

Stratégie de développement de l'habitation de la Commission de services régionaux Péninsule acadienne

RAPPORT FINAL

17 octobre 2024



Le 17 octobre 2024

Monsieur Cédric Landry
Directeur du développement communautaire
Commission de services régionaux Péninsule acadienne
220, boulevard Saint-Pierre Ouest
Caraquet (Nouveau-Brunswick) E1W 1A5

Objet : Stratégie de développement de l'habitation de la Commission de services régionaux Péninsule acadienne

Monsieur,

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

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

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

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

507, rue Victoria
Edmundston (Nouveau-Brunswick)
E3V 2K9
Téléphone : 506 739-1144
www.rcgt.com

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

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



Nicolas Plante
Associé – Conseil en management

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

Table des matières

Contexte, mandat et méthodologie	4
Profil socioéconomique de la Péninsule acadienne	7
Portrait statistique de l'habitation	21
Enjeux en lien avec l'habitation et conséquences	38
Portrait de l'offre et de la demande	47
Opportunités pour améliorer la situation actuelle	56
Constats et plan d'action	68
Annexes	79



Contexte, mandat et méthodologie



En raison du contexte actuel, la Péninsule acadienne fait actuellement face à des enjeux de logements

Contexte de l'étude

L'ensemble des provinces canadiennes connaissent des problématiques liées à l'habitation. Plusieurs facteurs font en sorte que l'offre de logements n'est pas en mesure de s'ajuster aux changements vécus dans la demande, notamment en raison des coûts de construction élevés, du manque de main-d'œuvre, de la rentabilité incertaine des investissements immobiliers et de la capacité de payer des ménages. Ultiment, tous ces éléments génèrent une crise du logement dans de nombreuses municipalités et provinces. Malgré une demande de logements à la hausse propulsée par la croissance démographique, la migration de population et le développement économique, l'offre de logements ne réussit pas à suivre le même rythme de croissance.

La région de la Péninsule acadienne au Nouveau-Brunswick, bien qu'elle soit une région rurale, n'échappe pas à la crise du logement. Ainsi, afin de comprendre les réalités actuelles de l'habitation et de leur portée dans la région, la Commission de services régionaux Péninsule acadienne (CSRPA) a mandaté en 2023 M. Richard Saillant dans la réalisation d'une étude portant sur les faits saillants et présentant, entre autres, une estimation des besoins annuels en matière de logements additionnels au sein du territoire concerné d'ici 2026.

Cette étude a conclu à des besoins annuels de 325 nouveaux logements à l'horizon en 2026, s'expliquant principalement par la venue de travailleurs et de leurs familles afin de remplacer les personnes quittant le marché de l'emploi pour la retraite, ainsi que par les besoins générés par la croissance des entreprises du territoire. Toutefois, au cours des dernières années, le nombre moyen de nouveaux logements construits sur le territoire s'est limité à 135. Un déséquilibre majeur est ainsi constaté entre l'offre et la demande de logements dans la Péninsule.

Pour répondre aux constats précédemment énoncés dans l'étude de M. Richard Saillant, la CSRPA souhaite préparer une stratégie de développement de logement qui débouchera sur un plan d'action concerté permettant de faire face au déséquilibre actuel et permettant de répondre aux besoins locaux et régionaux pour les dix prochaines années.

Le présent rapport vise à apporter des pistes d'actions concrètes pour stimuler le développement de l'habitation

Détail du mandat

C'est dans ce contexte que la CSRPA a mandaté la firme Raymond Chabot Grant Thornton (RCGT) afin de préparer une stratégie de développement de l'habitation sur son territoire.

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

Ultimement, le portrait permet de conclure sur des pistes d'action qui outilleront le CSRPA et les entités locales dans leur lutte contre la pénurie de logements.

Les objectifs spécifiques du mandat sont les suivants :

- Analyser et compléter les données précédemment recueillies dans l'étude de juin 2023;
- Évaluer les besoins en termes d'habitation (besoins prioritaires, abordabilité du logement; etc.) incluant une analyse des défis et des opportunités liés au développement de nouveaux logements;
- Effectuer un balisage de modèle de succès en matière de développement de logements;
- Formuler des recommandations aux instances régionales et locales afin de répondre aux besoins de logements;
- Élaborer un plan de mise en œuvre et un calendrier de réalisation des mesures.

Profil socioéconomique de la Péninsule acadienne



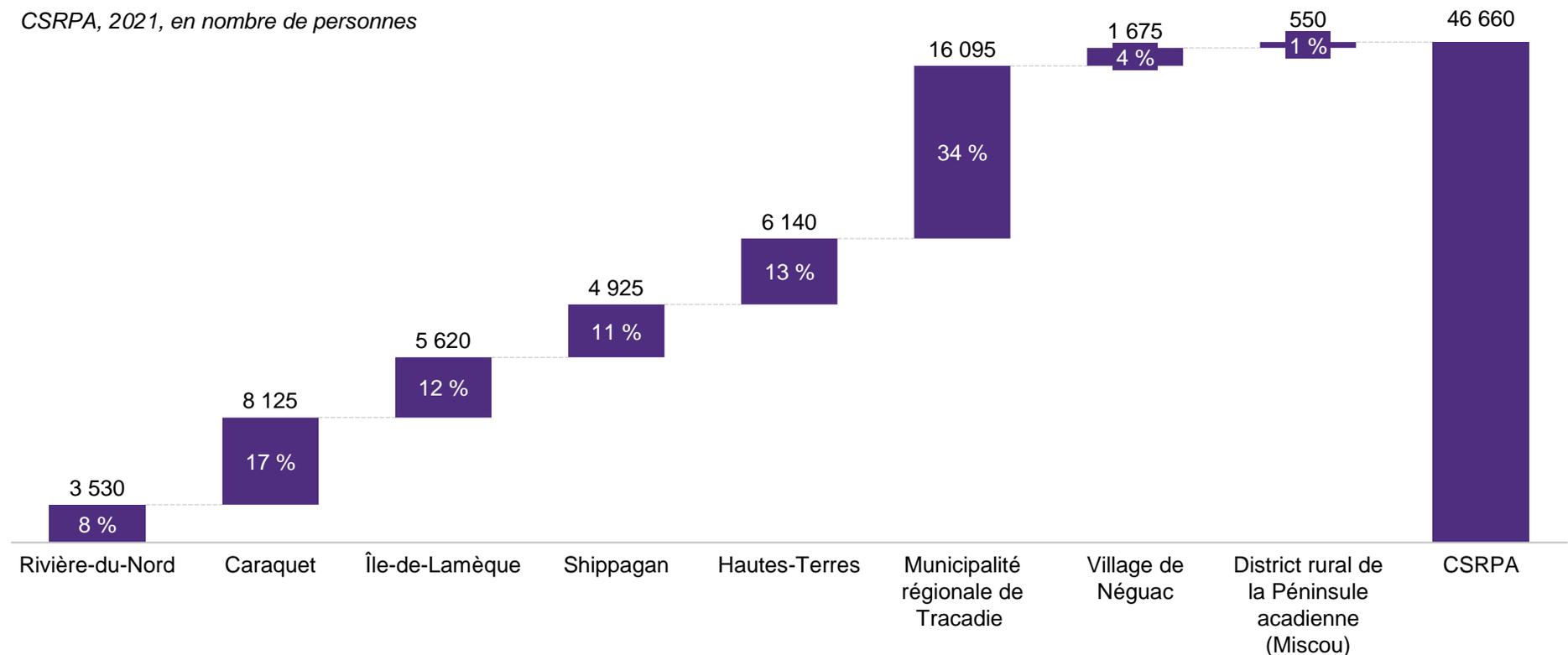
Un total de près de 47 000 personnes résident sur le territoire de la CSRPA

Répartition de la population selon la municipalité

La CSRPA est composée de sept municipalités et d'un district rural. Le tiers des habitants est situé dans la Municipalité régionale de Tracadie, ce qui représente un total d'un peu plus de 16 000 personnes. Caraquet représente également une proportion importante de la population, soit 17 %, pour un total de 8 125 habitants.

Répartition de la population

CSRPA, 2021, en nombre de personnes



Sources : Statistique Canada (Recensement 2021), analyse RCGT.

