'un logement plus abordable. Il demeure cependant que si la tendance récente se poursuit, la possibilité de maintenir le statu quo sur le plan économique est davantage envisageable, ce qui se traduirait par des besoins en matière de logement dans le territoire de la CSRPA conformes à ce qui est présenté dans ce document.

## 2. Introduction

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

- [Municipalité de Rivière-du-Nord](#) : anciens villages de Bertrand, Maisonnette, Grande-Anse et Saint-Léolin, anciens districts des services locaux (DSL) de Poirier, Dugas et Anse-Bleue.
- [Ville de Caraquet](#) : ancienne ville de Caraquet, village de Bas-Caraquet, anciens DSL de Pokesudie, St. Simon, Blanchard Settlement, Pokemouche, Landry Office et Évangéline;
- [Municipalité d'Île-de-Lamèque](#) : ancienne ville de Lamèque, village de Sainte-Marie-Saint-Raphaël, anciens DSL de Sainte-Cécile, Pointe-Alexandre, Petite-Lamèque, Haut-Lamèque, Coteau Road, Pigeon Hill, Cap-Bateau et Chiasson-Savoy;
- [Municipalité de Shippagan](#) : ancienne ville de Shippagan, ancien village de Le Goulet, DSL de Haut-Shippagan, Pointe-Brûlée, Pointe-Sauvage, Baie du Petit-Pokemouche et Inkerman Centre;
- [Municipalité des Hautes-Terres](#) : anciens villages de Saint-Isidore et de Paquetville, anciens DSL de la Paroisse de Saint-Isidore, Paroisse de Paquetville, Notre-Dame-des-Érables, Saint-Sauveur et Maltempec;
- [Municipalité régionale de Tracadie](#);
- [Village de Néguaç](#);
- [District rural de Miscou](#).<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> . Il faut noter qu'en raison des contraintes en matière de disponibilité de Statistique Canada, ces sous-régions ne concordent pas exactement dans tous les cas avec les frontières des sept nouvelles entités municipales et du district rural nouvellement créés.

Dans les cas de Tracadie, le village de Néguaç et le district rural de Miscou, la concordance est parfaite.

Pour ce qui est de Rivière-du-Nord, la concordance est également parfaite, sauf pour la partie de l'ancien DSL de New Bandon incluse dans la nouvelle municipalité. Cet ancien DSL n'existe pas dans la cartographie de Statistique Canada. Après avoir examiné les différentes options disponibles, nous avons choisi de l'exclure aux fins de ce rapport.

Quant à Caraquet, cette nouvelle municipalité inclut des parties des anciens DSL d'Évangéline, de Landry Office et de Caraquet. Dans les cas des DSL d'Évangéline et de Landry Office, la majorité de leurs territoires font partie de la nouvelle municipalité de Caraquet et sont donc inclus dans celle-ci aux fins de ce rapport. Pour ce qui est du DSL de Caraquet, celui-ci n'existe pas dans la cartographie de Statistique Canada. Selon les données satellitaires, ce DSL semble très peu peuplé. Nous avons donc opté pour l'exclure aux fins de cette étude.

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

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

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

Avant de commencer la présentation des données pertinentes et l'analyse, quelques précisions méthodologiques s'imposent. La première a trait à l'évolution de l'emploi au sein du territoire de la CSRPA d'ici 2026. L'évolution économique de toute région, peu importe sa taille, dépend d'une multitude de facteurs. Ceux-ci comprennent sa dotation en ressources humaines et naturelles, ses caractéristiques démographiques, l'évolution technologique, les débouchés pour ses produits, les décisions des gouvernements en ce qui trait à l'immigration ainsi qu'aux

---

À l'Île-de-Lamèque, la concordance est parfaite, sauf qu'il faut noter que le DSL de Chiasson-Savoy tel que défini par Statistique Canada inclut non seulement l'ancien DSL de Chiasson-Savoy tel, mais aussi la partie du DSL de Shippagan tel que défini aux fins de la gouvernance locale située sur l'Île-de-Lamèque.

Dans le cas de Shippagan, Statistique Canada n'offre pas de données sur l'ancien DSL de Shippagan, lequel regroupe la communauté de Pointe-Brulée, de même que les territoires très peu peuplés autour de Shippagan et sur l'île de Lamèque. Dans la région de Shippagan, en plus de l'ancienne ville de Shippagan et de l'ancien village de Le Goulet, l'agence offre cependant séparément des données sur ce qu'elle désigne comme étant le DSL de Pointe-Brulée, de même que les anciens DSL de Haut-Shippagan, de la Baie-de-Petit-Pokemouche et de Pointe-Sauvage. Nous définissons donc la nouvelle municipalité Shippagan comme étant constituée de l'ensemble de ces collectivités, de même que celle d'Inkerman Centre. Les parties des DSL d'Évangéine et Caraquet sont exclues de la nouvelle municipalité de Shippagan aux fins de ce rapport (voir note sur la nouvelle municipalité de Caraquet ci-dessus).

Enfin, pour ce qui est de la municipalité des Hautes-Terres, le même commentaire quant au DSL de Caraquet s'applique à cette entité. Il faut également noter que Statistique Canada n'offre pas de données sur l'ancien DSL de Paquetville. Cependant, il le fait pour la paroisse de Paquetville, laquelle englobe le DSL de Paquetville, de même que ce qu'elle désigne comme étant « Notre-Dame-des-Érables, partie A ». Pour obtenir les données sur les anciens DSL de Paquetville et de Notre-Dame-des-Érables, nous avons combiné la paroisse de Paquetville à ce que l'agence appelle « Notre-Dame-des-Érables, partie B ».

niveaux et à l'emplacement des services publics offerts aux résidents de la région, les occasions d'emploi qui s'offrent à ses résidents dans d'autres régions, etc.

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

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

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

Dans un marché où règne la libre concurrence, les prix reflètent l'état de l'offre et de la demande. L'offre de logements dans le territoire de la CSRPA est influencée non seulement par les coûts de construction (lesquels sont affectés notamment par les coûts des matériaux, de la main-d'œuvre et les taux d'intérêt), mais aussi par la disponibilité de la main-d'œuvre. Dans le passé, comme cette dernière était abondante, l'offre de logements pouvait aisément s'ajuster à une hausse de la demande (bien qu'avec un certain décalage). De nos jours, la situation est pas mal plus compliquée. Comme la main-d'œuvre se fait rare, l'industrie de la construction ne peut plus autant facilement trouver tous les travailleurs dont elle a besoin. Dans un tel contexte, celle-ci a tendance à concentrer ses activités sur les projets les plus attrayants, ce qui expliquerait



pourquoi l'activité de construction résidentielle au Nouveau-Brunswick est principalement concentrée sur le segment d'immeubles à logements multiples dans les grands centres.<sup>2</sup> Cela dit, des prix du logement plus élevés peuvent aussi amener certains résidents à transformer une partie de leurs propriétés en unités locatives, ce qui contribue à augmenter l'offre.

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

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

---

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

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

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

Enfin, certains individus qui pourraient être intéressés à s'installer dans la région pourraient choisir de ne pas le faire.

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

### 3. Évolution démographique récente du territoire de la CSRPA

Avant de procéder à l'analyse des grandes variables affectant la demande de logement, les deux prochaines sections offrent une mise en contexte. La présente section examine l'évolution démographique récente du territoire de la CSRPA. Quant à la prochaine section, elle examine l'évolution du secteur du logement.

Le tableau 2 présente les données sur la population des différentes entités formant le territoire de la CSRPA lors des recensements de 2016 et 2021. La date de référence pour le recensement de 2021 était le 11 mai. Selon Statistique Canada, ce jour-là, le nombre de résidents sur le territoire de la CSRPA tel que défini dans le tableau 2 s'établissait à 46 277, soit une baisse de 415 personnes (-0,9 pour cent) par rapport au recensement de 2016. Bien qu'il s'agisse d'un déclin, celui-ci est beaucoup plus modeste que par le passé. En moyenne, au cours de chacune des deux périodes de cinq ans précédentes (de 2011 à 2016 et de 2006 à 2011), le territoire desservi par la CSRPA a perdu près de trois pour cent de sa population.

Des huit entités formant le territoire de la CSRPA, toutes sauf la municipalité de Shippagan, le village de Néguac et le district rural de Miscou ont perdu de la population entre les recensements de 2016 et 2021. Parmi les anciennes municipalités du territoire, les anciennes villes de Caraquet, Shippagan et Lamèque, de même que les anciens villages de Maisonnette, Bas-Caraquet et Saint-Isidore ont affiché des gains.

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

	2021	2016	Variation, 2016 à 2021	
			n	%
<b>Rivière du Nord</b>	<b>3536</b>	<b>3684</b>	<b>-148</b>	<b>-4.0%</b>
Bertrand (VL)	1153	1166	-13	-1.1%
Maisonnette (VL)	535	495	40	8.1%
Grande-Anse (VL)	731	899	-168	-18.7%
Saint-Léolin (VL)	615	647	-32	-4.9%
Poirier (DSL)	97	83	14	16.9%
Dugas (DSL)	67	67	0	0.0%
Anse-Bleue (DSL)	338	327	11	3.4%
<b>Caraquet</b>	<b>8120</b>	<b>8150</b>	<b>-30</b>	<b>-0.4%</b>
Caraquet (V)	4285	4248	37	0.9%
Bas-Caraquet (VL)	1311	1305	6	0.5%
Pokesudie (DSL)	202	228	-26	-11.4%
St. Simon (DSL)	648	700	-52	-7.4%
Blanchard Settlement (DSL)	396	394	2	0.5%
Pokemouche (DSL)	535	490	45	9.2%
Landry Office (DSL)	403	417	-14	-3.4%
Évangeline (DSL)	340	368	-28	-7.6%
<b>Île-de-Lamèque</b>	<b>5355</b>	<b>5419</b>	<b>-64</b>	<b>-1.2%</b>
Lamèque (V)	1301	1285	16	1.2%
Sainte-Marie-Saint-Raphaël (VL)	820	879	-59	-6.7%
Sainte-Cécile (DSL)	733	732	1	0.1%
Pointe-Alexandre (DSL)	347	303	44	14.5%
Petite-Lamèque (DSL)	356	364	-8	-2.2%
Haut-Lamèque (DSL)	278	285	-7	-2.5%
Coteau Road (DSL)	393	410	-17	-4.1%
Pigeon Hill (DSL)	436	443	-7	-1.6%
Cap-Bateau (DSL)	229	262	-33	-12.6%
Chiasson-Savoy (DSL)	462	456	6	1.3%
<b>Shippagan</b>	<b>4938</b>	<b>4937</b>	<b>1</b>	<b>0.0%</b>
Shippagan (V)	2672	2580	92	3.6%
Le Goulet (VL)	749	793	-44	-5.5%
Haut-Shippagan (DSL)	265	280	-15	-5.4%
Pointe-Brûlée (DSL)	228	221	7	3.2%
Pointe-Sauvage (DSL)	74	85	-11	-12.9%
Baie du Petit Pokemouche (DSL)	162	162	0	0.0%
Inkerman Centre (DSL)	788	816	-28	-3.4%
<b>Hautes-Terres</b>	<b>6042</b>	<b>6174</b>	<b>-132</b>	<b>-2.1%</b>
Saint-Isidore (VL)	810	764	46	6.0%
Paquetville (VL)	718	720	-2	-0.3%
Paroisse de Saint-Isidore (DSL)	1312	1361	-49	-3.6%
Paroisse de Paquetville (DSL)*	1530	1547	-17	-1.1%
Notre-Dame-des-Érables (DSL)	767	834	-67	-8.0%
Saint-Sauveur (DSL)	598	673	-75	-11.1%
Maltempec (DSL)	307	275	32	11.6%
<b>Tracadie (MR)</b>	<b>16043</b>	<b>16114</b>	<b>-71</b>	<b>-0.4%</b>
<b>Neguac (VL)</b>	<b>1692</b>	<b>1684</b>	<b>8</b>	<b>0.5%</b>
<b>Miscou (DR)</b>	<b>551</b>	<b>530</b>	<b>21</b>	<b>4.0%</b>
<b>Total, CSRPA</b>	<b>46277</b>	<b>46692</b>	<b>-415</b>	<b>-0.9%</b>
*Excluant Notre-Dame-des-Érables (DSL), partie A.				

Pour mieux comprendre pourquoi le territoire de la CSRPA a perdu moins de population que par le passé, il faut se tourner vers la migration. Il est possible d'obtenir un aperçu de la migration au sein du territoire de la CSRPA en comparant la répartition de la population selon l'âge entre les recensements de 2016 et 2021. Pour ce faire, il suffit de comparer la population d'un groupe d'âge donné en 2016 à celle du groupe d'âge suivant en 2021. Par exemple, en comparant la croissance du groupe d'âge des 25 à 29 en 2016 à celle des 30 à 34 ans en 2021 dans le tableau 3, on peut constater que le territoire de la CSRPA a accueilli davantage de gens qui étaient âgés entre 25 et 29 ans en 2016 qu'il n'en a perdus. Fait à noter, les données présentées dans le tableau 3 sont affectées par la mortalité, laquelle augmente avec l'âge, particulièrement au-delà de 65 ans. C'est la raison pour laquelle le tableau s'arrête au groupe d'âge des 60 à 64 ans.

**Tableau 3 : Répartition de la population selon l'âge, CSRPA et Nouveau-Brunswick**

	CSRPA				Nouveau-Brunswick		
	2021	2016	Var. 5 ans 2016-2021*		2021	2016	Var. 5 ans 2016-2021*
0-4	1315	1590		32280	34365		
5-9	1670	1865	5.0%	38240	38250	11.3%	
10-14	1835	1825	-1.6%	40605	37880	6.2%	
15-19	1795	2130	-1.6%	39090	40605	3.2%	
20-24	1925	2100	-9.6%	42125	41445	3.7%	
25-29	1955	1935	-6.9%	42380	39245	2.3%	
30-34	2000	2250	3.4%	43485	41510	10.8%	
35-39	2380	2475	5.8%	45925	44435	10.6%	
40-44	2590	2970	4.6%	47320	48430	6.5%	
45-49	3055	3435	2.9%	50140	51300	3.5%	
50-54	3490	4290	1.6%	52140	61055	1.6%	
55-59	4400	4505	2.6%	62315	61740	2.1%	
60-64	4665	4425	3.6%	62395	58060	1.1%	

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

Comme l'illustre le tableau 3, la croissance de la population a été positive pour tous les groupes d'âge, sauf pour celui des jeunes qui étaient âgés de 5 à 24 ans en 2016<sup>4</sup>. La plus forte croissance s'est retrouvée chez les jeunes adultes qui étaient âgés entre 25 et 39 ans en 2016, de même que chez les enfants de 0 à 4 ans. Comme nous allons le voir plus loin, cela reflète l'importance de l'immigration (y compris les résidents non-permanents) et le bilan de migration interprovinciale nette chez les jeunes adultes. Fait à noter, le bilan migratoire était également positif, quoique généralement plus faible chez les adultes plus âgés, un gain qui reflète sans doute l'attrait de la région pour des raisons de style de vie ou encore l'accès au logement à des prix plus abordables. En général, à l'exception des adultes âgés entre 45 et 59 ans en 2016, le territoire de la CSRPA affichait des gains de population significativement plus faibles que ceux de l'ensemble du Nouveau-Brunswick.