La CSRPA affiche une population légèrement plus vieillissante comparativement au Nouveau-Brunswick

Pyramide des âges

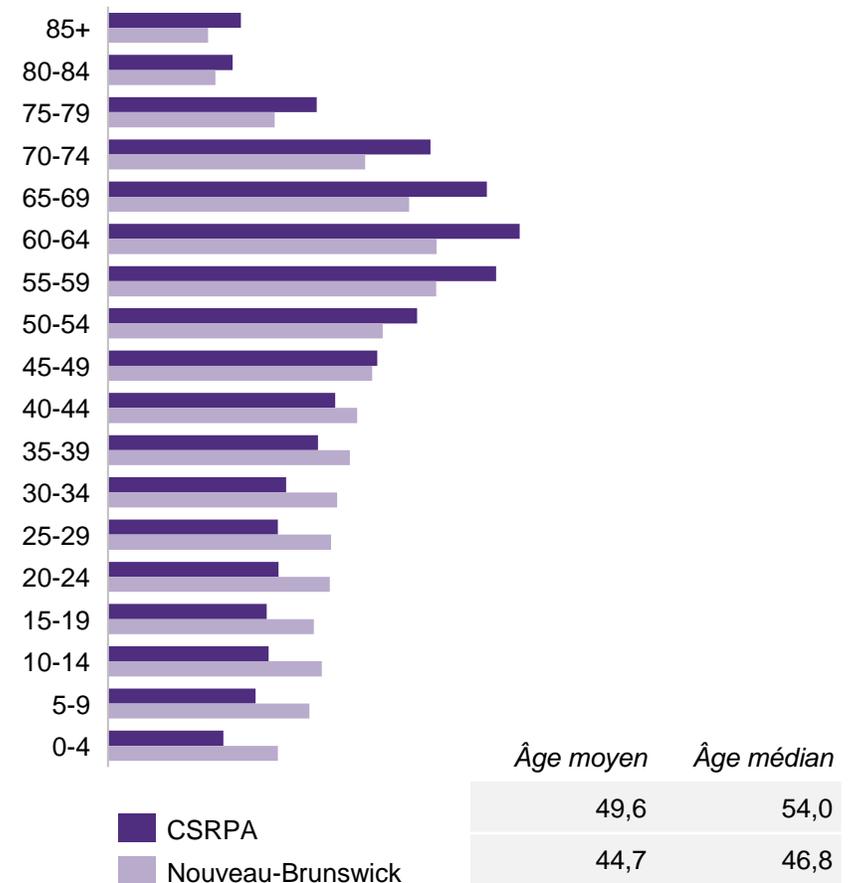
La CSRPA, à l'instar de l'ensemble du Canada, fait face à des défis liés au vieillissement de sa population.

En analysant plus en détail la pyramide des âges de la CSRPA et en la comparant à celle du Nouveau-Brunswick, on observe une surreprésentation des personnes de plus de 50 ans dans la CSRPA, qui constituent près de 56 % de sa population. En comparaison, cette catégorie d'âge ne représente que 46 % de la population de la province.

De ce fait, la CSRPA se caractérise par une proportion de jeunes travailleurs moins importante que celle observée au Nouveau-Brunswick.

Pyramide des âges selon le sexe et la région

Nouveau-Brunswick, CSRPA, 2021, en % des individus



Sources : Statistique Canada (Recensement 2021), analyse RCGT.

Sur le territoire de la CSRPA, l'âge moyen et médian est plus élevé que pour l'ensemble de la province

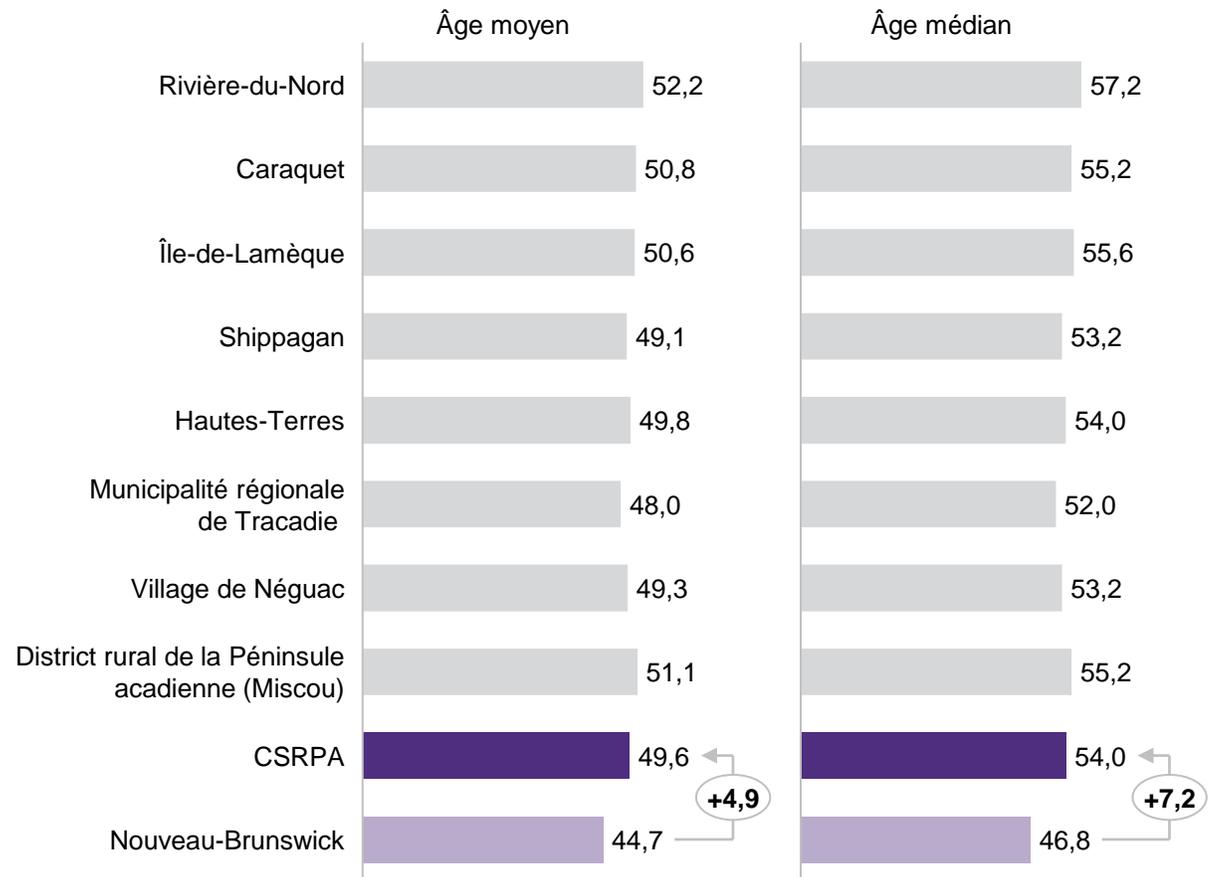
Âge moyen et médian selon la municipalité

Alors que l'âge moyen de la population est de 44,7 ans au Nouveau-Brunswick, il est de 49,6 ans dans la CSRPA, soit presque cinq années de plus.

Certaines municipalités de plus grande taille comme la Municipalité régionale de Tracadie ont toutefois une population plus jeune, avec un âge moyen de 48 ans.

En contrepartie, Rivière-du-Nord est la municipalité dont la population est la plus âgée, avec une moyenne de 52,2 ans et un âge médian de plus de 57 ans.

Âge moyen et médian de la population selon la municipalité
CSRPA, 2021



Sources : Statistique Canada (Recensement 2021), analyse RCGT.

La structure démographique laisse présager certains enjeux pour les années à venir

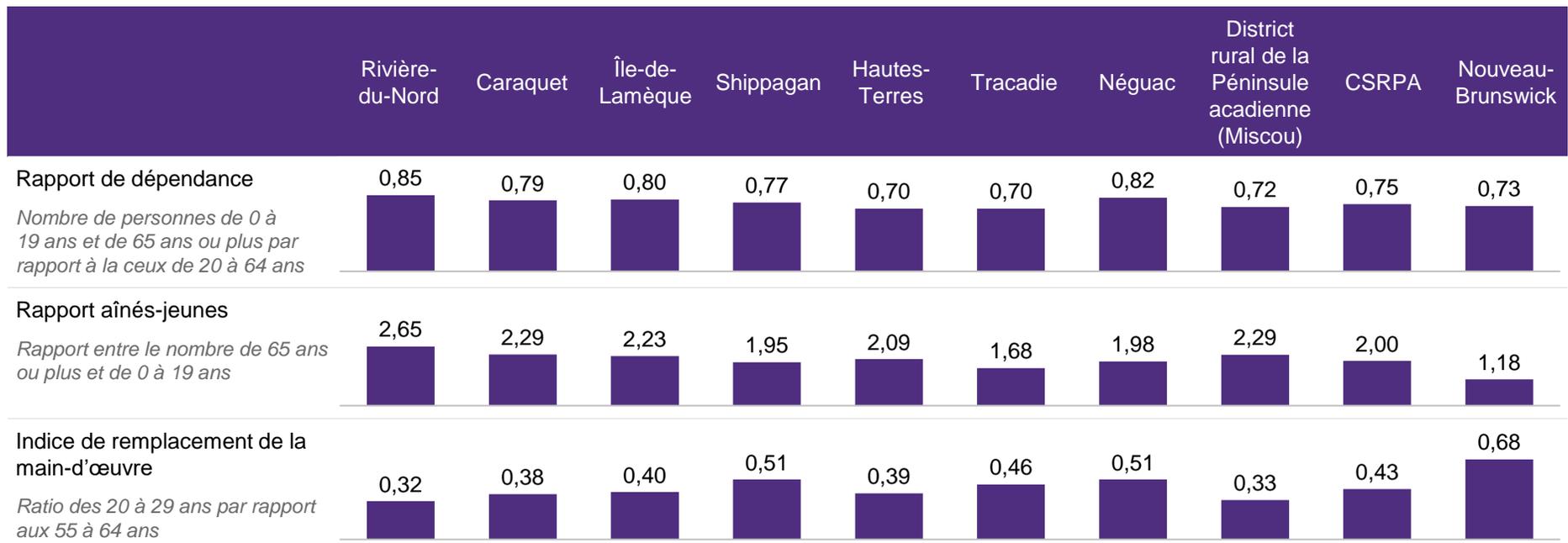
Indicateurs de dépendance démographique

L'examen des divers indices démographiques aide à positionner les municipalités face aux évolutions démographiques futures sur leur territoire.

Même si le ratio de dépendance démographique est comparable à celui de la province dans son ensemble pour la CSRPA, l'indice de remplacement révèle que la région desservie par CSRPA pourrait rencontrer des difficultés pour renouveler ses travailleurs qui prendront bientôt leur retraite. Ainsi, un ratio faible pourrait suggérer une augmentation du recours aux travailleurs provenant de l'extérieur de la région afin de pallier le manque à venir. De plus, le rapport entre le nombre de personnes âgées et de jeunes est supérieur à la moyenne provinciale, indiquant une proportion significative de personnes âgées dans certaines municipalités. Ce phénomène pourrait apporter un besoin spécifique de logements adapté à cette clientèle.

Indicateurs de dépendance démographique

Nouveau-Brunswick, CSRPA, 2021



Sources : Statistique Canada (Recensement 2021), analyse RCGT.

La région desservie par la CSRPA regroupe 515 personnes immigrantes, en incluant l'immigration temporaire

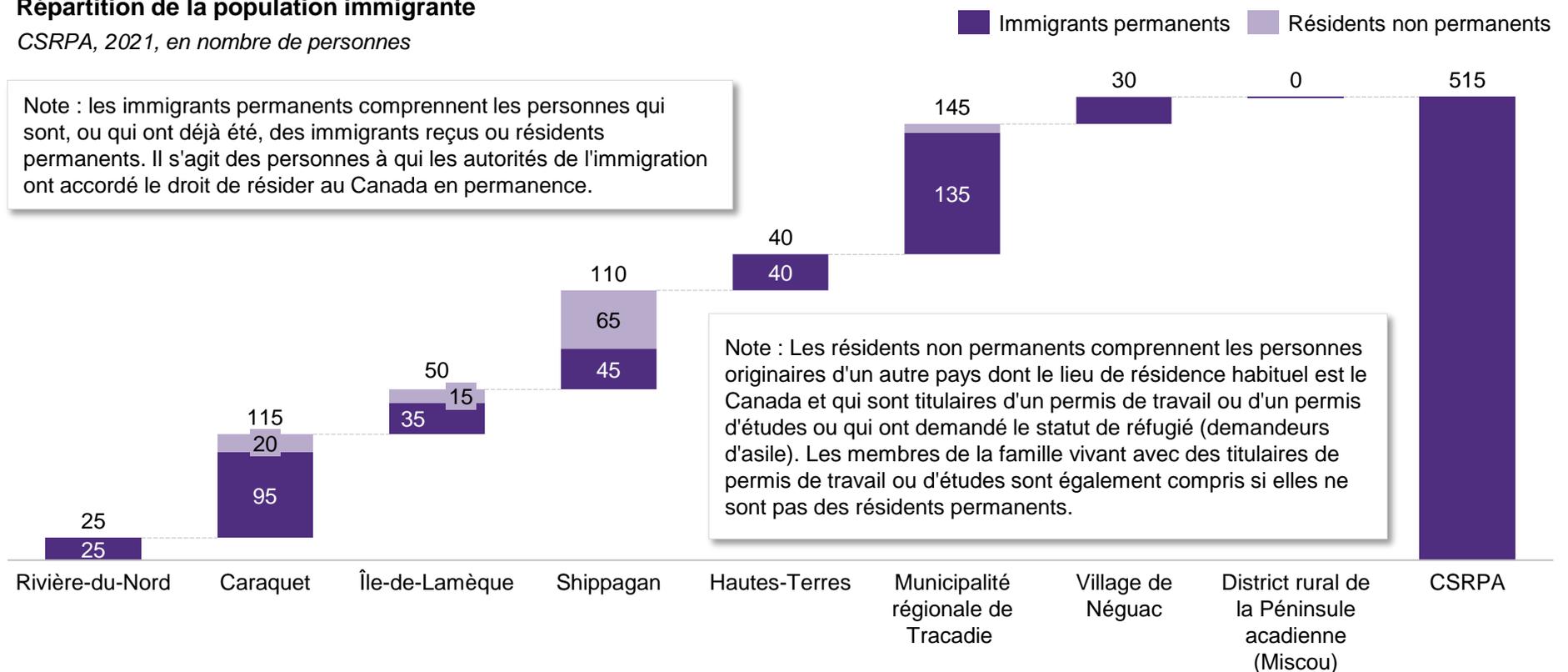
Répartition des personnes immigrantes

Les personnes immigrantes formaient 1,1 % de la population lors du dernier recensement. Elles habitent principalement dans la Municipalité régionale de Tracadie, Caraquet et Shippagan. Cette dernière municipalité accueille en effet une population étudiante provenant de l'international. Les personnes se considérant comme faisant partie des minorités visibles représentent également moins de 1 % de la population de la CSRPA.

Répartition de la population immigrante

CSRPA, 2021, en nombre de personnes

Note : les immigrants permanents comprennent les personnes qui sont, ou qui ont déjà été, des immigrants reçus ou résidents permanents. Il s'agit des personnes à qui les autorités de l'immigration ont accordé le droit de résider au Canada en permanence.



Note : Les résidents non permanents comprennent les personnes originaires d'un autre pays dont le lieu de résidence habituel est le Canada et qui sont titulaires d'un permis de travail ou d'un permis d'études ou qui ont demandé le statut de réfugié (demandeurs d'asile). Les membres de la famille vivant avec des titulaires de permis de travail ou d'études sont également compris si elles ne sont pas des résidents permanents.

Sources : Statistique Canada (Recensement 2021), analyse RCGT.

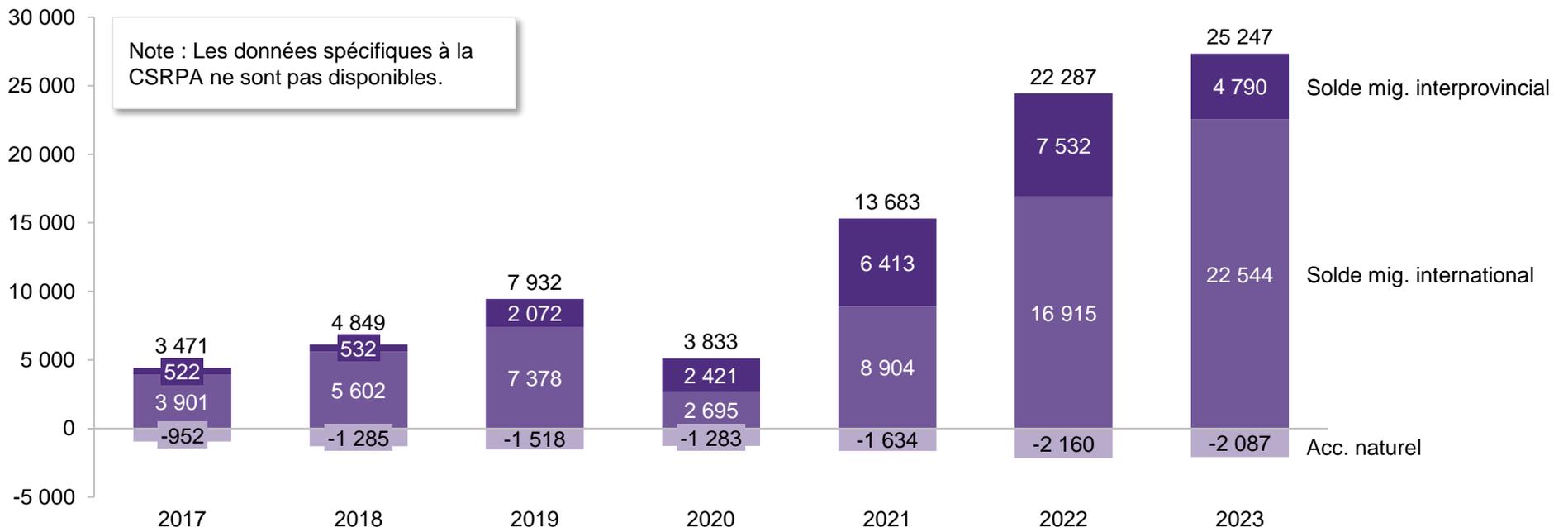
Les migrations internationales et interprovinciales alimentent la croissance de la population dans la province

Perspectives démographiques au Nouveau-Brunswick

Au cours des dernières années, la migration internationale a été le principal facteur de croissance démographique du Nouveau-Brunswick. Au cours des trois dernières années, le solde migratoire du Nouveau-Brunswick a été de plus de 61 000 personnes. Depuis le début de la pandémie, le Nouveau-Brunswick a connu une force d'attraction importante en comparaison aux autres provinces canadiennes et la migration interprovinciale a atteint un sommet.