Enfin, il est bon de noter que la population du territoire de la CSRPA a sans doute augmenté depuis le recensement de 2021. C'est du moins ce que laisse entendre les estimations démographiques annuelles de Statistique Canada. Bien que les chiffres ne soient pas disponibles pour le territoire de la CSRPA spécifiquement, ils le sont à l'échelle des comtés et des agglomérations de recensement. On peut obtenir une idée de la croissance démographique au sein du territoire de la CSRPA en examinant l'évolution des données pour le comté de Gloucester (voir [carte](#)) et en soustrayant de celui-ci les données pour l'agglomération de recensement de Bathurst (voir [carte](#)). Cette entité, que nous appellerons « Péninsule acadienne » aux fins de ce rapport, capture essentiellement tout le territoire de la CSRPA, sauf Néguaac.<sup>5</sup>

Selon les données annuelles de Statistique Canada, qui couvrent la période allant du 1<sup>er</sup> juillet au 30 juin de l'année suivante, la Péninsule acadienne a vu sa population augmenter de 404, soit 0,9 pour cent au cours de l'année 2021-22, étant passée de 47 018 à 47 422. Par contraste, au cours des cinq années précédentes, la région a perdu en moyenne 236 résidents par année. (Statistique Canada, tableaux CANSIM 17-10-0135-01 et 17-10-0139-01).

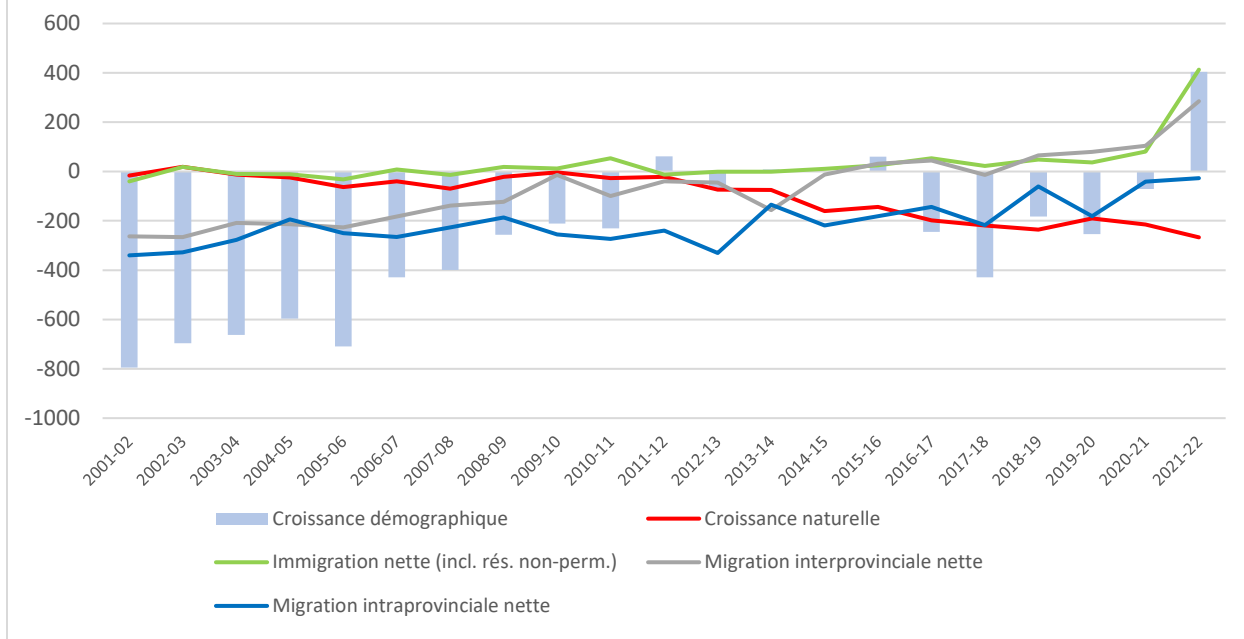
---

<sup>4</sup>. À noter, le fait que le nombre de jeunes adultes âgés de 20 à 24 ans en 2021 était significativement plus faible que celui des jeunes âgés de 15 à 19 ans en 2016 s'explique sans doute en grande partie par le départ de nombreux jeunes pour poursuivre leurs études post-secondaires à l'extérieur du territoire de la CSRPA.

<sup>5</sup>. Elle capture également quelques petites collectivités du comté de Gloucester à l'extérieur du territoire de l'agglomération de recensement de Bathurst et du territoire de la CSRPA, la plus importante étant la paroisse d'Allardville (population de 1 949 habitants en 2021).

## Figure 1: Composantes de la croissance démographique Péninsule acadienne

(Statistique Canada, tableaux CANSIM 17-10-0135-01 et 17-10-0140-01)

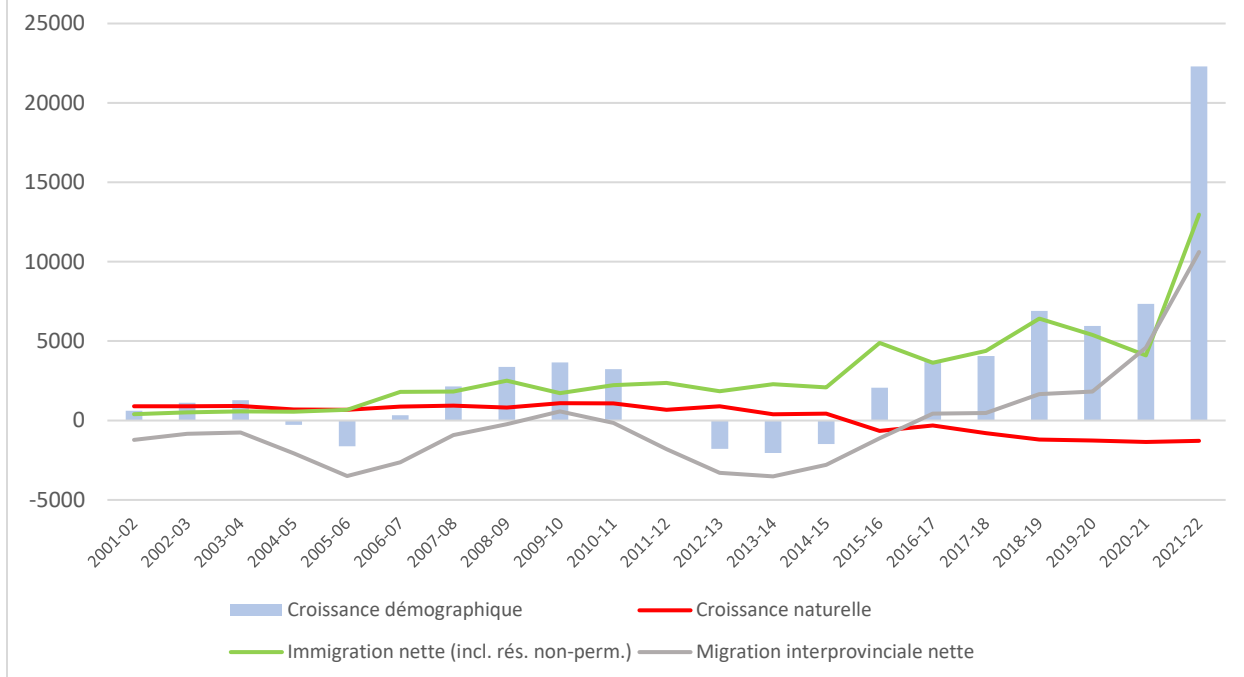


La figure 1 permet de mieux comprendre l'évolution de la population dans la Péninsule acadienne et, par extension, le territoire de la CSRPA. La croissance annuelle de la population dans les différentes régions d'une province est le résultat du jeu de deux grands facteurs : la croissance naturelle (soit la différence entre les naissances et les décès) et le solde migratoire (différence entre les arrivés et les départs de la région). À son tour, le solde migratoire est le résultat du jeu de trois facteurs : l'immigration nette (incluant le solde des résidents non-permanents), la migration interprovinciale nette et la migration intraprovinciale nette.<sup>6</sup> La figure 2, qui offre les données pertinentes sur le même sujet que la figure 1 mais pour le Nouveau-Brunswick, permet de mieux comprendre la trajectoire particulière de la Péninsule acadienne.

<sup>6</sup> . L'immigration nette est ici calculée comme étant la différence entre (1) la somme des immigrants, émigrants de retour et le solde de résidents non permanents, et (2) la somme du solde des émigrants temporaires et des émigrants. La migration interprovinciale est le solde de gens des autres provinces qui s'installent dans la région et de ceux qui quittent la région pour s'installer dans d'autres provinces. Le solde de la migration intraprovinciale est la différence entre le nombre de gens d'ailleurs dans la province qui sont venus s'installer dans la région et le nombre de gens de la région qui ont quitté la région pour aller s'installer ailleurs dans la province.

## Figure 2: Composantes de la croissance démographique Nouveau-Brunswick

(Statistique Canada, tableau CANSIM 17-10-0008-01)



La population de la Péninsule acadienne est considérablement plus âgée que celle du Nouveau-Brunswick. Selon nos estimations basées sur les données de Statistique Canada, en 2022, l'âge médian au sein du territoire de la CSRPA était d'environ 54 ans, comparativement à 46 ans dans l'ensemble du Nouveau-Brunswick (Statistique Canada, tableaux CANSIM 17-10-0005-01, 17-10-0135-01 et 17-10-0139-01). La Péninsule acadienne compte l'un des plus forts pourcentages d'aînés (65 ans et plus) au Nouveau Brunswick, soit 29 pour cent, contre une moyenne provinciale de 23 pour cent. Cela signifie que la mortalité y est proportionnellement plus forte. Corollairement, comme la Péninsule acadienne compte proportionnellement moins d'adultes d'âge reproductif, les naissances sont proportionnellement moins nombreuses. Cela explique pourquoi la croissance naturelle y est négative depuis une vingtaine d'année alors qu'au Nouveau-Brunswick, ce développement ne remonte qu'au milieu de la dernière décennie. Entre le 1<sup>er</sup> juillet 2021 et le 30 juin 2022, il y a eu 267 décès de plus que de naissances dans la Péninsule acadienne, ce qui signifie que la décroissance naturelle a réduit de 0,6 pour cent sa population. Par contraste, au Nouveau-Brunswick, l'excédent des décès sur les naissances n'a réduit la population que de 0,2 pour cent.



C'est donc dire que pour connaître une croissance démographique comparable à celle du Nouveau-Brunswick, la Péninsule acadienne doit accueillir considérablement plus de nouveaux arrivants. Historiquement, la Péninsule acadienne voyait davantage de gens quitter la région qu'elle n'en accueillait. Cela dit, la situation a changé au cours des dernières années. La région accueille davantage d'immigrants qu'auparavant. Elle gagne également plus de nouveaux arrivants des autres provinces qu'elle n'en perd à celles-ci. Moins de gens quittent la région pour s'établir ailleurs dans la province qu'autrefois. En 2021-22, la région a accueilli suffisamment de nouveaux arrivants pour compenser la perte occasionnée par la décroissance naturelle, ce qui lui a permis d'augmenter significativement sa population pour la première fois en au moins 20 ans.

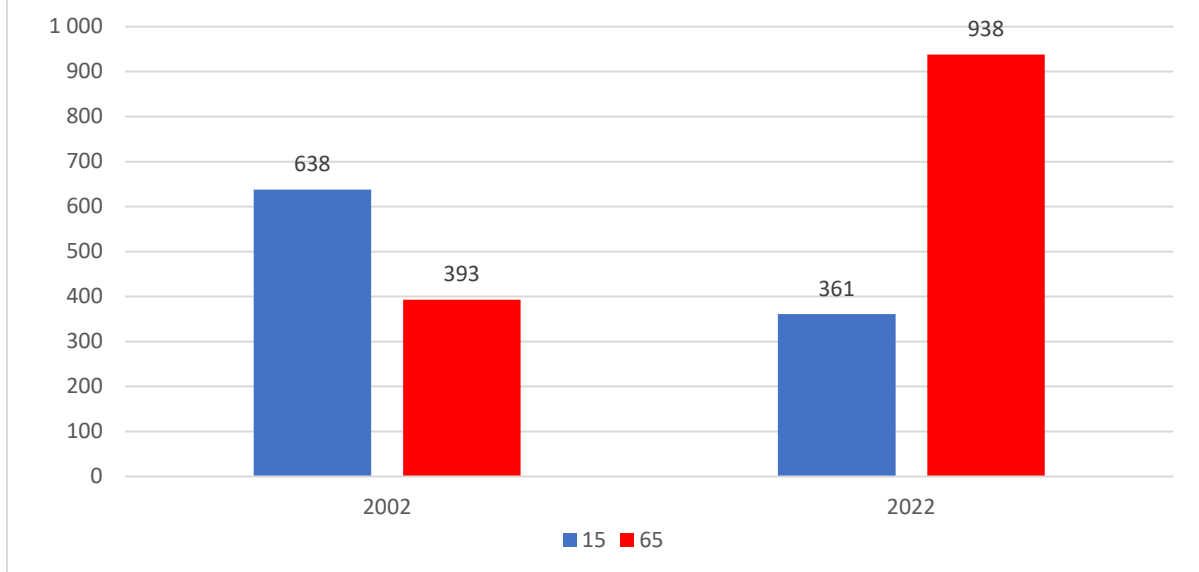
L'amélioration du bilan migratoire de la Péninsule acadienne est alimentée par deux grands moteurs. Le premier, qui remonte à plus loin, est le vieillissement démographique. Il y a vingt ans, le nombre de personnes qui atteignaient l'âge officiel de la retraite de 65 ans était nettement inférieur à celui des jeunes qui atteignaient l'âge officiel de travailler de 15 ans (figure 3). Le défi principal de la Péninsule acadienne était alors de créer des emplois pour les travailleurs qui étaient disponibles. Comme l'offre de travailleurs était supérieure à la demande, de nombreux résidents quittaient la région pour trouver un emploi. La situation s'est depuis lors renversée. L'an dernier, le nombre de personnes atteignant l'âge officiel de la retraite était plus environ deux fois et demi plus grand que celui des jeunes atteignant l'âge officiel de travailler.<sup>7</sup> En conséquence, le défi principal de la Péninsule acadienne n'est plus de créer de l'emploi, mais plutôt de trouver des gens pour occuper les emplois libérés par les baby-boomers qui partent à la retraite. C'est principalement ce qui explique que de plus en plus de gens de l'extérieur de la province viennent s'installer dans la région et que de moins en moins de gens quittent. C'est aussi un facteur important derrière le fait que la région perd moins de gens au reste de la province que par le passé.

---

<sup>7</sup> Cette proportion est considérablement plus élevée que pour l'ensemble du Nouveau-Brunswick, où le nombre de personnes qui atteignent l'âge officiel de la retraite n'excède que d'environ 50 pour cent le nombre de ceux qui atteignent l'âge officiel de travailler.

### Figure 3: Population âgée de 15 ans et 65 ans Péninsule acadienne

(Statistique Canada, tableaux CANSIM 1-10-0135-01 et 17-10-0139-01)



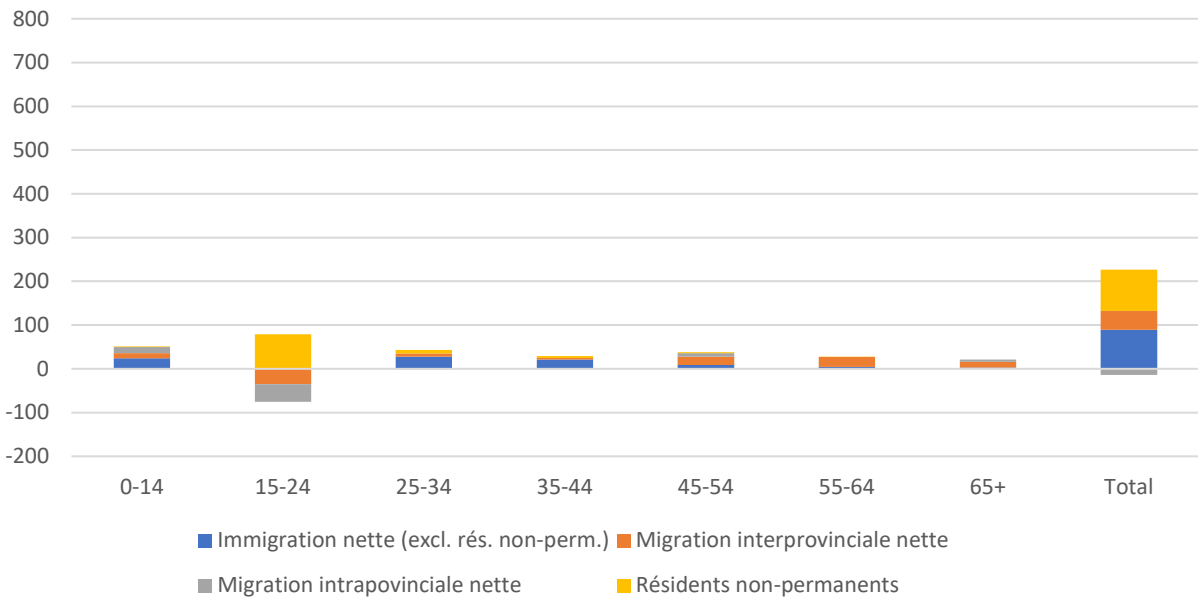
Le deuxième moteur de la croissance de la Péninsule acadienne est plus récent. Depuis le milieu de 2021, le Nouveau-Brunswick, tout comme les deux autres provinces des Maritimes, accueille un nombre sans précédent de résidents du sud de l'Ontario en quête d'un logement plus abordable. Historiquement, environ 4 000 Ontariens venaient s'installer au Nouveau-Brunswick à chaque année. En 2022, ce nombre s'est élevé à plus de 13 000 (Statistique Canada, tableau CANSIM 17-10-0045-01).

Pour mieux comprendre comment la migration affecte la trajectoire démographique de la Péninsule acadienne, il faut examiner les chiffres en plus de profondeur. Les figures 4 et 5 présentent les données sur la migration nette par groupe d'âge pour l'année 2018-19 (dernière année complète avant la pandémie) de même que pour 2021-22. Les flux migratoires y sont divisés en quatre grandes composantes : la migration intraprovinciale nette, la migration interprovinciale nette, l'immigration nette (excluant les résidents non-permanents) et le solde des résidents non-permanents. Les résidents non-permanents comprennent principalement les étudiants et les travailleurs (ainsi que les membres de leurs familles) qui résident au Canada de manière temporaire.<sup>8</sup>

<sup>8</sup> . L'interprétation des chiffres sur les résidents non-permanents peut prêter à confusion. Comme ceux-ci sont au Canada grâce à des permis de résidence temporaire, ils doivent quitter le pays avant l'expiration de leur permis de résidence - à moins bien sûr d'obtenir un renouvellement de permis ou encore d'obtenir leur résidence permanente, auquel cas ils seront comptabilisés dans les chiffres sur l'immigration. C'est donc dire que le groupe résidents non-permanents ne font qu'une contribution

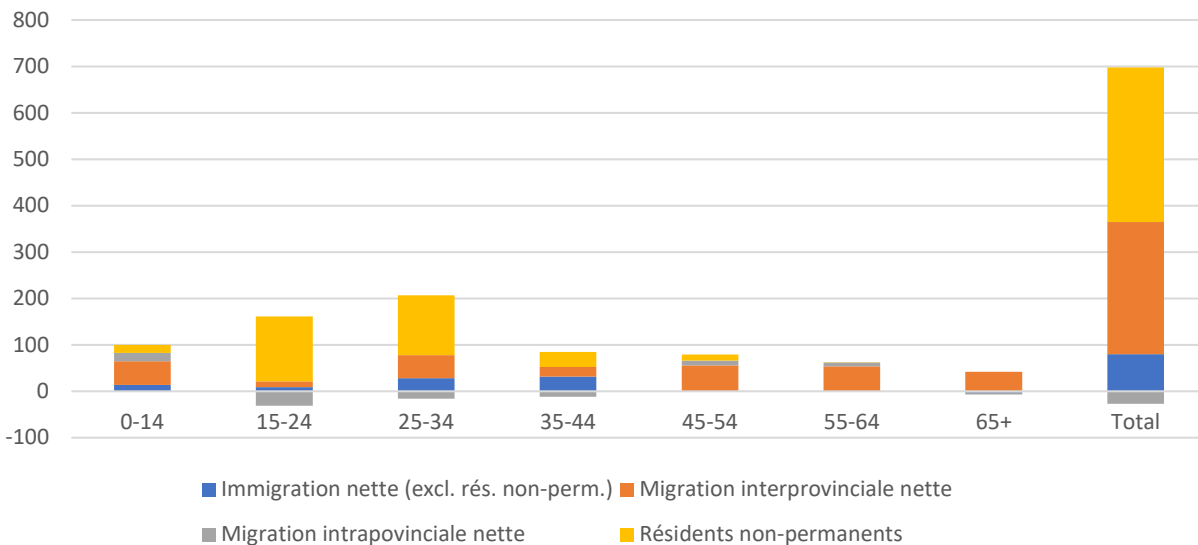
**Figure 4: Composantes de la migration nette par groupe d'âge  
Péninsule acadienne, 2018-19**

(Statistique Canada, tableaux CANSIM 17-10-0136-01 et 17-10-0140-01)



**Figure 5: Composantes de la migration nette par groupe d'âge  
Péninsule acadienne, 2021-22**

(Statistique Canada, tableaux CANSIM 17-10-0136-01 et 17-10-0140-01)



positive à la population de la Péninsule acadienne que lorsque ce dernier gagne plus de nouveaux résidents non-permanents qu'il n'en perd.

Comme la figure 4 le laisse entendre, l'immigration dans la Péninsule acadienne était relativement faible avant la pandémie et l'est demeurée l'an dernier. L'immigration est surtout une affaire de jeunes adultes. Cela se voit clairement dans la figure 5, qui montre que l'immigration est concentrée dans le groupe d'âge des 25 à 34 ans des 35 à 44 ans. Bien sûr, étant de jeunes adultes, plusieurs immigrants ont ou vont avoir des enfants, ce qui explique en partie la croissance chez les 0 à 14 ans.

Quant aux résidents non-permanents, Statistique Canada ne ventile pas les données de façon à savoir si ce sont des étudiants (en séjour au Campus de Shippagan de l'Université de Moncton, par exemple) ou des travailleurs étrangers temporaires. Les étudiants, cependant, font pour la plupart partie du groupe d'âge des 15 à 24 ans. On constate que le nombre de résidents non-permanents dans ce groupe d'âge a augmenté considérablement en 2021-22, ce qui pourrait en partie refléter l'effet de « double cohorte » résultant du fait que bien des étudiants étrangers n'ont pu venir au Canada lors de la première année de la pandémie, en 2020. Fait à noter, l'augmentation du nombre de résidents permanents a atteint un niveau record au Canada en 2021-2022, s'établissant à un peu plus de 600 000 (Statistique Canada, tableau 17-10-0040-01). Au total, le Canada a accueilli au-delà d'un million de nouveaux arrivants cette année-là, du jamais-vu.

Pour ce qui est de la migration interprovinciale, celle-ci est le fruit de la dynamique suivante. Le solde de la migration interprovinciale peut s'améliorer (1) lorsque moins de gens quittent la Péninsule acadienne pour aller s'installer dans une autre province; (2) lorsque davantage de résidents des autres provinces viennent s'installer dans la région; ou encore (3) lorsque les deux se produisent en même temps. Les données ne sont pas disponibles pour déterminer la dynamique exacte de la migration interprovinciale à l'échelle de la Péninsule acadienne. Cependant, si l'on se fie aux données publiées pour l'ensemble de la province, il semblerait que l'amélioration du solde migratoire refléterait à la fois le fait que moins de gens quittent la région pour s'installer dans une autre province et que davantage de gens des autres provinces viennent s'installer dans la région.

Un autre constat en ce qui a trait à la migration interprovinciale, c'est que le solde positif est distribué plus uniformément à travers les différents groupes d'âge que c'est le cas chez les immigrants et les résidents non-permanents. Il y a une dizaine d'années, la Péninsule acadienne affichait d'importantes pertes au profit des autres provinces chez les jeunes adultes de 20 à 34 ans, alors que chez les adultes plus âgés, le bilan était en général légèrement positif, particulièrement chez les gens âgés de 50 ans et plus. L'an dernier, la région a accueilli plus de

jeunes adultes des autres provinces qu'elle n'en a perdus à celles-ci. Dans certains cas, ces nouveaux arrivants sont sans doute de récents nouveaux arrivants qui sont d'abord arrivés dans les grands centres canadiens avant de s'installer dans la région. Pour ce qui est des adultes plus âgés, leur forte croissance en 2021-22 reflète sans doute principalement l'afflux d'un grand nombre d'Ontariens venus s'installer dans la région en quête d'un logement plus abordable. Au total, la migration interprovinciale a ajouté presque 300 nouveaux résidents à la population de la Péninsule acadienne.

## 4. Profil et évolution récente du secteur du logement au sein du territoire de la CSRPA

Avant de présenter les projections en matière de demande de logement au sein du territoire de la CSRPA, cette section offre un portrait de l'évolution récente de ce secteur. Pour ce faire, elle puise dans les données des recensements de 2016 et de 2021.

Le recensement offre de nombreuses informations qui nous permettent d'établir un profil et d'examiner l'évolution récente du secteur du logement au sein du territoire de la CSRPA. Dans ce rapport, nous avons sélectionné les informations jugées les plus pertinentes à nos fins et les avons regroupées comme suit : (i) nombre et types de logements; (ii) caractéristiques des ménages; et (iii) abordabilité et état des logements.

### 4.1 Nombre et types de logements

Le tableau 4 présente des données générales sur les logements privés au sein du territoire de la CSRPA. Un logement privé est un logement qui possède une entrée privée (une chambre louée dans une résidence n'est pas considérée un logement privé) et qui ne fait pas partie d'un logement dit « collectif », comme un foyer de soins, un hôtel ou un hôtel, une prison, une maison de chambres ou de pensions, etc. Une résidence secondaire comme un chalet est considérée un logement privé. Un logement privé est dit occupé par ses résidents habituels lorsqu'il s'agit de la résidence permanente de ceux qui y habitent. Ainsi, un chalet n'est généralement pas considéré comme un logement occupé par ses résidents habituels, à moins bien sûr d'être occupé par un ménage qui en fait sa résidence permanente.

Le tableau 4 montre que le nombre de logements privés au sein du territoire de la CSRPA a légèrement augmenté entre les recensements de 2016 et 2021, passant de 22 958 à 23 107 unités (+0,6 pour cent). Les municipalités de Caraquet, Shippagan et Tracadie ont affiché des hausses de 3,4, 3,3 et 1,7 pour cent respectivement, alors que celles de Rivière-du-Nord et de l'Île-de-Lamèque ont affiché des pertes de 6,1 et 1,5 pour cent respectivement. Dans le village de Néguac et la municipalité des Hautes-Terres, la situation était plutôt stable (-0,3 et -0,4 pour cent respectivement) alors que le district rural de Miscou a connu une hausse de 2,1 pour cent.

**Tableau 4 : Données sélectionnées sur les logements privés, CSRPA et Nouveau-Brunswick**

	Rivière-du-Nord		Caraquet		Île-de-Lamèque		Shippagan		Hautes-Terres		Tracadie		Neguac		Miscou		CSRPA	
	2021	2016	2021	2016	2021	2016	2021	2016	2021	2016	2021	2016	2021	2016	2021	2016	2021	2016
Total des logements privés	2113	2250	4128	3992	2798	2841	2407	2329	3004	3017	7539	7416	781	783	337	330	23107	22958
Logements privés occupés par des résidents habituels	1788	1808	3756	3637	2483	2415	2203	2092	2786	2724	7113	6775	721	712	269	253	21119	20416
Taux d'occupation	84.6%	80.4%	91.0%	91.1%	88.7%	85.0%	91.5%	89.8%	92.7%	90.3%	94.3%	91.4%	92.3%	90.9%	79.8%	76.7%	91.4%	88.9%
Total - Ménages privés selon le mode d'occupation - Données-échantillon (25 %)	1765	1770	3765	3675	2505	2440	2150	2080	2810	2765	7115	6775	720	715	250	275	21080	20495
Propriétaire	1495	1515	3015	2990	2170	2075	1610	1610	2335	2255	5580	5455	565	580	210	235	16980	16715
Locataire	270	260	755	675	345	355	545	475	480	495	1530	1320	155	130	35	45	4115	3755
Taille moyenne des ménages	2.0	2.1	2.2	2.2	2.1	2.2	2.3	2.3	2.1	2.2	2.3	2.4	2.4	2.4	1.9	2.2	2.2	2.3

En 2021, 91,4 pour cent des logements privés sur le territoire de la CSRPA étaient occupés par leurs résidents habituels, comparativement à 88,9 pour cent en 2016. Ces taux étaient comparables à ceux de l'ensemble du Nouveau-Brunswick, qui s'établissaient à 92,2 pour cent en 2021, contre 88,9 pour cent en 2016. Pour comprendre pourquoi le taux d'occupation sur le territoire de la CSRPA a augmenté alors que sa population a décliné et que son nombre de logements privés a augmenté, il faut se tourner vers la taille moyenne des ménages. En 2016, on dénombrait en moyenne 2,3 individus par ménages alors qu'en 2021, ce chiffre était de 2,2. Les facteurs expliquant ce déclin sont abordés plus loin dans cette section.

Le tableau 4 montre également que le nombre de locataires a augmenté considérablement (en hausse de 10 pour cent). Ces hausses étaient particulièrement fortes à Néguaac (+19 pour cent), Tracadie (+16 pour cent) et dans la nouvelle municipalité de Shippagan (+15 pour cent). Deux raisons viennent à l'esprit pour une telle hausse. D'une part, les jeunes adultes qui viennent s'installer dans la région, qui sont souvent de nouveaux ou encore de récents nouveaux arrivants venus d'ailleurs dans le pays, tendent à être des locataires. D'autre part, au fur et mesure qu'ils avancent en âge, plusieurs aînés choisissent de quitter la maison familiale pour devenir locataires. Fait à noter, le nombre de propriétaires était également en hausse. En chiffres absolus, cette hausse était comparable (quoique tout de même plus faible) à celle du nombre de locataires. En pourcentage, elle était cependant beaucoup plus faible (+2 pour cent).

Le tableau 5 fournit des renseignements sur les logements privés occupés par les résidents habituels pour le territoire de la CSRPA. Il permet de constater que la croissance a été concentrée au niveau des maisons individuelles et des appartements. Cependant, comme la croissance du nombre d'appartements (+ 230 unités) a été plus faible que celle du nombre de locataires affichée dans le tableau 4 (+360 ménages privés locataires), il semble logique de conclure qu'un plus grand nombre de maisons sont louées que par le passé. Le tableau 5 montre également que 595 unités construites entre le 1<sup>er</sup> janvier 2016 et le 11 mai 2021 étaient occupées, ce qui offre une bonne indication de l'ampleur de la construction résidentielle durant cette période, qui équivaldrait à une moyenne d'environ 135 nouvelles unités par année. Ce chiffre, cependant, est plus faible que par le passé.