Évolution de l'accroissement de la population selon le type

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



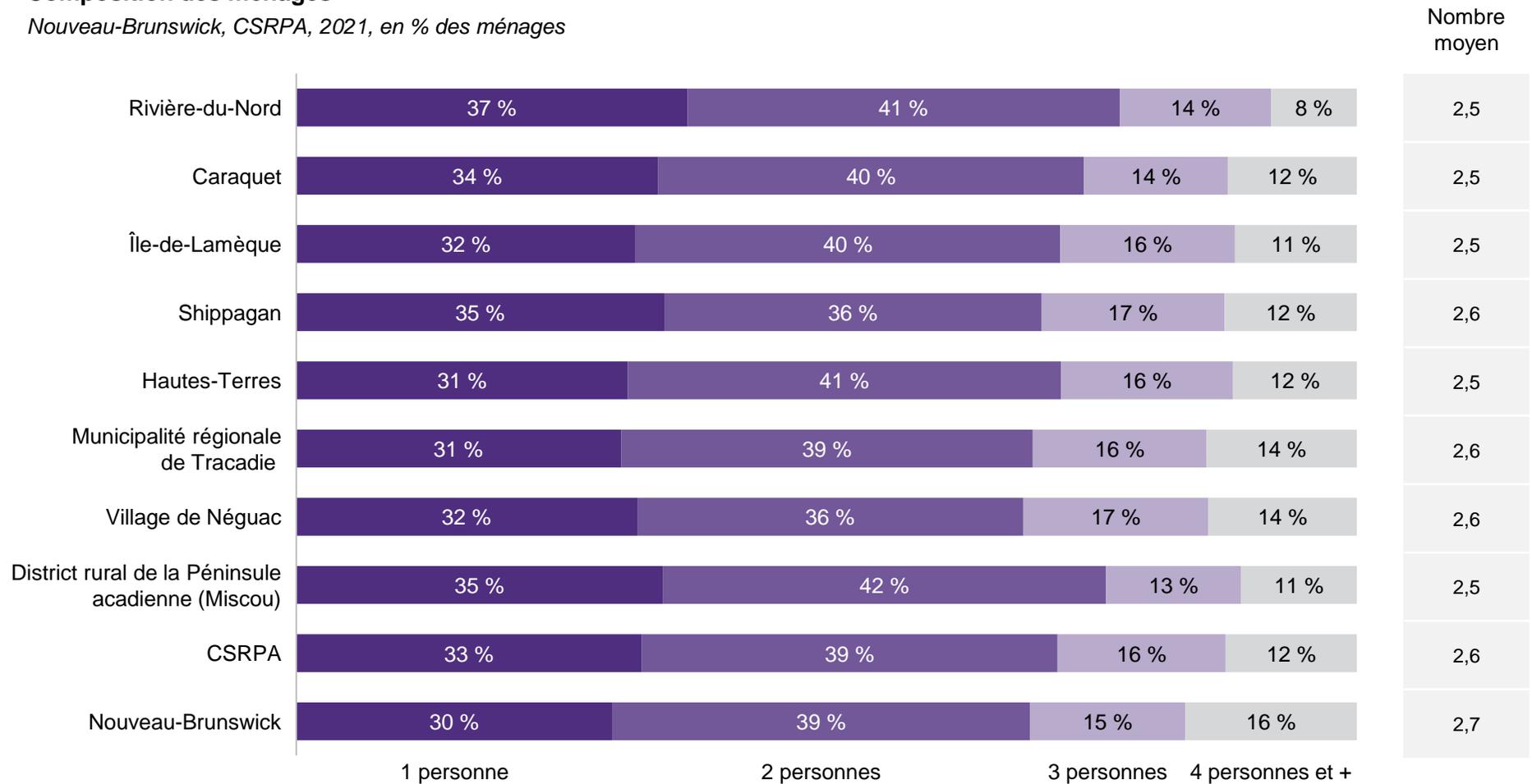
Sources : Statistique Canada, analyse RCGT.

Le nombre moyen de personnes dans les ménages dans les municipalités de la CSRPA oscille entre 2,5 et 2,6

Composition des ménages selon le nombre de personnes

Composition des ménages

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



Sources : Statistique Canada (Recensement 2021), analyse RCGT.

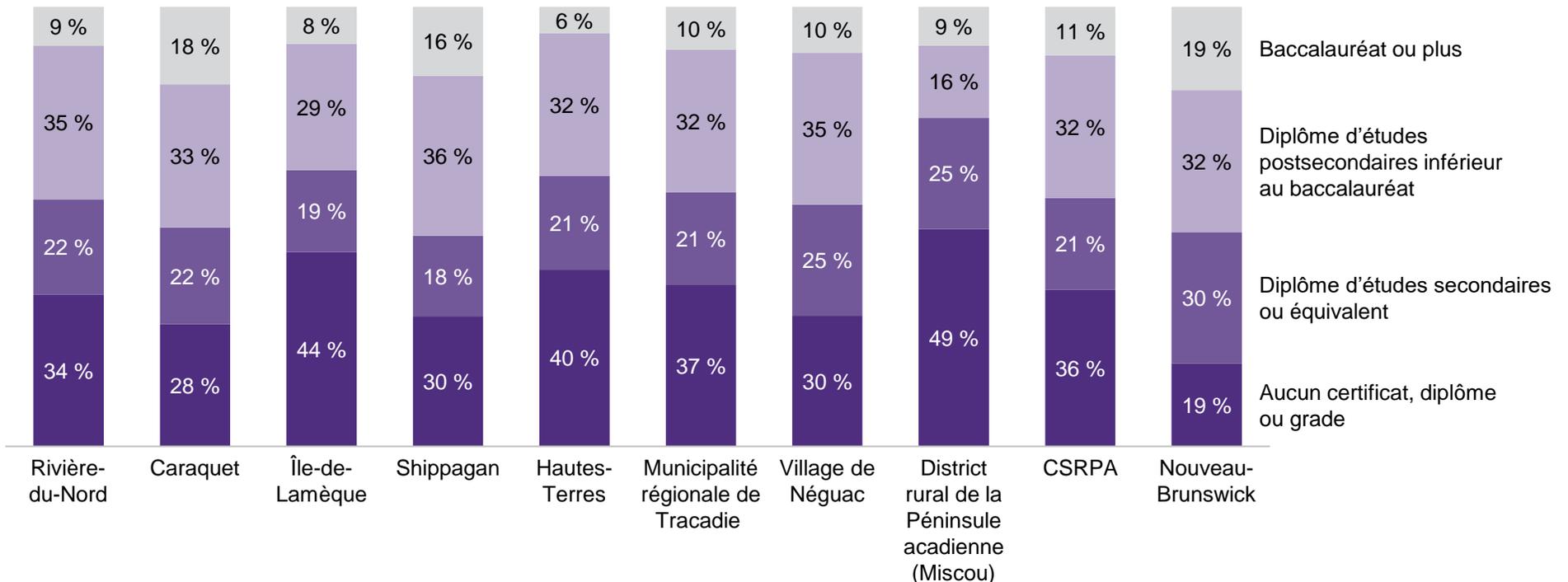
La population desservie par de la CSRPA présente un niveau d'éducation légèrement inférieur à celui du Nouveau-Brunswick

Niveau d'éducation de la population

Alors que dans la CSRPA, la proportion des résidents de 15 ans et plus sans diplôme est de 36 %, elle est de 19 % pour l'ensemble de la province. Par le fait même, la part des personnes ayant au moins un baccalauréat est de 11 % dans la CSRPA, mais atteint 19 % pour le Nouveau-Brunswick, soit légèrement plus élevé.