Enfin, le tableau montre une croissance du nombre d'unités occupées comptant d'une à trois chambres à coucher (la majorité se trouvant dans les unités de deux chambres) et un déclin du nombre d'unités comptant aucune chambre à coucher et celles de quatre chambres et plus.



**Tableau 5 : Types de logements et années de construction des logements privés, CSRPA**

	CSRPA		
	2021	2016	Var.
Total - Logements privés occupés par type de construction résidentielle - Données intégrales (100 %)	21135	20385	750
Maison individuelle non attenante	17390	16965	425
Maison jumelée	645	645	0
Maison en rangée	280	250	30
Appartement ou plain-pied dans un duplex	360	370	-10
Appartement dans un immeuble	1680	1440	240
Autre maison individuelle attenante	100	130	-30
Logement mobile	650	630	20
Total - Logements privés occupés selon le nombre de chambres à coucher - Données-échantillon (25 %)	21120	20455	665
Aucune chambre à coucher	30	45	-15
1 chambre à coucher	1975	1785	190
2 chambres à coucher	6905	6415	490
3 chambres à coucher	7660	7495	165
4 chambres à coucher ou plus	4535	4740	-205
Total - Logements privés occupés selon la période de construction - Données-échantillon (25 %)	21080	20430	650
1960 ou avant	4045	4010	35
1961 à 1980	7790	7765	25
1981 à 1990	3725	3715	10
1991 à 2000	2540	2545	-5
2001 à 2005	780	775	5
2006 à 2010	840	840	0
2011 à 2015	680	865	-185
2016 à 2021	595		

Note : comme les données sont arrondies à la cinquième unité la plus proche pour chacune des nombreuses unités de recensement composant le territoire de la CSRPA, la somme des composantes individuelles peut ne pas correspondre aux sommes totales. Cette note s'applique également aux tableaux 6 et 7.

## 4.2 Caractéristiques des ménages

Le tableau 6 offre un profil de l'état matrimonial des résidents de 15 ou plus, de même que des données sur les ménages privés et des familles de recensement vivant sur le territoire de la CSRPA lors des recensements de 2016 et 2021. Statistique Canada définit un ménage privé

comme « une personne ou un groupe de personnes qui occupent le même logement et qui n'ont pas de domicile habituel ailleurs au Canada ou à l'étranger ». Les personnes ou groupes de personnes qui résident dans un logement collectif (foyer de soins, un motel ou un hôtel, une prison, une maison de chambres ou de pensions, etc.) ne sont pas considérées des ménages privés. Quant aux familles de recensement, Statistique Canada les définit comme « un couple marié (avec ou sans enfants), un couple en union libre (avec ou sans enfants) ou une famille monoparentale ».

Le tableau 6 montre que, des quelques 41 450 résidents âgés de 15 ans et plus habitant le territoire de la CSRPA, un peu plus de la moitié (52 pour cent) étaient mariés ou vivaient en union libre. Le nombre de ces résidents a affiché une baisse significative depuis 2016 (-905), alors que le nombre de personnes qui n'étaient pas mariées et ne vivaient pas en union libre a augmenté considérablement (+895), propulsé principalement par les résidents qui n'ont jamais été mariés (+620). Bien que ce développement pourrait avoir de multiples causes, l'une des plus importantes est sans doute l'afflux de jeunes adultes venus s'installer sur le territoire (voir tableau 3).

Le tableau 6 montre également une baisse d'environ 3 pour cent du nombre de familles de recensement, alimentée par le déclin du nombre familles comptant un couple (le nombre de familles monoparentales a légèrement augmenté). La baisse importante du nombre de familles comptant un couple avec enfants (-565) est sans doute en bonne partie attribuable au vieillissement démographique (les couples plus âgés étant moins susceptibles d'avoir des enfants qui habitent avec eux). Fait à noter, le nombre de couples sans enfants n'a pas augmenté dans la même mesure que la baisse du nombre de couples avec enfants, ce qui s'explique sans doute en très grande partie par l'augmentation du nombre de personnes séparées ou divorcées, ou encore veuves. Un autre facteur est sans doute l'augmentation probable du nombre de personnes vivant dans un foyer de soins.<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> . Lorsqu'un des deux membres d'un couple devient résident d'un foyer de soins, cela fait diminuer le nombre familles de recensement, mais pas le nombre de ménages privés. Lorsque les deux vont vivre en résidence, cela fait diminuer à la fois le nombre de familles de recensement et de ménages privés.

**Tableau 6 : Profil des ménages sur le territoire de la CSRPA**

	CSRPA		
	2021	2016	Var.
<b>Total - État matrimonial pour la population totale âgée de 15 ans et plus - Données intégrales (100 %)</b>	<b>41450</b>	<b>41425</b>	<b>25</b>
Marié ou vivant en union libre	21565	22470	-905
Non marié et ne vivant pas en union libre	19845	18950	895
Jamais marié	12970	12350	620
Séparé ou divorcé	3680	3520	160
Veuf (veuve)	3200	3065	135
<b>Total - Familles de recensement dans les ménages privés selon la taille de la famille - Données intégrales (100 %)</b>	<b>13700</b>	<b>14175</b>	<b>-475</b>
2 personnes	8565	8500	65
3 personnes	3150	3345	-195
4 personnes	1625	1845	-220
5 personnes ou plus	365	390	-25
<b>Total - Familles de recensement dans les ménages privés - Données intégrales (100 %)</b>	<b>13725</b>	<b>14165</b>	<b>-440</b>
<b>Total des familles comptant un couple</b>	<b>10600</b>	<b>11075</b>	<b>-475</b>
Avec enfants	4130	4695	-565
Sans enfants	6455	6385	70
<b>Total des familles monoparentales</b>	<b>3080</b>	<b>3070</b>	<b>10</b>
dans laquelle le parent est une femme+	2315	2410	-95
dans laquelle le parent est un homme+	765	685	80
<b>Total - Personnes hors famille de recensement dans les ménages privés - Données intégrales (100 %)</b>	<b>9960</b>	<b>8750</b>	<b>1210</b>
Vivant seule	6870	5900	970
Vivant avec d'autres personnes apparentées	1370	n.d	n.d
Vivant avec des personnes non apparentées seulement	1705	n.d	n.d
Ménages multigénérationnels	555	n.d.	n.d.
<b>Ménages sans famille de recensement composés de deux personnes ou plus</b>	<b>930</b>	<b>795</b>	<b>135</b>
<b>Total - Ménages privés selon le nombre de soutiens du ménage - Données-échantillon (25 %)</b>	<b>21120</b>	<b>20440</b>	<b>680</b>
Ménage avec un soutien	12440	13970	-1530
Ménage avec deux soutiens	8090	6210	1880
Ménage avec trois soutiens ou plus	10540	235	10305
<b>Total - Ménages privés selon l'âge du principal soutien du ménage - Données-échantillon (25 %)</b>	<b>21095</b>	<b>20420</b>	<b>675</b>
15 à 24 ans	210	315	-105
25 à 34 ans	1600	1625	-25
35 à 44 ans	2475	2750	-275
45 à 54 ans	3545	4075	-530
55 à 64 ans	5185	4995	190
65 à 74 ans	4710	3985	725
75 à 84 ans	2525	1945	580
85 ans et plus	785	775	10

Enfin, le tableau 6 offre des données sur le nombre de soutiens par ménage. Statistique Canada définit un « soutien » comme étant une « personne faisant partie du ménage qui est responsable de payer le loyer ou l'hypothèque, ou les taxes, ou l'électricité ou les autres services publics ». Le tableau suggère que le nombre de ménages avec un seul soutien est en nette diminution (-1530, ou -11 pour cent). Cette diminution pourrait s'expliquer par de nombreux facteurs. L'un d'entre eux est sans doute la hausse du nombre de couples où les deux membres tirent des revenus de pension induit par le vieillissement des baby-boomers (e.g., Sécurité de la vieillesse, Régime de pensions du Canada). Le nombre de ménages sans famille de recensement composé de deux personnes ou plus est également en hausse (+135). C'est dans cette catégorie que se retrouveraient notamment les nouveaux arrivants qui ne sont pas en couple, mais vivent en colocation.

### 4.3 Abordabilité et état des logements

Le recensement de Statistique Canada Canada fournit également des données sur l'abordabilité, les revenus des résidents et l'état des logements dans le territoire de la CSRPA.

Le tableau 7 présente des données sur l'état des logements. Selon Statistique Canada, presque tous les logements étaient jugés de taille convenable et la très grande majorité des logements ne nécessitaient pas de réparations majeures. La situation sur le territoire de la CSRPA était comparable à celle de l'ensemble du Nouveau-Brunswick.

**Tableau 7 : État des logements sur le territoire de la CSRPA**

	2021	2016	Var
Total - Ménages privés selon la taille convenable du logement - Données-échantillon (25 %)	21125	20470	655
Logement de taille convenable	20685	19950	735
De taille non convenable	415	520	-105
Total - Logements privés occupés selon l'état du logement - Données-échantillon (25 %)	21120	20475	645
Seulement entretien régulier ou réparations mineures requises	19270	18470	800
Réparations majeures requises	1825	2005	-180

Le tableau 8 présente des données sur les revenus des particuliers et des ménages après impôt dans la région, en comparaison avec l'ensemble du Nouveau-Brunswick. Comme il est très difficile de calculer avec précision les valeurs uniquement pour le territoire de la CSRPA, les données présentées sont à l'échelle de la Péninsule acadienne.

Comme l'illustre le tableau, les revenus sont plus faibles dans la Péninsule acadienne que dans l'ensemble du Nouveau-Brunswick. Le recensement de 2021 révélait que le revenu moyen après impôt des ménages dans la Péninsule acadienne s'établissait à 62 591 \$ en 2020, soit presque 10 000 \$ ou 13 pour cent de moins que dans l'ensemble du Nouveau-Brunswick. Cet écart était comparable à celui affiché lors du recensement de 2016. Pour les ménages privés comptant une seule personne, l'écart était sensiblement le même. En 2020, ces ménages ont touché en moyenne 32 513 \$.

Les plus faibles revenus touchés par les particuliers et les ménages dans la Péninsule acadienne par rapport à la moyenne néo-brunswickoise se reflètent dans la répartition des revenus après impôt selon la tranche de revenu. En 2020, presque la moitié (47 pour cent) des particuliers âgés de 15 ans ou plus ont touché un revenu après impôt de moins de 30 000 \$. Au Nouveau-Brunswick, cette proportion s'établissait à 42 pour cent. À l'autre bout de la répartition des revenus, le Nouveau-Brunswick comptait environ 14 pour cent de particuliers qui ont touché un revenu après impôt de 70 000 \$ ou plus, soit deux fois plus que dans la Péninsule acadienne.

Le même constat s'applique aux ménages privés en général. En 2020, presque la moitié des ménages de la Péninsule acadienne (46 pour cent) ont touché un revenu après impôt inférieur à 50 000 \$, contre 38 pour cent dans l'ensemble de la province. Le tiers (34 pour cent) des ménages de la Péninsule acadienne ont touché un revenu après impôt de plus de 70 000 \$, contre 43 pour cent dans l'ensemble du Nouveau-Brunswick.

**Tableau 8 : Revenus des particuliers et des ménages, Péninsule acadienne et Nouveau-Brunswick**

	2020		2015	
	Péninsule acadienne	Nouveau-Brunswick	Péninsule acadienne	Nouveau-Brunswick
Total - Statistiques du revenu pour les ménages privés - Données-échantillon (25 %)	21435	337650	20735	319775
Revenu après impôt moyen des ménages en 2020 (\$)	62591	72200	56189	61431
Total - Statistiques du revenu en 2020 pour les ménages privés comptant une personne - Données-échantillon (25 %)	6940	100470	5990	89455
Revenu après impôt moyen des ménages comptant une personne en 2020 (\$)	32513	36920	27658	31242
Total - Statistiques du revenu en 2020 pour les ménages privés comptant deux personnes ou plus - Données-échantillon (25 %)	14495	237185	14745	230320
Revenu après impôt moyen des ménages comptant deux personnes ou plus en 2020 (\$)	77037	87100	67765	73156
Total - Tranches de revenu après impôt en 2020 pour la population âgée de 15 ans et plus dans les ménages privés ayant un revenu après impôt - Données intégrales (100 %)	25290	628000	25345	594920
0 \$ à 19 999 \$	23%	21%	35%	32%
20 000 \$ à 29 999 \$	24%	21%	17%	17%
30 000 \$ à 39 999 \$	19%	19%	14%	14%
40 000 \$ à 49 999 \$	13%	14%	11%	11%
50 000 \$ à 69 999 \$	13%	15%	11%	13%
70 000 \$ à 99 999 \$	5%	7%	8%	9%
100 000 \$ et plus	2%	3%	4%	5%
Total - Tranches de revenu après impôt du ménage en 2020 pour les ménages privés - Données intégrales (100 %)	14165	337650	13990	319775
0 \$ à 19 999 \$	5%	5%	14%	12%
20 000 \$ à 29 999 \$	15%	11%	14%	12%
30 000 \$ à 39 999 \$	15%	11%	14%	13%
40 000 \$ à 49 999 \$	11%	11%	11%	11%
50 000 \$ à 69 999 \$	20%	19%	19%	19%
70 000 \$ à 99 999 \$	19%	21%	16%	18%
100 000 \$ et plus	15%	22%	12%	15%

Le tableau 9 présente des données sur l'abordabilité du logement dans la Péninsule acadienne et l'ensemble du Nouveau-Brunswick, couvrant à la fois les ménages propriétaires et locataires.

Le tableau permet de constater que des 17 355 ménages propriétaires en 2021, 47,3 pour cent avaient une hypothèque, un chiffre significativement plus faible que pour l'ensemble du Nouveau-Brunswick (54,6 pour cent). Deux principaux facteurs pourraient expliquer cette différence. D'une part, les prix des propriétés résidentielles sont plus faibles dans la Péninsule acadienne. D'autre part, la population de la Péninsule acadienne est significativement plus âgée et le nombre de ménages avec hypothèque tend à diminuer avec l'âge. Tel qu'indiqué précédemment, en 2022, l'âge médian dans la Péninsule acadienne était d'environ 54 ans, contre 46 ans dans l'ensemble du Nouveau-Brunswick.

Le tableau 9 montre également que les frais de logement pour les ménages propriétaires sont considérablement plus faibles dans la Péninsule acadienne qu'au Nouveau-Brunswick. Cela reflète principalement les deux facteurs énoncés ci-dessous, c'est-à-dire la combinaison d'un plus faible taux de propriétaires avec un hypothèque et des valeurs des logements (et donc des soldes hypothécaires) plus faibles.

Des ménages propriétaires, passons maintenant aux ménages locataires. En 2021, près d'un cinquième (19,0 pour cent) des ménages de la Péninsule acadienne étaient des locataires, une proportion significativement inférieure à celle de l'ensemble du Nouveau-Brunswick (26,4 pour cent). Les frais de logement mensuels étaient sensiblement plus faibles dans la Péninsule acadienne, s'établissant à un peu moins de trois quarts de la moyenne provinciale. Enfin, il faut souligner que les frais de logement des ménages locataires ont augmenté plus rapidement entre 2016 et 2021 que ceux des ménages propriétaires.