Niveau d'éducation des 15 ans et plus

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



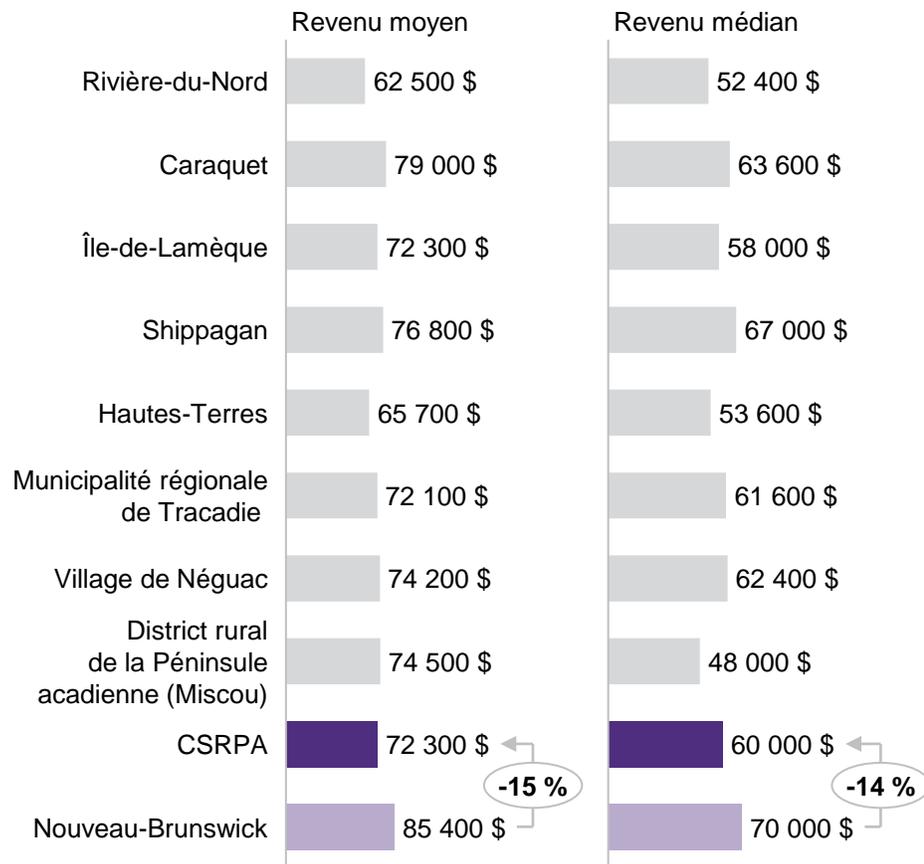
Sources : Statistique Canada (Recensement 2021), analyse RCGT.

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

Revenus moyens des ménages

Revenu moyen annuel par ménage

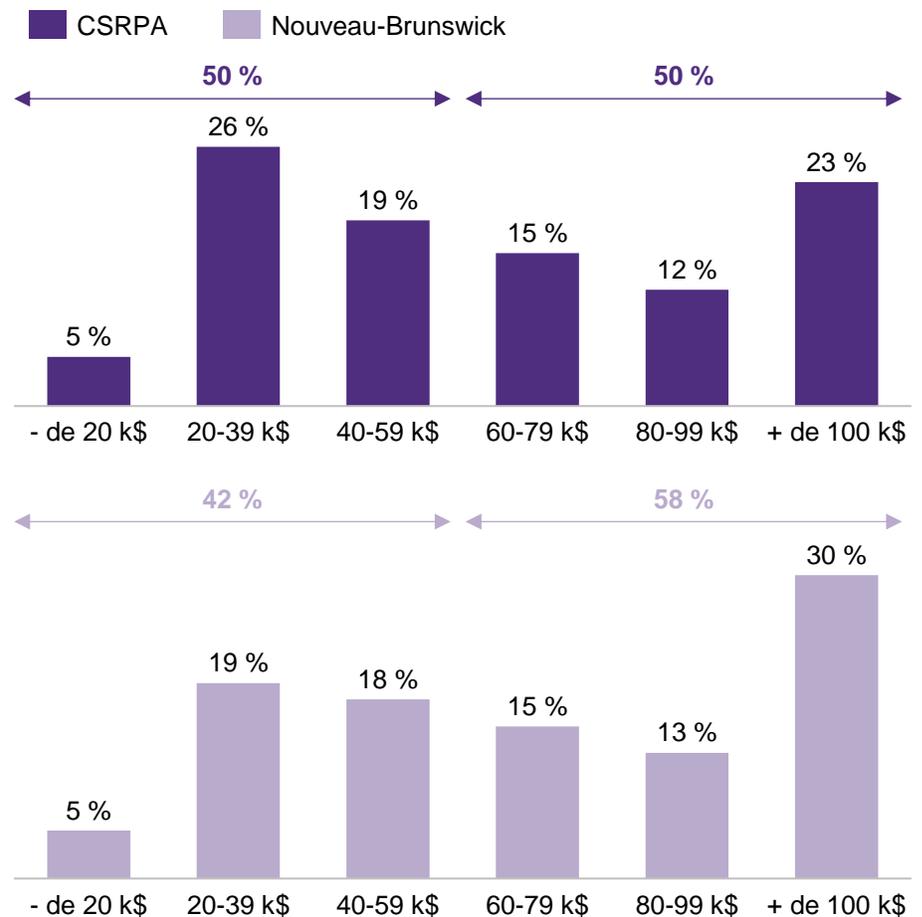
Nouveau-Brunswick, CSRPA, 2021, en \$ par année



Le revenu moyen des ménages de la CSRPA est inférieur de 15 % à celui de la province. Également, les ménages ayant un revenu inférieur à 60 000 \$ sont surreprésentés dans la CSRPA en comparaison avec l'ensemble du Nouveau-Brunswick.

Répartition des ménages selon le revenu annuel

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



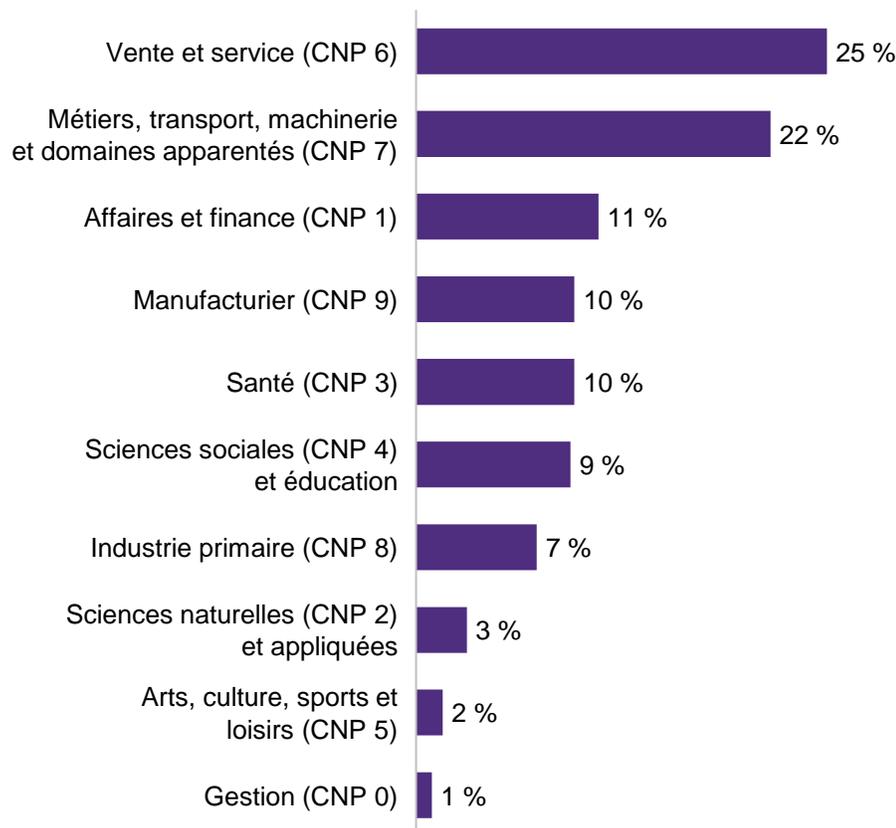
Sources : Statistique Canada (Recensement 2021), analyse RCGT.

Un travailleur sur quatre travaille dans la vente et le service dans la CSRPA

Répartition des travailleurs selon la profession

Répartition des travailleurs selon la profession

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



Au total, la région desservie par la CSRPA regroupait une population active de 21 525 personnes en 2021, lors de la réalisation du dernier recensement.

La profession qui embauche le plus de travailleurs est celle de la vente et service (CNP 6), qui regroupe notamment le commerce de détail et de gros, service à la clientèle, hébergement et tourisme, etc.

Les professions de type métiers, transport, machinerie et domaines apparentés (CNP 7) se retrouvent au deuxième rang en termes de nombre de travailleurs. Ce secteur emploie 22 % de l'ensemble de la population active. Il comprend les emplois en lien avec le transport, mais aussi les métiers techniques.

Des analyses détaillées pour chacune des municipalités ont été jointes en annexes.

Sources : Statistique Canada (Recensement 2021), analyse RCGT.

Les habitants de la région de la CSRPA n'ont pas besoin de se déplacer longtemps pour aller au travail

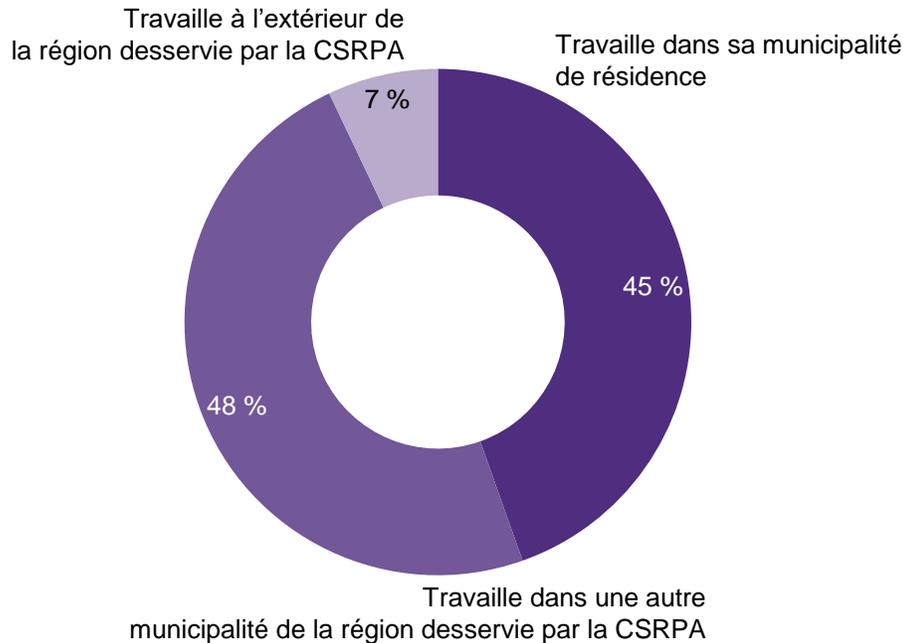
Niveau de mobilité des travailleurs

45 % des travailleurs occupent un emploi à même leur municipalité de résidence, ce qui réduit considérablement le temps de déplacement requis pour aller au travail.

La presque majorité des travailleurs (48 %) a une durée de navettage inférieure à 15 minutes. Seulement 8 % de l'ensemble des travailleurs de la région doit effectuer un déplacement de plus de 45 minutes pour aller au boulot.

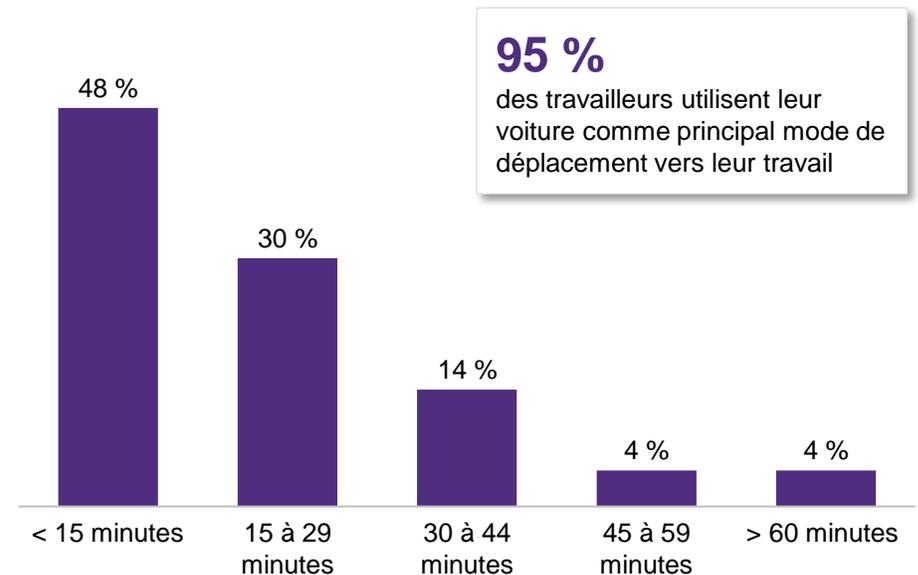
Destination de navettage des travailleurs

CSRPA, 2021, en % de la population de 15 ans et plus



Durée de navettage des travailleurs

CSRPA, 2021, en % de la population de 15 ans et plus



95 %
des travailleurs utilisent leur voiture comme principal mode de déplacement vers leur travail

Sources : Statistique Canada (Recensement 2021), analyse RCGT.

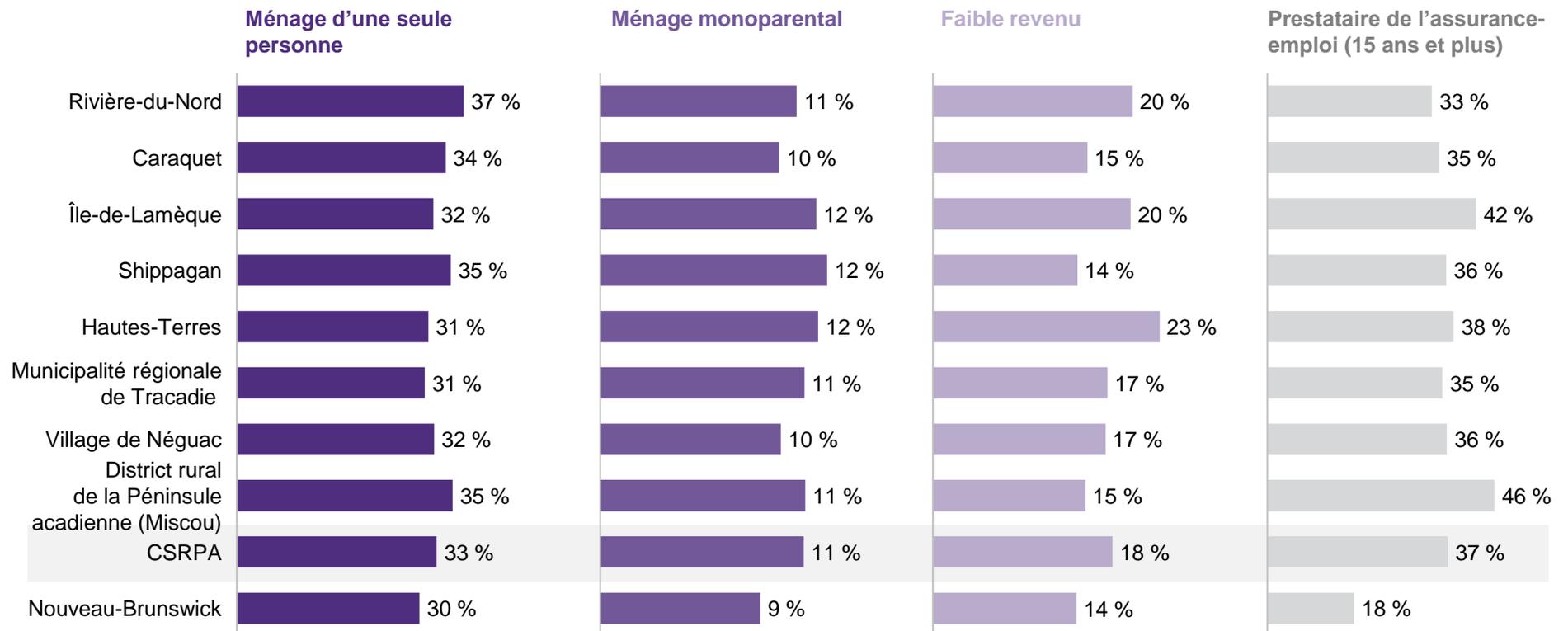
Certaines populations vulnérables sont surreprésentées dans la région en comparaison avec le reste de la province

Proportion des populations vulnérables selon le type

Part des populations vulnérables selon le type et selon la municipalité

Nouveau-Brunswick, CSRPA, 2021, en %

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



Note : Certaines familles se retrouvent à la fois dans plusieurs catégories (ménages à faibles revenus, ménages monoparentaux, etc.). Il n'est ainsi pas possible d'additionner les pourcentages par municipalité.

Sources : Statistique Canada (Recensement 2021), analyse RCGT.