**Tableau 9 : Abordabilité des logements, Péninsule acadienne et Nouveau-Brunswick**

	2021		2016	
	Péninsule acadienne	Nouveau-Brunswick	Péninsule acadienne	Nouveau-Brunswick
Total - Ménages propriétaires et locataires - Données-échantillon (25 %)	21375	332185	20650	314325
Moins de 30 % du revenu est consacré aux frais de logement	19220	289265	17845	261385
30 % ou plus du revenu est consacré aux frais de logement	2150	42920	2810	52935
Total - Ménages propriétaires dans les logements privés non agricoles, hors réserve - Données-échantillon (25 %)	17355	245105	16985	235950
% de ménages propriétaires avec hypothèque	47.3	54.6	47.3	55.9
% de ménages propriétaires consacrant 30 % ou plus de leur revenu aux frais de logement	6.8	7.5	9.4	10.3
Frais de logement mensuels médians pour les logements occupés par un ménage propriétaire (\$)	572*	770	548*	741
Frais de logement mensuels moyens pour les logements occupés par un ménage propriétaire (\$)	726*	935	685*	876
Valeur médiane des logements (\$)	140000*	180000	100249	150010
Valeur moyenne des logements (\$)	155000*	207800	127244	170071
Total - Ménages locataires dans les logements privés non agricoles, hors réserve - Données-échantillon (25 %)	4060	88190	3690	79370
% de ménages locataires dans un logement subventionné	14.5	13.2	16.9	14.4
% de ménages locataires consacrant 30 % ou plus de leur revenu aux frais de logement	24	28	33.1	36.5
Frais de logement mensuels médians pour les logements occupés par un ménage locataire (\$)	628*	830	573*	704
Frais de logement mensuels moyens pour les logements occupés par un ménage locataire (\$)	648*	870	601*	741

\*Données pour le comté de Gloucester.



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

Ayant offert un portrait de l'évolution démographique et du marché logement dans les deux sections précédentes, nous pouvons maintenant passer aux projections de la demande pour le logement sur le territoire de la CSRPA. C'est ce que nous faisons dans les trois prochaines sections, en commençant dans la présente section par la demande induite par le départ à la retraite des baby-boomers.

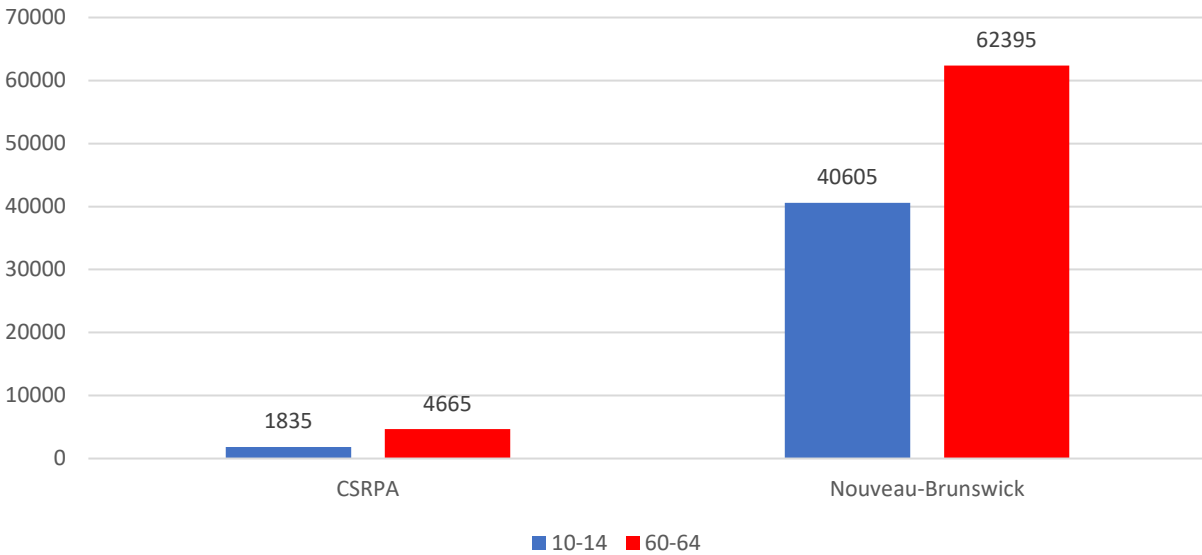
Comme nous l'avons vu dans la Section 3, à chaque année, le nombre de personnes qui partent à la retraite sur le territoire de la CSRPA excède de loin le nombre de ceux qui se joignent au marché du travail. Toutes choses étant égales, plus les besoins en matière de nouveaux travailleurs de remplacement pour les baby-boomers qui partent à la retraite sont élevés, plus grande sera la demande pour le logement. Pour obtenir un aperçu du nombre de personnes qui vont atteindre l'âge de la retraite (65 ans) ainsi que du nombre de jeunes qui vont atteindre l'âge de travailler entre 2021 et 2026, il suffit de comparer la taille de la cohorte des gens âgés entre 60 et 64 ans à celle de ceux âgés entre 10 et 14 lors du recensement de 2021. Cette année-là, le groupe des 60 à 64 ans habitant le territoire de la CSRPA comptait 4 665 individus alors que celui des 10 à 14 en comptait 1 835. C'est donc dire que pour chaque personne qui va atteindre l'âge officiel de travailler au cours des cinq années entre 2021 et 2026, environ 2,5 personnes vont atteindre l'âge officiel de la retraite. Il s'agit là d'un écart considérablement plus important que dans l'ensemble du Nouveau-Brunswick, où seulement 1,5 personnes vont atteindre l'âge de la retraite pour chaque personne atteignant l'âge de travailler (figure 7).

Comme l'illustre la figure 8, la situation diffère quelque peu d'une entité à l'autre au sein du territoire de la CSRPA. Les municipalités de Rivière-du-Nord, Caraquet, Île-de-Lamèque et des Hautes Terres comptent un ratio de personnes âgées entre 60 et 64 ans par rapport à celles âgées de 10 à 14 ans plus élevé que la moyenne du territoire de la CSRPA, alors que les autres entités ont un ratio plus faible. Le ratio le plus élevé se trouvait à Rivière-du-Nord (3,3) alors que le plus faible se trouvait à Néguaac (2,2).

En somme, toutes proportions gardées, le territoire de la CSRPA a besoin de bien davantage de nouveaux arrivants que l'ensemble du Nouveau-Brunswick pour combler le vide laissé par le départ à la retraite graduel de la génération des baby-boomers.

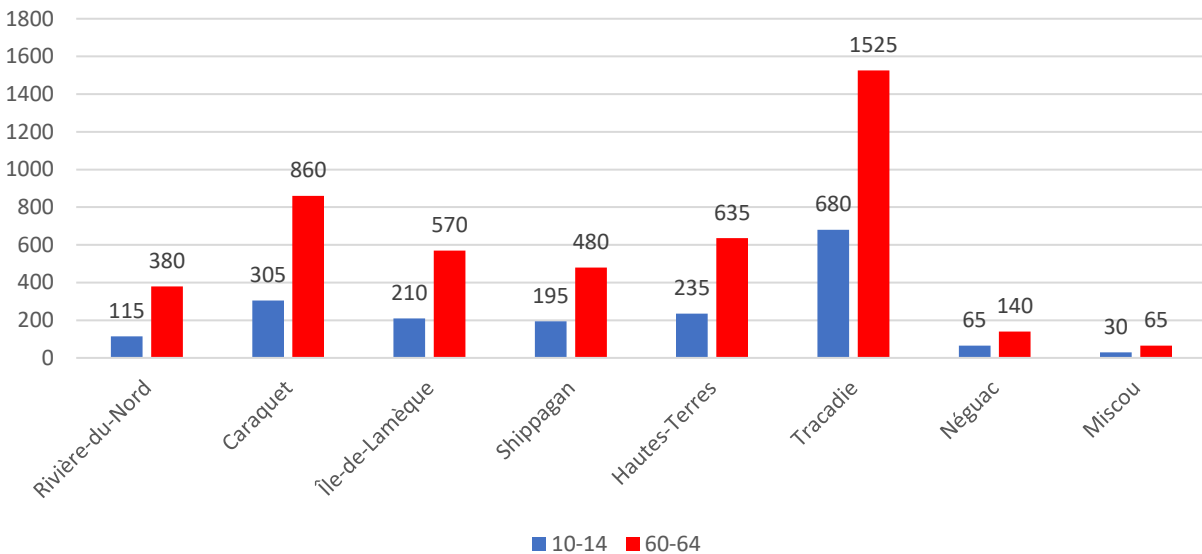
**Figure 7: Population des 10 à 14 et des 60 à 64 ans en 2021**  
**Territoire de la CSRPA et Nouveau-Brunswick**

(Statistique Canada, tableaux CANSIM 17-10-0005-01 et 17-10-0138-01)



**Figure 8: Population des 10 à 14 et des 60 à 64 ans en 2021**  
**Territoire de la CSRPA**

(Statistique Canada, tableau CANSIM 17-10-0138-01)



Quoique les chiffres présentés ci-dessus nous donnent déjà un bon aperçu de l'impact du vieillissement démographique sur la population active du territoire de la CSRPA, il est possible de produire des estimations plus précises de ses besoins en matière de main-d'œuvre de remplacement pour la période allant de 2021 à 2026. La taille de la population active de toute région dépend de deux facteurs : (1) la répartition de la population par groupe d'âge actif (15 à 19 ans, 20 à 24 ans, 25 à 29 ans, etc.) et (2) le taux d'activité (pourcentage de personnes sur le marché du travail) pour chaque groupe d'âge actif (15 ans et plus). Si l'on présume que les taux d'activité par groupe d'âge vont demeurer constants, il suffit pour évaluer l'impact du vieillissement démographique d'estimer la population de chaque groupe d'âge actif en 2026, de multiplier celle-ci par son taux d'activité et de comparer les résultats aux données de 2021. À son tour, la population de chaque groupe d'âge actif en 2026 peut être estimée en partant de la population du groupe d'âge précédent en 2021 et en ajustant sa taille pour la mortalité escomptée entre 2021 et 2026. Par exemple, on peut estimer la taille du groupe d'âge des 45 à 49 ans en 2026 en partant du groupe d'âge des 40 à 44 en 2021 et en ajustant sa taille pour la mortalité escomptée.<sup>10</sup>

Le tableau 10 présente les résultats de ces calculs pour le Nouveau-Brunswick, le territoire de la CSRPA et les huit entités qui composent ce territoire. Ces calculs sont basés sur les taux de mortalité par groupe d'âge (Statistique Canada, tableau CANSIM 13-10-0710-01), de même que les taux d'activité par groupe d'âge pour le Nouveau-Brunswick en 2021 (Statistique Canada, tableau CANSIM 14-10-0327-01).<sup>11</sup>

---

<sup>10</sup> . Les taux de mortalité ne sont pas disponibles à l'échelle du territoire de la CSRPA. Nous utilisons ici les taux de mortalité pour le Nouveau-Brunswick pour 2019, dernière année avant la pandémie. Bien sûr, la population de chaque groupe d'âge en 2026 va dépendre non seulement de la mortalité, mais également du bilan migratoire de ce groupe d'âge pour l'entité géographique à l'étude. Par contre, comme l'objectif de cette section est d'examiner les besoins en matière de remplacement de la main-d'œuvre, nous supposons ici que ce bilan est nul pour chaque groupe d'âge.

<sup>11</sup> Statistique Canada ne publie pas de données sur les taux d'activité par groupe d'âge à l'échelle du territoire de la CSRPA, raison pour laquelle les calculs présentés dans le tableau 10 sont basés sur les données de 2022 pour le Nouveau-Brunswick.

**Tableau 10 : Diminution de la population active résultant du départ à la retraite graduel des baby-boomers, 2021 à 2026**

	2021	2026	Var. 2021 à 2026	
			n	%
Rivière-du-Nord	1648	1 477	-171	-10.3%
Caraquet	3863	3500	-363	-9.4%
Île-de-Lamèque	2504	2300	-204	-8.1%
Shippagan	2410	2231	-179	-7.4%
Hautes-Terres	3055	2767	-288	-9.4%
Tracadie	8174	7577	-597	-7.3%
Néguac	817	769	-48	-5.9%
Miscou	274	253	-22	-7.8%
<b>CSRPA</b>	<b>22745</b>	<b>20874</b>	<b>-1871</b>	<b>-8.2%</b>
Nouveau-Brunswick	401434	381798	-19636	-4.9%

Note : données sur la population active de 2021 calculés selon les taux d'activité par groupe d'âge du N.-B.

Comme l'illustre le tableau 10, les besoins en matière de main-d'œuvre de remplacement pour compenser le départ à la retraite des baby-boomers sont considérablement plus grands sur le territoire de la CSRPA que dans l'ensemble du Nouveau-Brunswick. À l'intérieur du territoire de la CSRPA, les municipalités de Rivière-du Nord et des Hautes-Terres affichent les plus grands besoins. Sans surprise, ce sont ces entités qui comprennent les plus fortes concentrations de baby-boomers au sein de leur population.

Ayant estimé la main-d'œuvre additionnelle requise pour combler les déficits entraînés par le départ à la retraite des baby-boomers entre 2021 et 2026, il nous reste à traduire ces chiffres en demande d'unités de logements supplémentaires. La très grande majorité des nouveaux arrivants au Canada sont des jeunes adultes âgés entre 25 et 44 ans; ce sont eux qui, dans la grande majorité des cas, constituent les travailleurs de l'extérieur de la région qui viennent remplacer les baby-boomers qui partent à la retraite. Statistique Canada n'offre pas de données sur les taux d'activité de ce groupe d'âge spécifiquement, mais le fait pour le groupe des 25 à 54 ans. Ces chiffres montrent que le taux d'activité pour les immigrants de ce groupe d'âge qui sont au Canada depuis moins de cinq ans est d'environ 83 pour cent, un chiffre à peu près comparable à celui pour les gens nés au Canada. C'est donc dire qu'un ménage de nouveaux immigrants composé de deux adultes équivaldrait en moyenne à un ajout de 1,66 nouveaux travailleurs à la population active. Cela dit, il faut tenir compte du fait que les nouveaux immigrants au Canada ne sont pas toujours en couple; parfois, ils arrivent seuls. Il se peut cependant que ceux-ci

choisissent de vivre avec d'autres immigrants (ce qui expliquerait en partie la hausse du nombre de ménages qui ne sont pas des familles de recensement composés de deux personnes ou plus). Pour ces diverses raisons nous posons comme hypothèse de référence que les nouveaux ménages de nouveaux arrivants s'établissant dans la région comportent en moyenne 1,7 travailleurs et travailleuses.

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

Les résultats de nos calculs sont présentés au tableau 11. Sous le scénario de référence, le départ à la retraite des baby-boomers entre 2021 et 2026 se traduira en moyenne par une demande supplémentaire de **220 unités par année** sur l'ensemble du territoire de la CSRPA. Pour ce qui est des scénarios de croissance faible et forte, ce sont 187 et 253 unités respectivement.

**Tableau 11 : Nombre annuel d'unités de logement additionnels pour héberger les nouveaux arrivants venant remplacer les baby-boomers qui partent à la retraite**

	Scénario de croissance		
	faible	de référence	Forte
Rivière-du-Nord	17	20	23
Caraquet	36	43	49
Île-de-Lamèque	20	24	28
Shippagan	18	21	25
Hautes-Terres	29	34	39
Tracadie	60	70	81
Néguac	5	6	6
Miscou	2	3	3
<b>CSRPA</b>	<b>187</b>	<b>220</b>	<b>253</b>

Note : Les totaux peuvent pour la CSRPA peuvent ne pas concorder avec les sommes des entités en raison de l'arrondissement des données. Cette note s'applique également aux tableaux 13 à 16.

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

Tel qu'indiqué dans l'introduction, pour estimer la demande future de logements, il faut faire des hypothèses sur le cours de l'activité économique, et donc sur les niveaux d'emploi, au sein du territoire de la CSRPA. Pour ce faire, il faut établir un point de repère (« baseline », en anglais) quant au niveau de l'emploi jugé nécessaire pour préserver les niveaux actuels d'activité dans le secteur privé et continuer à offrir les services publics existants aux résidents.

Le tableau 12 fournit un aperçu de l'évolution de la population active par industrie dans ce territoire, de même que dans l'ensemble du Nouveau-Brunswick. Deux grands constats s'imposent. D'une part, contrairement à ce qui s'est produit à l'échelle du Nouveau-Brunswick, le nombre de travailleurs au sein du territoire de la CSRPA a diminué entre les deux derniers recensements. En 2021, le territoire de la CSRPA comptait 1 155 travailleurs de moins qu'en 2016, soit une baisse de 5,1 pour cent. Le Nouveau-Brunswick, pour sa part, a connu une hausse de deux pour cent.

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

Premièrement, comme nous l'avons vu précédemment, il exerce une pression à la baisse sur le nombre de travailleurs, car les gens qui partent à la retraite sont beaucoup plus nombreux que les jeunes de la région qui se joignent au marché du travail. Comme la population du territoire de la CSRPA compte proportionnellement beaucoup plus de baby-boomers, celle-ci est davantage affectée par ce phénomène que l'ensemble de la province. Dans la Péninsule acadienne, les baby-boomers représentent 35 pour cent de la population, contre 27 pour cent dans le reste de la province.

**Tableau 12 : Population active par industrie, CSRPA et Nouveau-Brunswick**

	CSRPA			Nouveau-Brunswick		
	2021	2016	Var.	2021	2016	Var.
Total - Population active âgée de 15 ans et plus selon l'industrie Données-échantillon (25 %)	21340	22495	-5.1%	389470	381795	2.0%
Industrie - sans objet	455	370	+23.0%	7970	7320	8.9%
Toutes les industries	20960	22100	-5.2%	381500	374470	1.9%
1. Agriculture, foresterie, pêche, mines	2710	2925	-7.4%	14815	15135	-2.1%
2. Construction	1895	2340	-19.0%	27805	27795	0.0%
3. Fabrication	2840	3585	-20.8%	30525	32405	-5.8%
4. Transport et entreposage, commerce de gros et de détail	3160	3380	-6.5%	73700	75030	-1.8%
5. Finances et assurances, services immobiliers et de location	590	835	-29.3%	17250	16245	6.2%
6. Services professionnels, administratifs et de soutien	785	960	-18.2%	36680	36115	1.6%
7. Services d'enseignement	1340	1350	-0.1%	28650	26090	9.8%
8. Soins de santé et assistance sociale	3085	2845	+8.4%	56515	51380	10.0%
9. Services d'hébergement et de restauration	1280	1290	-0.8%	23345	24825	-6.0%
10. Autres services (sauf administrations publiques)	1495	1650	-9.4%	33760	33020	2.0%
11. Administrations publiques	945	745	26.8%	35260	32090	9.9%



Deuxièmement, le vieillissement des baby-boomers fait gonfler les rangs des aînés, ce qui à son tour fait augmenter la demande pour les services de soins de santé et autres soins associés au vieillissement. Comme ces soins doivent dans bien des cas être prodigués sur place, le vieillissement exerce une pression à la hausse sur la main-d'œuvre dans ces industries. Au sein du territoire de la CSRPA, le nombre de travailleurs dans le secteur des soins de santé et de l'assistance sociale (lequel inclut les foyers de soins) a augmenté de 240 (+8,4 pour cent) entre les recensements de 2016 et 2021.

Enfin, comme les gens qui partent à la retraite sont beaucoup plus nombreux que ceux qui atteignent l'âge de travailler, tant le territoire de la CSRPA que Nouveau-Brunswick accueillent de nombreux nouveaux arrivants qui viennent remplacer les travailleurs qui partent à la retraite. Cela, à son tour se traduit par une hausse de la demande pour les services publics tels que la santé et l'éducation. Plus généralement, la croissance démographique et le vieillissement des baby-boomers augmentent la demande pour les biens et services produits localement. À moins d'accueillir suffisamment de gens pour remplacer les travailleurs qui partent à la retraite ou encore qui choisissent de travailler dans le secteur des biens et services produits localement, le nombre d'emplois dans les industries exportatrices—lesquelles sont essentielles à la prospérité à long terme—risque de décliner. Ce phénomène de « désindustrialisation » est visible dans le tableau 12. Celui-ci montre des pertes d'emploi dans des industries telles que la fabrication est en fort déclin (-20,8 pour cent).

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

- L'emploi dans toutes les industries va demeurer stable par rapport au recensement de 2021, sauf pour les suivantes : construction, les services d'enseignement, de même que les soins de santé et d'assistance sociale.
- L'industrie de la construction a affiché un déclin de sa main-d'œuvre entre 2016 et 2021 (-19,0 pour cent). Cependant, compte tenu des importants besoins en matière de construction d'unités supplémentaires, nous posons comme hypothèse que ce secteur va connaître une augmentation de 20 pour cent de son nombre de travailleurs entre 2021 et 2026. Il s'agit là d'une hypothèse conservatrice compte tenu de l'ampleur des besoins dont fait état le présent rapport.
- En ce qui a trait aux services éducatifs, nous supposons que la main-d'œuvre va s'accroître au tiers du rythme de croissance affiché dans l'ensemble du Nouveau-

Brunswick entre 2016 et 2021. Nous supposons donc que ce secteur va connaître une croissance totale de 3.3 pour cent entre 2021 et 2026.<sup>12</sup>

- Enfin, pour les soins de santé et l'assistance sociale, nous supposons que ceux-ci vont connaître le même rythme de croissance que celui affiché par le Nouveau-Brunswick entre 2016 et 2021. Même si la main-d'œuvre a connu une augmentation quelque peu plus faible que celle de l'ensemble du Nouveau-Brunswick au cours de cette période, nous estimons qu'il s'agit d'une hypothèse raisonnable compte tenu du fait que la population de la Péninsule acadienne est plus âgée et vieillit plus rapidement que celle de l'ensemble du Nouveau-Brunswick.

Le tableau 13 montre que le nombre de travailleurs dans le territoire de la CSRPA devrait augmenter en moyenne de 146 par année entre 2021 et 2026 pour maintenir le niveau d'activité actuel dans le secteur privé et offrir les biens et services à la population. En termes de demande additionnelle pour le logement, si l'on présume comme nous l'avons fait à la section précédente que chaque nouveau ménage est composé de 1,7 travailleurs, cela équivaut à 86 unités par année. Le tableau présente également les données pour les scénarios de croissance faible et forte, que nous fixons également ici respectivement à 15 pour cent en-dessous et au-dessus du scénario de référence.

---

<sup>12</sup> . Jusqu'au milieu de la dernière décennie, la population d'âge scolaire au Nouveau-Brunswick déclinait rapidement, alimentée par le vieillissement des baby-boomers, qui étaient de moins en moins nombreux à avoir des enfants d'âge scolaire. Depuis lors, cependant, elle a repris du poil de la bête avec l'essor démographique de la province alimenté par un afflux croissant de nouveaux arrivants. Cet afflux se fait également sentir dans la Péninsule acadienne et dans l'ensemble du Nord-Est du Nouveau-Brunswick, mais dans une mesure moindre. Qui plus est, comme la région compte proportionnellement bien davantage de baby-boomers que l'ensemble de la province, les adultes avec des enfants d'âge scolaire y sont proportionnellement moins nombreux. C'est la raison pour laquelle au lieu d'augmenter rapidement au cours des dernières années, la population d'âge scolaire s'est plutôt stabilisée. Notre hypothèse selon laquelle l'emploi dans les services éducatifs va augmenter au tiers du rythme affiché par le Nouveau-Brunswick entre 2016 et 2021 reflète les hypothèses posées dans ce rapport, c'est-à-dire qu'un plus grand nombre de nouveaux arrivants vont venir dans la région pour occuper les emplois laissés vacants par le départ à la retraite des baby-boomers et permettre d'assurer le statu quo économique dans la région. Cette hypothèse est également justifiée par le fait que le nombre de jeunes âgés de 0 à 14 a augmenté en 2021-22 (voir figure 5).

**Tableau 13 : Augmentation annuelle de la population active résultant de la croissance de l'emploi et nombre d'unités de logements additionnelles par année nécessaires pour héberger les nouveaux arrivants venant occuper les nouveaux emplois**

	Population active			Logement		
	scénario de croissance			scénario de croissance		
	faible	référence	forte	faible	référence	forte
Rivière-du-Nord	8	10	11	5	6	6
Caraquet	24	28	32	14	16	19
Île-de-Lamèque	10	12	13	6	7	8
Shippagan	10	12	14	6	7	8
Hautes-Terres	21	24	28	12	14	16
Tracadie	47	55	63	28	32	37
Néguac	4	5	6	2	3	3
Miscou	0	0	0	0	0	0
<b>CSRPA</b>	<b>124</b>	<b>146</b>	<b>168</b>	<b>73</b>	<b>86</b>	<b>99</b>

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

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

### 7.1 Réduction de la demande induite par la mortalité

La mortalité a un impact négatif sur la demande de logement. Selon nos calculs basés sur les taux de mortalité par groupes d'âge du Nouveau-Brunswick, parmi les 46 277 résidents du territoire de la CSRPA en 2021, un nombre total de 1 948 vont décéder au cours des cinq prochaines années.

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

Pour ces diverses raisons, nous supposons comme scénario de référence dans ce rapport qu'un décès se traduit par une baisse de la demande de logement équivalant à 0,7 unité. Comme scénarios de faible et de forte croissance, nous supposons que chaque décès entraîne une réduction de la demande de logement de 0,6 et de 0,8 unité respectivement. Ceci produit les

résultats suivants en ce qui a trait à l'impact projeté de la mortalité sur la demande de logement entre 2021 et 2026 :

**Tableau 14 : Diminution de la demande annuelle de logement induite par la mortalité**

	Scénario de croissance		
	Faible	de référence	forte
Rivière-du-Nord	-29	-25	-22
Caraquet	-67	-59	-50
Île-de-Lamèque	-46	-40	-34
Shippagan	-28	-24	-21
Hautes-Terres	-36	-32	-27
Tracadie	-96	-84	-72
Néguac	-9	-8	-7
Miscou	-1	-1	-1
<b>CSRPA</b>	<b>-312</b>	<b>-273</b>	<b>-234</b>

## 7.2 Augmentation de la demande induite par les jeunes adultes de la CSRPA

À chaque année, un certain nombre de jeunes adultes habitant le territoire de la CSRPA quittent le domicile familial. Cette transition peut se faire à divers âges. Pour simplifier, nous supposons ici que l'ensemble des jeunes âgés présentement entre 20 et 24 ans habitant sur le territoire de la CSRPA en 2021 vont quitter le domicile familial pour emménager dans leur propre logement au cours des cinq années suivantes.<sup>13</sup> Dans certains cas, ceux-ci vont vivre seuls, alors que d'autres vont vivre en couple ou en colocation. Aux fins de ce rapport, nous supposons qu'en moyenne ces jeunes vont emménager dans des unités de logements comportant 1,7 résidents de ce groupe d'âge. Comme hypothèses de croissance faible et forte, nous supposons que ce chiffre s'établit à 1,9 et 1,5 résidents respectivement. Cela se traduit par une demande supplémentaire annuelle de logement qui se décline comme suit.<sup>14</sup>

<sup>13</sup> . Cette hypothèse n'est posée que pour simplifier l'analyse. Le fait que certains jeunes adultes attendent plus ou moins longtemps avant d'emménager dans leur propre logement n'a pas une incidence importante sur les résultats tant et aussi longtemps qu'on pose l'hypothèse raisonnable que la quasi-totalité de ceux-ci vont éventuellement quitter le domicile parental. À noter, le fait de choisir le groupe des 20-24 ans plutôt que celui des 15-19 ans permet de tenir compte du fait que de nombreux jeunes quittent la région pour poursuivre leurs études. Ceux qui choisissent de revenir dans la région sont comptabilisés dans les sections 5 et 6.

<sup>14</sup> . Il est bon de noter que, dans les faits, les jeunes adultes âgés entre 20 et 24 ans en 2021 ne vont pas tous rester dans la Péninsule acadienne dans les années à venir. Cela dit, nous pouvons poser cette hypothèse à des fins de simplification sans que cela n'ait trop d'impact sur nos résultats globaux car, en l'absence d'une telle hypothèse, il faudrait augmenter en conséquence le nombre de personnes venant s'installer dans la région pour occuper les

**Tableau 15 : Augmentation du nombre annuel de logements pour héberger les jeunes adultes qui quittent le domicile parental**

	Scénario de croissance		
	faible	de référence	forte
Rivière-du-Nord	12	14	15
Caraquet	31	35	39
Île-de-Lamèque	22	24	27
Shippagan	23	25	29
Hautes-Terres	28	31	35
Tracadie	76	85	96
Néguac	8	9	10
Miscou	3	4	4
<b>CSRPA</b>	<b>202</b>	<b>226</b>	<b>256</b>

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

La dernière source de demande supplémentaire de logement dans le territoire de la CSRPA consiste en l'afflux accru de résidents de l'extérieur du Nouveau-Brunswick attirés vers la région pour son style de vie et ses propriétés plus abordables. En l'absence de sondages sur le sujet, il est impossible d'évaluer avec précision le nombre de personnes qui sont venues s'installer sur le territoire pour ces motifs. Les données du recensement de 2021 sont également d'une valeur limitée puisque cet afflux accru est fort récent, remontant à cette année-là.

Nous avons vu dans la Section 3 que la migration à des fins économiques (i.e., liée au marché du travail) est concentrée principalement chez les jeunes adultes âgés entre 25 et 44 ans. Nous avons cependant également vu que la Péninsule acadienne affiche un bilan positif au niveau de la migration interprovinciale chez les adultes plus âgés, soit ceux de 45 ans et plus (voir figures 4 et 5). Ce bilan a été particulièrement fort l'an dernier (2021-2022), alors que le nombre de résidents de l'Ontario venus s'installer au Nouveau-Brunswick a explosé.

---

postes libérés par les baby-boomers et pour maintenir le niveau d'activité économique dans la région. En d'autres mots, il faudrait ajuster de manière relativement proportionnelle les chiffres présentés dans les deux sections précédentes. Le résultat net serait plus ou moins semblable.

Pour estimer la demande supplémentaire de logement induite par l'afflux de résidents de l'extérieur de la province attirés vers la région pour son style de vie et ses propriétés plus abordables, nous posons deux hypothèses. La première, c'est que le solde positif de la migration interprovinciale affiché chez les groupes d'âge de 45 ans et plus est attribuable à cet afflux. La seconde, c'est que le solde affiché en 2021-22 va se maintenir pendant le reste de la période à l'étude, soit 2026. Il est, bien sûr, possible que certains ménages plus âgés de l'extérieur de la province venus s'installer dans la Péninsule acadienne ont migré pour des fins économiques. Cela dit, il est également possible que des ménages plus jeunes aient été attirés dans la Péninsule acadienne pour des raisons de style de vie et pour accéder à la propriété à moindre coût. Il y a donc de bonnes chances que la surestimation potentielle induite par notre première hypothèse soit compensée en tout ou en partie par ce dernier développement. Quant à notre seconde hypothèse, personne ne sait au juste combien de temps durera l'afflux sans précédents de résidents de l'extérieur qui viennent s'installer dans la région pour des raisons de style de vie et accéder à la propriété à moindre coût. Ce qui semble clair, cependant, c'est que le facteur principal derrière de ce développement, soit la crise d'abordabilité que vivent présentement les résidents du sud de l'Ontario, n'est pas sur le point de se dissiper. Avec une immigration soutenue et des taux d'intérêt qui risquent de demeurer passablement plus élevés que par le passé, l'abordabilité du logement dans le sud de l'Ontario risque de demeurer problématique pour encore plusieurs années à venir.