Portrait statistique de l'habitation



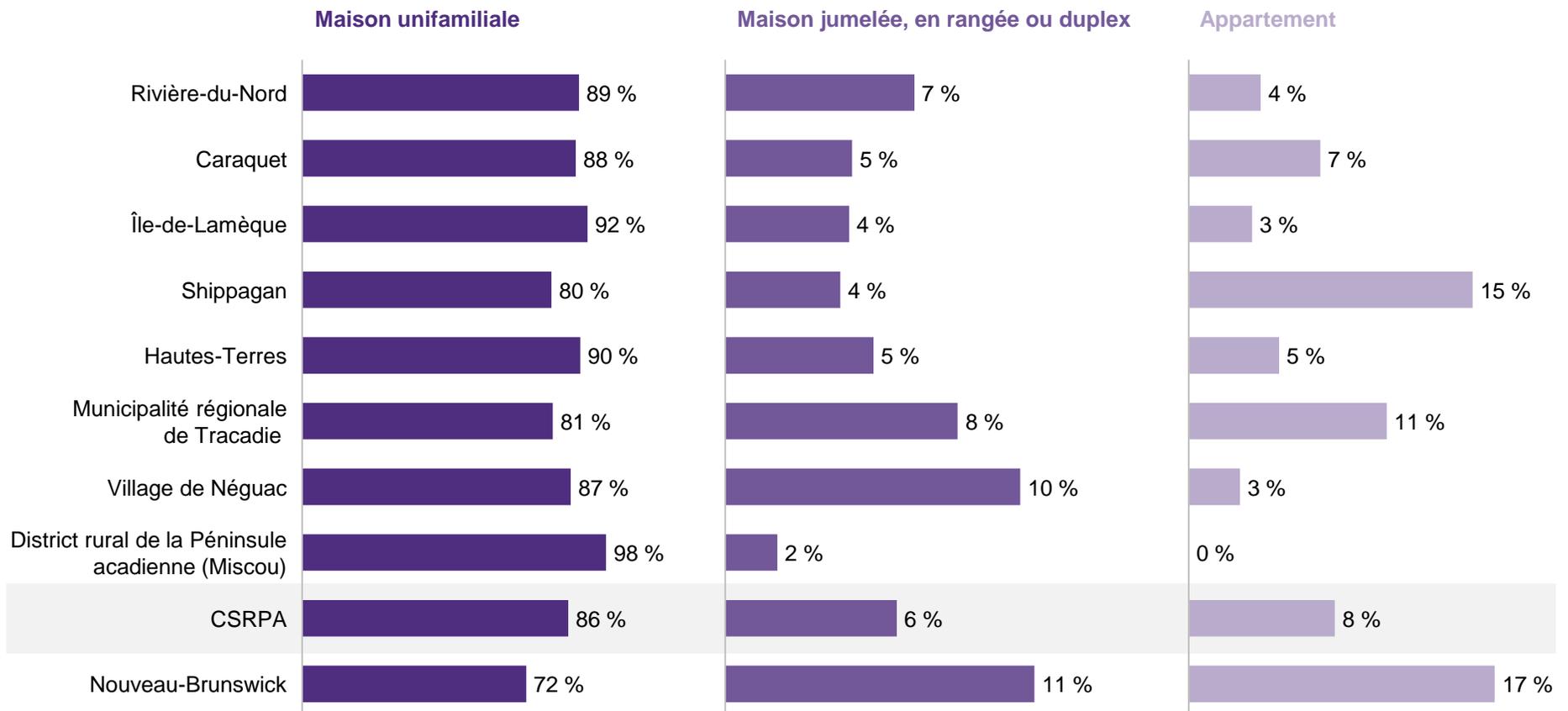
La majorité (86 %) des ménages de la région desservie par la CSRPA habitent dans une maison unifamiliale

Composition du parc immobilier

Shippagan est la municipalité où la plus forte proportion des ménages habitent en appartement, avec un total de 15 % qui demeure toutefois inférieur à l'ensemble de la province.

Répartition des ménages selon le type d'habitation

Nouveau-Brunswick, CSRPA, 2021, en %



Sources : Statistique Canada (Recensement 2021), analyse RCGT.

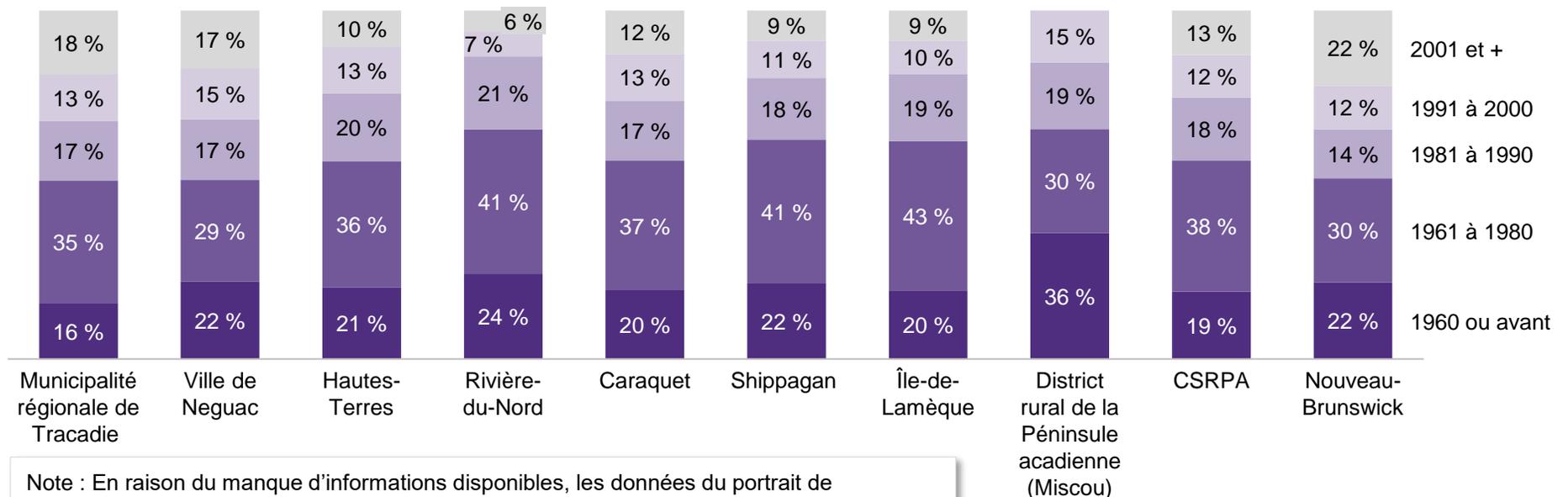
Le parc immobilier de la région est vieillissant, avec plus de la moitié des habitations construites avant 1981

Répartition des habitations selon l'année de construction

Dans toutes les municipalités situées sur le territoire de la CSRPA, plus de la moitié des logements ont été construits avant les années 1980. Le District rural de la Péninsule acadienne (Miscou) est le territoire avec le parc immobilier le plus vieillissant, avec une plus forte proportion des habitations qui ont été construites avant 1961 et aucune construction après les années 2000. Dans son ensemble, le parc immobilier de la CSRPA est plus vieux que celui du Nouveau-Brunswick.

Répartition des habitations selon l'année de construction

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



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

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

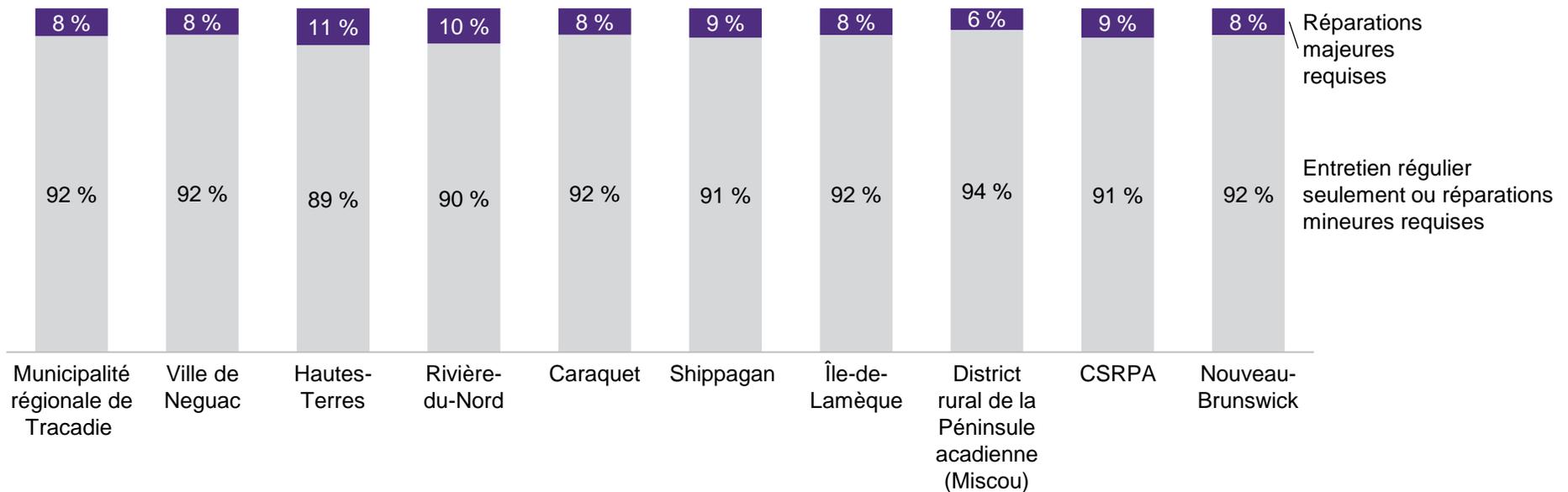
9 % des logements sur le territoire de la CSRPA nécessitent des réparations majeures