Entre le 1<sup>er</sup> juillet 2021 et le 30 juin 2022, la Péninsule acadienne affichait un solde de migration interprovinciale chez les 45 ans et plus s'élevant à 152 résidents. Aux fins de ce rapport nous supposons que ce solde a été distribué uniformément à travers le territoire de la CSRPA.

Pour convertir cet afflux supplémentaire en demande annuelle de logement, il faut établir la taille des ménages, que nous établissons à 2,3 résidents, soit la taille moyenne pour le Nouveau-Brunswick. En raison de l'incertitude associée aux diverses hypothèses formulées dans cette sous-section, nous établissons les scénarios de faible et de forte croissance à 25 pour cent en-dessous et au-dessus du scénario de base, respectivement. Ceci se traduit par une demande supplémentaire annuelle de logement comme suit.

**Tableau 16 : Augmentation du nombre annuel de logements pour satisfaire la demande induite par la migration liée au style de vie et/ou la recherche d'un logement plus abordable**

	Scénario de croissance		
	faible	de référence	forte
Rivière-du-Nord	4	5	6
Caraquet	9	12	14
Île-de-Lamèque	6	8	10
Shippagan	5	7	9
Hautes-Terres	6	9	11
Tracadie	17	23	29
Néguac	2	2	3
Miscou	1	1	1
<b>CSRPA</b>	<b>50</b>	<b>66</b>	<b>83</b>



## 8. Synthèse de résultats et discussion

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

**Tableau 17 : Augmentation du nombre annuel de logements pour satisfaire la croissance projetée**

	Scénario de croissance		
	faible	de référence	forte
Rivière-du-Nord	9	19	30
Caraquet	23	47	71
Île-de-Lamèque	8	23	39
Shippagan	23	35	48
Hauts-Terres	39	56	74
Tracadie	85	126	171
Néguac	8	12	15
Miscou	5	7	7
<b>CSRPA</b>	<b>200</b>	<b>325</b>	<b>457</b>

Selon le scénario de référence, il faudrait 325 unités par année additionnelles pour satisfaire la demande de logement projetée d'ici 2026 dans le territoire de la CSRPA. Il s'agit là d'un chiffre élevé qui exigerait que l'on augmente considérablement la cadence de l'activité de construction résidentielle dans les années à venir. Comme nous l'avons vu précédemment, le nombre de nouvelles unités ajoutées entre le 1<sup>er</sup> janvier 2016 et le 11 mai 2021 (jour du recensement) est estimé à environ 135.

Il est bon de rappeler que les résultats présentés ci-dessus sont formulés sur la base de la préservation du statu quo, c'est-à-dire qu'ils offrent un aperçu du nombre d'unités de logements

additionnels nécessaires pour préserver le niveau actuel d'activité économique et les services existants dans la région. Or, comme nous l'avons vu dans ce rapport, les chiffres suggèrent que le territoire desservi par la CSRPA n'a pas réussi à préserver ce statu quo entre 2016 et 2021. Cela est visible dans le fait que la population active au sein du territoire a affiché une baisse de plus de cinq pour cent durant cette période.

Cela dit, les chiffres parus depuis le dernier recensement sont plus encourageants. Du 1<sup>er</sup> juillet 2021 au 30 juin 2022, la Péninsule acadienne a affiché un gain de population de 0,9 pour cent. De plus, bien que des données spécifiques pour la Péninsule acadienne ne soient pas disponibles, la région économique de Campbellton-Miramichi a affiché une croissance de sa population active en 2022, ce qui laisse entendre que la Péninsule acadienne pourrait également voir son nombre de travailleurs augmenter.

Certes, la bonne tenue du territoire de la CSRPA sur le plan de la croissance démographique et du marché de l'emploi est étroitement liée au fait que le Canada a accueilli plus d'un million de nouveaux arrivants l'an dernier, un chiffre qui est de loin le plus élevé de son histoire. À cela s'ajoute un afflux également sans précédent de nouveaux arrivants du reste du pays en quête d'un logement plus abordable. Il demeure cependant que si la tendance récente se poursuit, la possibilité de maintenir le statu quo sur le plan économique est davantage envisageable, ce qui se traduirait par des besoins en matière de logement dans le territoire de la CSRPA conformes à ce qui est présenté dans ce document.

# Besoins en logement sur le territoire de la CSRPA

Richard Saillant

Économiste et consultant en politiques publiques

Le 19 juin 2023

# Mandat

- Estimer les besoins annuels en matière de logements additionnels au sein du territoire de la CSRPA d'ici 2026, de même que les huit entités qui le composent:
  - Rivière-du-Nord
  - Caraquet
  - Île-de-Lamèque
  - Shippagan
  - Hautes-Terres
  - Tracadie
  - Néguaac
  - District rural de Miscou

# Délimitation des huit entités aux fins de l'étude

- **Municipalité de Rivière-du-Nord** : anciens villages de Bertrand, Maisonnette, Grande-Anse et Saint-Léolin, anciens districts des services locaux (DSL) de Poirier, Dugas et Anse-Bleue.
- **Ville de Caraquet** : ancienne ville de Caraquet, village de Bas-Caraquet, anciens DSL de Pokesudie, St. Simon, Blanchard Settlement, Pokemouche, Landry Office et Évangeline;
- **Municipalité d'Île-de-Lamèque** : ancienne ville de Lamèque, village de Sainte-Marie-Saint-Raphaël, anciens DSL de Sainte-Cécile, Pointe-Alexandre, Petite-Lamèque, Haut-Lamèque, Coteau Road, Pigeon Hill, Cap-Bateau et Chiasson-Savoy;
- **Municipalité de Shippagan** : ancienne ville de Shippagan, ancien village de Le Goulet, DSL de Haut-Shippagan, Pointe-Brûlée, Pointe-Sauvage, Baie du Petit-Pokemouche et Inkerman Centre;
- **Municipalité des Hautes-Terres** : anciens villages de Saint-Isidore et de Paquetville, anciens DSL de la Paroisse de Saint-Isidore, Paroisse de Paquetville, Notre-Dame-des-Érables, Saint-Sauveur et Maltempec;
- **Municipalité régionale de Tracadie**;
- **Village de Néguac**;
- **District rural de Miscou**.

# Approche

- **La demande pour le logement va dépendre de trois grands groupes de facteurs**
  1. Les besoins en main-d'oeuvre additionnelle découlant du départ à la retraite des baby-boomers
  2. L'évolution du niveau global de l'emploi
  3. Les facteurs non-liées au marché du travail: mortalité; accès à la propriété pour les jeunes adultes locaux; migration induite pour des raisons autres que le marché du travail
- **Le rapport examine chacun de ces trois groupes de facteurs avant de conclure avec une synthèse des résultats, qui sont présentés selon trois grands scénarios: croissance faible, de référence et forte.**

# Évolution de la population et du marché du logement entre 2016 et 2021

# Évolution démographique de 2016 à 2021

	2021	2016	Variation, 2016 à 2021	
			n	%
Rivière-du-Nord	3 536	3 684	-148	-4.0%
Caraquet	8 120	8 150	-30	-0.4%
Île-de-Lamèque	5 355	5 419	-64	-1.2%
Shippagan	4 938	4 937	1	0.0%
Hautes-Terres	6 042	6 174	-132	-2.1%
Tracadie	16 043	16 114	-71	-0.4%
Néguac	1 692	1 684	8	0.5%
District rural, Miscou	551	530	21	4.0%
<b>Total, CSRPA</b>	<b>46 277</b>	<b>46 692</b>	<b>-415</b>	<b>-0.9%</b>
<b>Réf: Total, N.-B.</b>	<b>775 610</b>	<b>747 101</b>	<b>28 509</b>	<b>3.8%</b>

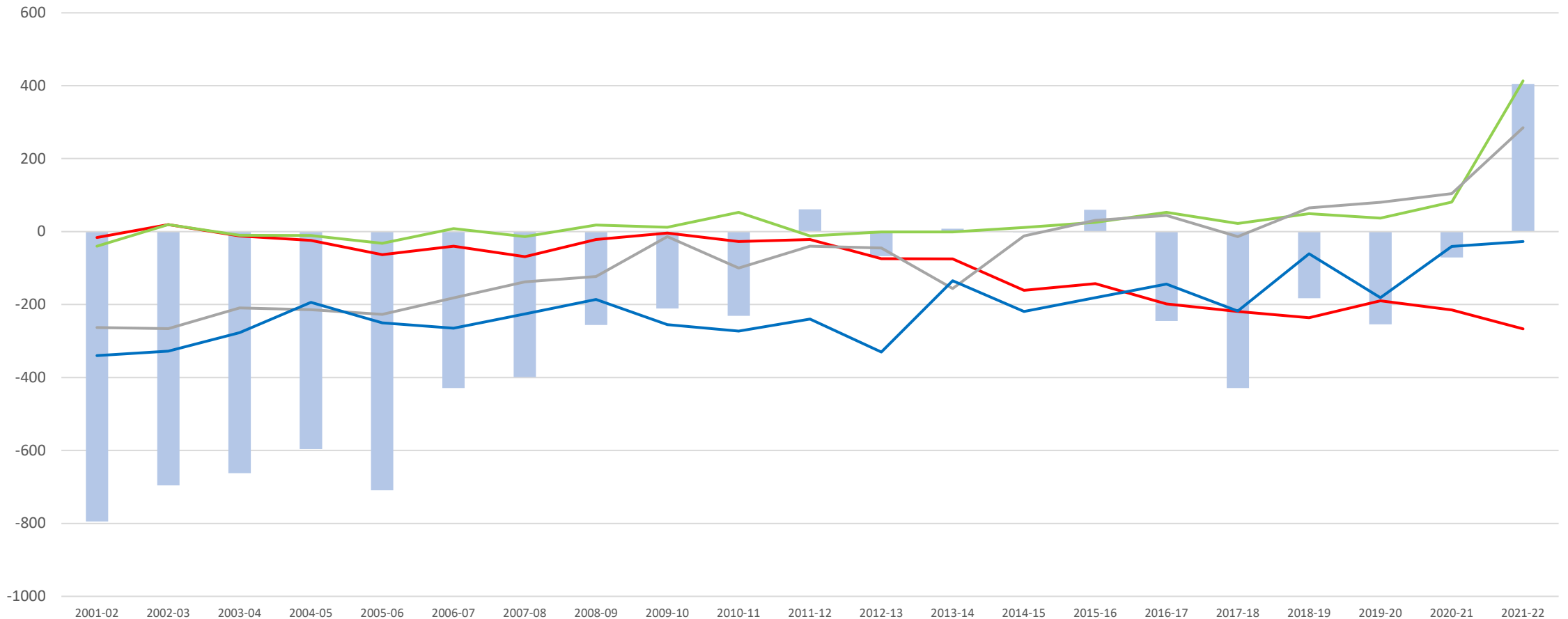


# Répartition de la population selon l'âge

	CSRPA			Nouveau-Brunswick		
	2021	2016	Var. 5 ans 2016-2021*	2021	2016	Var. 5 ans 2016-2021*
0-4	1315	1590		32280	34365	
5-9	1670	1865	5.0%	38240	38250	11.3%
10-14	1835	1825	-1.6%	40605	37880	6.2%
15-19	1795	2130	-1.6%	39090	40605	3.2%
20-24	1925	2100	-9.6%	42125	41445	3.7%
25-29	1955	1935	-6.9%	42380	39245	2.3%
30-34	2000	2250	3.4%	43485	41510	10.8%
35-39	2380	2475	5.8%	45925	44435	10.6%
40-44	2590	2970	4.6%	47320	48430	6.5%
45-49	3055	3435	2.9%	50140	51300	3.5%
50-54	3490	4290	1.6%	52140	61055	1.6%
55-59	4400	4505	2.6%	62315	61740	2.1%
60-64	4665	4425	3.6%	62395	58060	1.1%

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

# Composantes de la croissance démographique, Péninsule acadienne



■ Croissance démographique

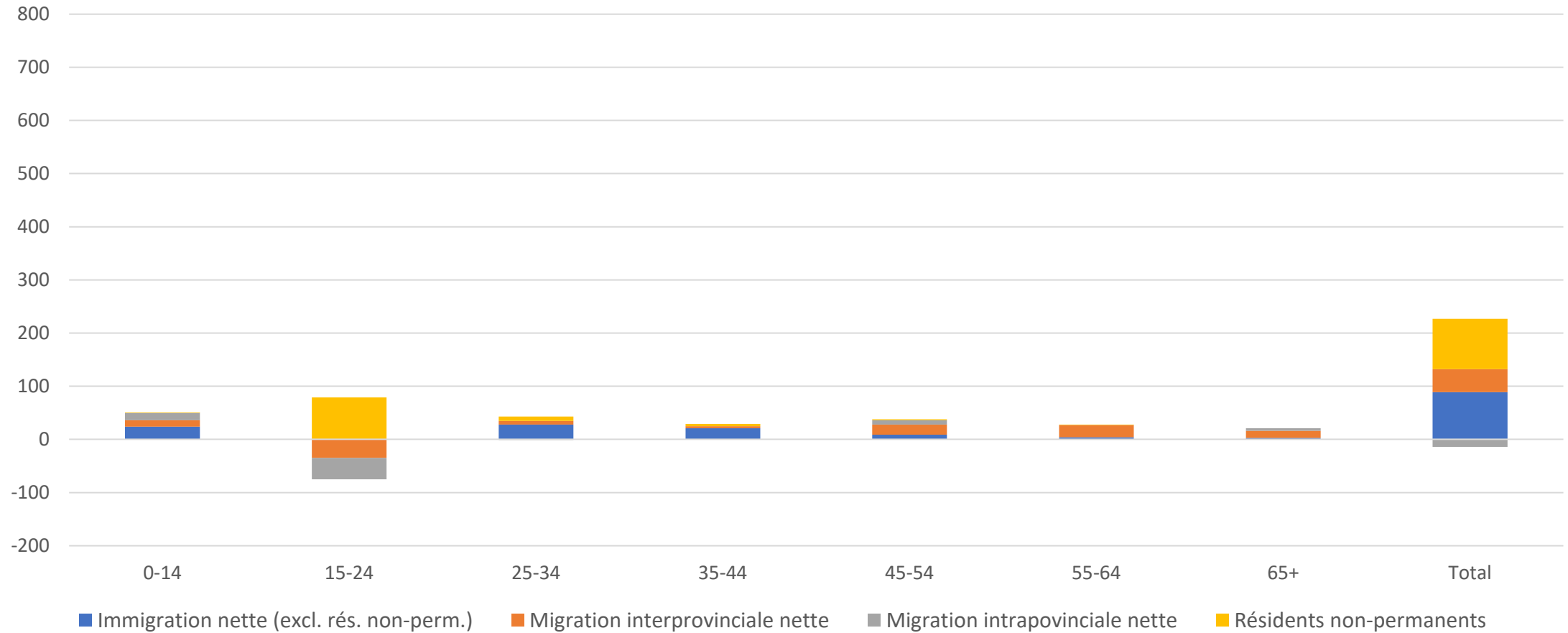
— Croissance naturelle

— Immigration nette (incl. rés. non-perm.)

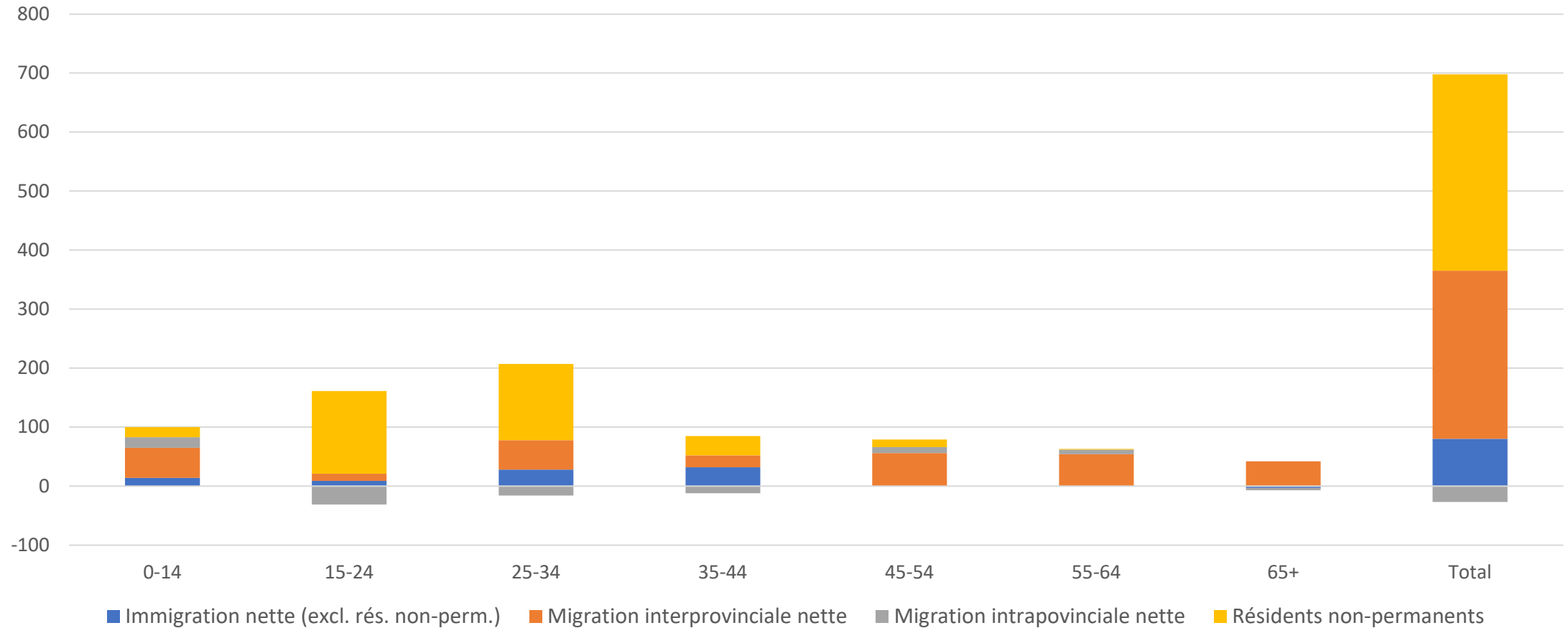
— Migration interprovinciale nette

— Migration intraprovinciale nette

# Composantes de la migration nette par groupe d'âge, Péninsule acadienne, 2018-19



# Composantes de la migration nette par groupe d'âge, Péninsule acadienne, 2021-22



# Données sur le logement privés

	Rivière-du-Nord		Caraquet		Île-de-Lamèque		Shippagan		Hautes-Terres		Tracadie		Neguac		Miscou		CSRPA	
	2021	2016	2021	2016	2021	2016	2021	2016	2021	2016	2021	2016	2021	2016	2021	2016	2021	2016
Total des logements privés	2113	2250	4128	3992	2798	2841	2407	2329	3004	3017	7539	7416	781	783	337	330	23107	22958
Logements privés occupés par des résidents habituels	1788	1808	3756	3637	2483	2415	2203	2092	2786	2724	7113	6775	721	712	269	253	21119	20416
Taux d'occupation	84.6%	80.4%	91.0%	91.1%	88.7%	85.0%	91.5%	89.8%	92.7%	90.3%	94.3%	91.4%	92.3%	90.9%	79.8%	76.7%	91.4%	88.9%
Total - Ménages privés selon le mode d'occupation - Données-échantillon (25 %)	1765	1770	3765	3675	2505	2440	2150	2080	2810	2765	7115	6775	720	715	250	275	21080	20495
Propriétaire	1495	1515	3015	2990	2170	2075	1610	1610	2335	2255	5580	5455	565	580	210	235	16980	16715
Locataire	270	260	755	675	345	355	545	475	480	495	1530	1320	155	130	35	45	4115	3755
Taille moyenne des ménages	2.0	2.1	2.2	2.2	2.1	2.2	2.3	2.3	2.1	2.2	2.3	2.4	2.4	2.4	2.2	1.9	2.2	2.3

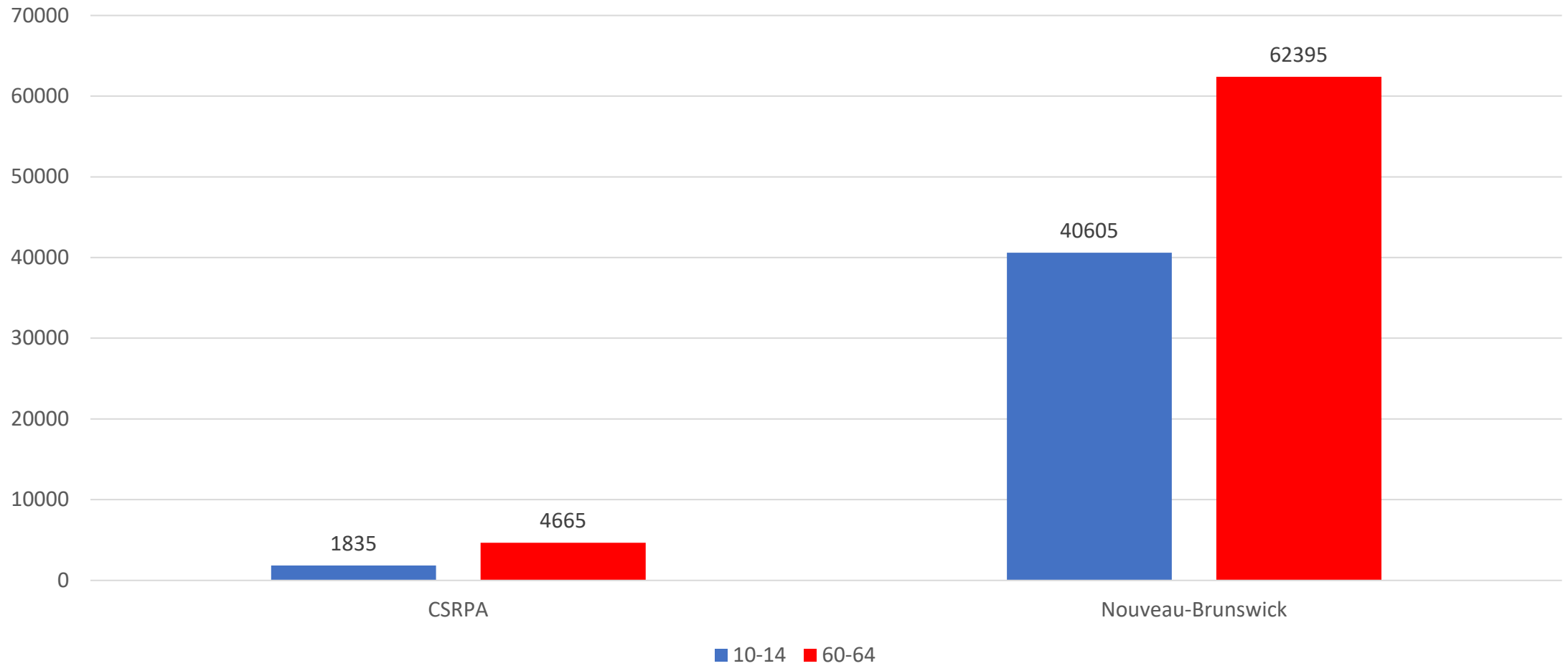
# Données sur les logements privés occupés par les ménages

	CSRPA		
	2021	2016	Var.
<b>Total - Logements privés occupés par type de construction résidentielle - Données intégrales (100 %)</b>	21135	20385	750
Maison individuelle non attenante	17390	16965	425
Maison jumelée	645	645	0
Maison en rangée	280	250	30
Appartement ou plain-pied dans un duplex	360	370	-10
Appartement dans un immeuble	1680	1440	240
Autre maison individuelle attenante	100	130	-30
Logement mobile	650	630	20
<b>Total - Logements privés occupés selon le nombre de chambres à coucher - Données-échantillon (25 %)</b>	21120	20455	665
Aucune chambre à coucher	30	45	-15
1 chambre à coucher	1975	1785	190
2 chambres à coucher	6905	6415	490
3 chambres à coucher	7660	7495	165
4 chambres à coucher ou plus	4535	4740	-205
<b>Total - Logements privés occupés selon la période de construction - Données-échantillon (25 %)</b>	21080	20430	650
1960 ou avant	4045	4010	35
1961 à 1980	7790	7765	25
1981 à 1990	3725	3715	10
1991 à 2000	2540	2545	-5
2001 à 2005	780	775	5
2006 à 2010	840	840	0
2011 à 2015	680	865	-185
2016 à 2021	595		

Départ à la retraite des baby boomers

# Population âgée de 10 à 14 et de 60 à 64 ans en 2021

## Territoire de la CSRPA et Nouveau-Brunswick





*Le départ à la retraite des baby boomers devrait se traduire par une perte de 374 travailleuses et travailleurs par année entre 2021 et 2026*

	2021	2026	Var. 2021 à 2026	
			n	%
Rivière-du-Nord	1648	1 477	-171	-10.3%
Caraquet	3863	3500	-363	-9.4%
Île-de-Lamèque	2504	2300	-204	-8.1%
Shippagan	2410	2231	-179	-7.4%
Hautes-Terres	3055	2767	-288	-9.4%
Tracadie	8174	7577	-597	-7.3%
Néguac	817	769	-48	-5.9%
Miscou	274	253	-22	-7.8%
CSRPA	22745	20874	-1871	-8.2%
Nouveau-Brunswick	401434	381798	-19636	-4.9%

*Le rapport estime que cela va se traduire par un besoin de 220 unités de logement additionnels par année entre 2021 et 2026.*

	Scénario de croissance		
	faible	de référence	Forte
Rivière-du-Nord	17	20	23
Caraquet	36	43	49
Île-de-Lamèque	20	24	28
Shippagan	18	21	25
Hautes-Terres	29	34	39
Tracadie	60	70	81
Néguac	5	6	6
Miscou	2	3	3
CSRPA	187	220	253

# Évolution de l'emploi

# Population active 2016 et 2021

	CSRPA			Nouveau-Brunswick		
	2021	2016	Var.	2021	2016	Var.
<b>Total - Population active âgée de 15 ans et plus selon l'industrie Données-échantillon (25 %)</b>	21340	22495	-5.1%	389470	381795	2.0%
<b>Industrie - sans objet</b>	455	370	+23.0%	7970	7320	8.9%
<b>Toutes les industries</b>	20960	22100	-5.2%	381500	374470	1.9%
<b>1. Agriculture, foresterie, pêche, mines</b>	2710	2925	-7.4%	14815	15135	-2.1%
<b>2. Construction</b>	1895	2340	-19.0%	27805	27795	0.0%
<b>3. Fabrication</b>	2840	3585	-20.8%	30525	32405	-5.8%
<b>4. Transport et entreposage, commerce de gros et de détail</b>	3160	3380	-6.5%	73700	75030	-1.8%
<b>5. Finances et assurances, services immobiliers et de location</b>	590	835	-29.3%	17250	16245	6.2%
<b>6. Services professionnels, administratifs et de soutien</b>	785	960	-18.2%	36680	36115	1.6%
<b>7. Services d'enseignement</b>	1340	1350	-0.1%	28650	26090	9.8%
<b>8. Soins de santé et assistance sociale</b>	3085	2845	+8.4%	56515	51380	10.0%
<b>9. Services d'hébergement et de restauration</b>	1280	1290	-0.8%	23345	24825	-6.0%
<b>10. Autres services (sauf administrations publiques)</b>	1495	1650	-9.4%	33760	33020	2.0%
<b>11. Administrations publiques</b>	945	745	26.8%	35260	32090	9.9%

*Le rapport estime qu'un total de 146 emplois par année devront être ajoutés pour préserver le statu quo économique entre 2021 et 2026. Cela va se traduire par une demande additionnelle de 86 nouvelles unités par année.*

	Population active			Logement		
	scénario de croissance			scénario de croissance		
	faible	référence	forte	faible	référence	forte
Rivière-du-Nord	8	10	11	5	6	6
Caraquet	24	28	32	14	16	19
Île-de-Lamèque	10	12	13	6	7	8
Shippagan	10	12	14	6	7	8
Hautes-Terres	21	24	28	12	14	16
Tracadie	47	55	63	28	32	37
Néguac	4	5	6	2	3	3
Miscou	0	0	0	0	0	0
CSRPA	124	146	168	73	86	99

**Facteurs non-liés au marché du travail**

# Trois facteurs supplémentaires

- Mortalité : réduit la demande pour le logement
- Jeunes adultes qui quittent le domicile parental: augmente la demande
- Nouveaux arrivants pour des raisons de style de vie et/ou recherche d'un logement plus abordable: augmente la demande

*La mortalité devrait réduire la demande de logement de 273 unités par année entre 2021 et 2026.*

	Scénario de croissance		
	faible	de référence	forte
Rivière-du-Nord	-29	-25	-22
Caraquet	-67	-59	-50
Île-de-Lamèque	-46	-40	-34
Shippagan	-28	-24	-21
Hauts-Terres	-36	-32	-27
Tracadie	-96	-84	-72
Néguac	-9	-8	-7
Miscou	-1	-1	-1
CSRPA	-312	-273	-234



*Quant aux jeunes qui quittent le domicile parental, cela devrait augmenter la demande de logement de 226 unités par année.*

	Scénario de croissance		
	faible	de référence	forte
Rivière-du-Nord	12	14	15
Caraquet	31	35	39
Île-de-Lamèque	22	24	27
Shippagan	23	25	29
Hautes-Terres	28	31	35
Tracadie	76	85	96
Néguac	8	9	10
Miscou	3	4	4
CSRPA	202	226	256

*Enfin, la migration liée au style de vie et la recherche d'un logement plus abordable devrait augmenter la demande d'environ 66 unités par année.*

	Scénario de croissance		
	faible	de référence	forte
Rivière-du-Nord	4	5	6
Caraquet	9	12	14
Île-de-Lamèque	6	8	10
Shippagan	5	7	9
Hautes-Terres	6	9	11
Tracadie	17	23	29
Néguac	2	2	3
Miscou	1	1	1
CSRPA	50	66	83

# Synthèse des résultats

*Globalement, nos résultats indiquent que 325 logements additionnels par année seront nécessaires pour répondre à la demande projetée d'ici 2026.*

	Scénario de croissance		
	faible	de référence	forte
Rivière-du-Nord	9	19	30
Caraquet	23	47	71
Île-de-Lamèque	8	23	39
Shippagan	23	35	48
Hautes-Terres	39	56	74
Tracadie	85	126	171
Néguac	8	12	15
Miscou	5	7	7
CSRPA	200	325	457

# Merci

[sailant.richard@gmail.com](mailto:sailant.richard@gmail.com)