Répartition des logements selon l'entretien nécessaire

L'état du parc de logements diffère quelque peu entre les municipalités de la CSRPA. En effet, la proportion des logements qui nécessitent des réparations majeures varie de 6 % dans le District rural de la Péninsule acadienne (Miscou) à 11 % dans la municipalité de Hautes-Terres. En revanche, la proportion de logements qui nécessitent des réparations majeures est similaire entre la CSRPA et l'ensemble du Nouveau-Brunswick, soit 9 % comparativement à 8 %.

Répartition des logements selon l'entretien nécessaire

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



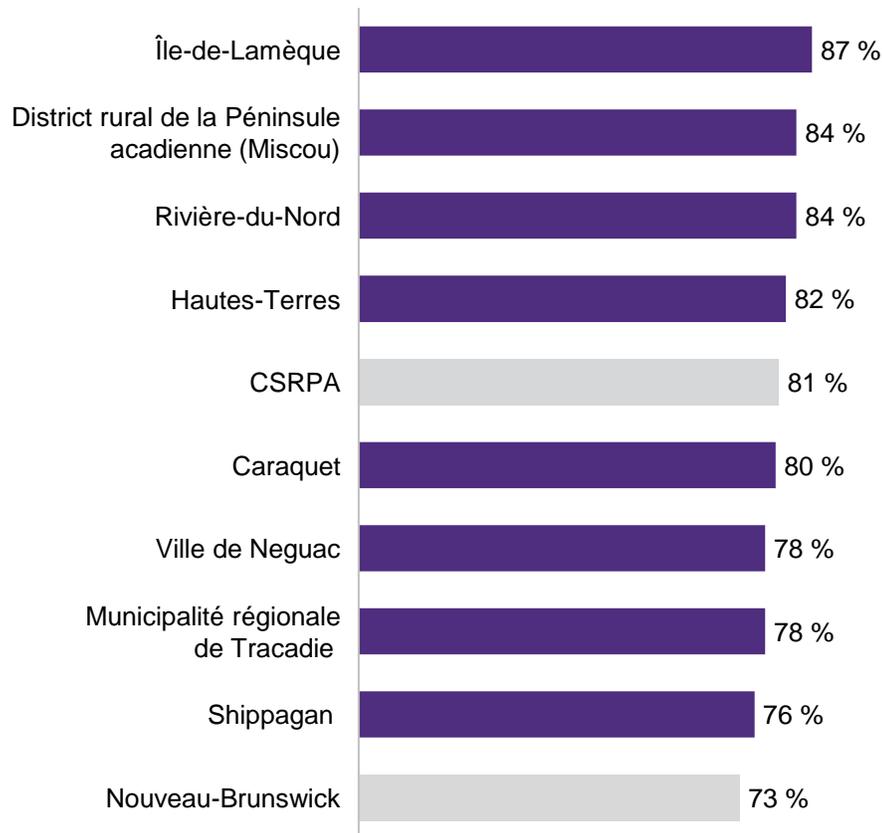
Sources : Statistique Canada (Recensement 2021 – Compilation via Sitewise), analyse RCGT.

Un taux supérieur de ménages propriétaires sur le territoire de la CSRPA que dans l'ensemble du Nouveau-Brunswick

Taux de ménages propriétaires

Taux de ménages propriétaires

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



Le taux moyen de ménages propriétaires de la CSRPA est supérieur de huit points de pourcentage par rapport à l'ensemble du Nouveau-Brunswick.

Par ailleurs, toutes les municipalités du territoire de la CSRPA ont un taux moyen de ménages propriétaires supérieur à celui de l'ensemble du Nouveau-Brunswick.

Parmi les municipalités à l'étude, Île-de-Lamèque se distingue avec le taux moyen de ménages propriétaires le plus élevé, soit 87 %, suivi du District rural de la Péninsule acadienne (Miscou) et de Rivière-du-Nord avec des taux moyens de 84 %.

Cela peut s'expliquer par la présence d'une forte proportion de maisons ayant des propriétaires occupants. En effet, la quasi-totalité (98 %) des habitations dans le District rural de la Péninsule acadienne (Miscou) est des maisons unifamiliales.

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

Le District rural de la Péninsule acadienne (Miscou) comprend une forte part de résidences secondaires

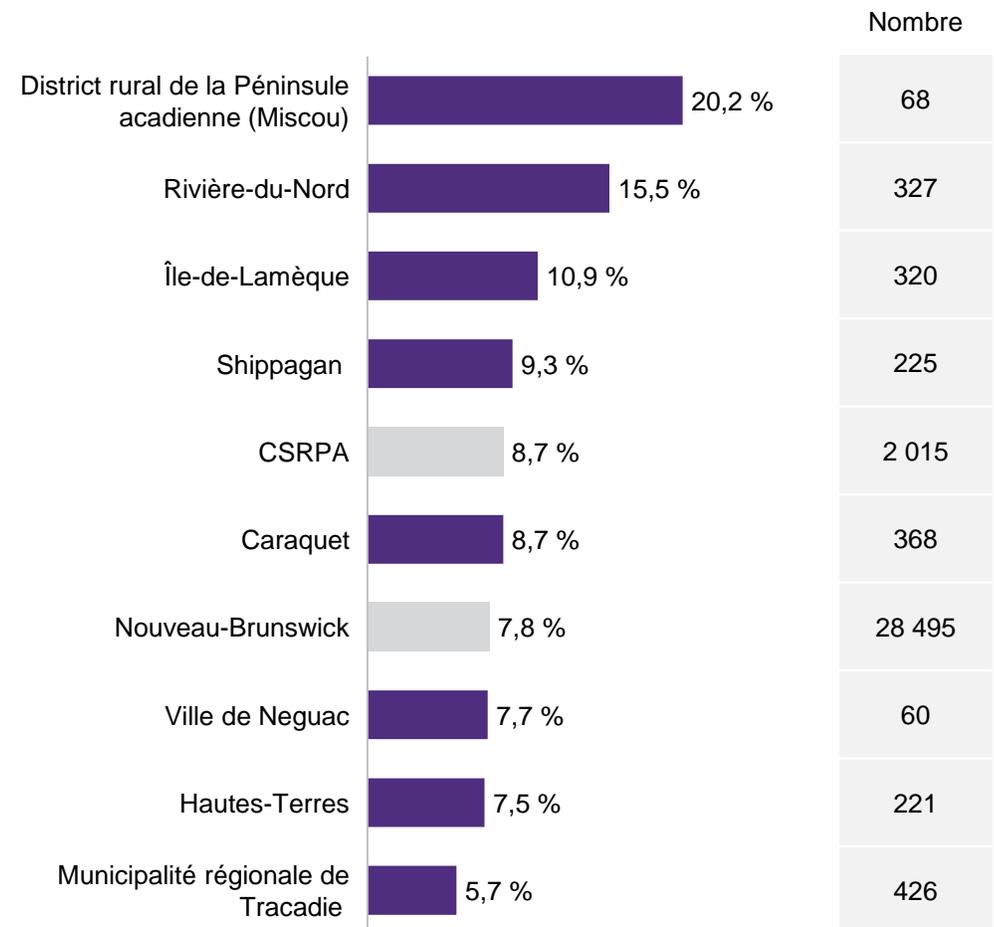
Part des résidences secondaires

La part moyenne des résidences secondaires est comparable entre l'ensemble du Nouveau-Brunswick (7,8 %) et le territoire de la CSRPA (8,7 %). La majorité des municipalités de la région enregistre des taux de résidences secondaires similaires à l'ensemble du Nouveau-Brunswick.

Toutefois, le District rural de la Péninsule acadienne (Miscou) et Rivière-du-Nord se distinguent par un taux de résidences secondaires au moins deux fois plus élevé que la moyenne provinciale, avec une part des résidences secondaires qui atteint environ 20 % et 15,5 % respectivement.

Part de résidences secondaires

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



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

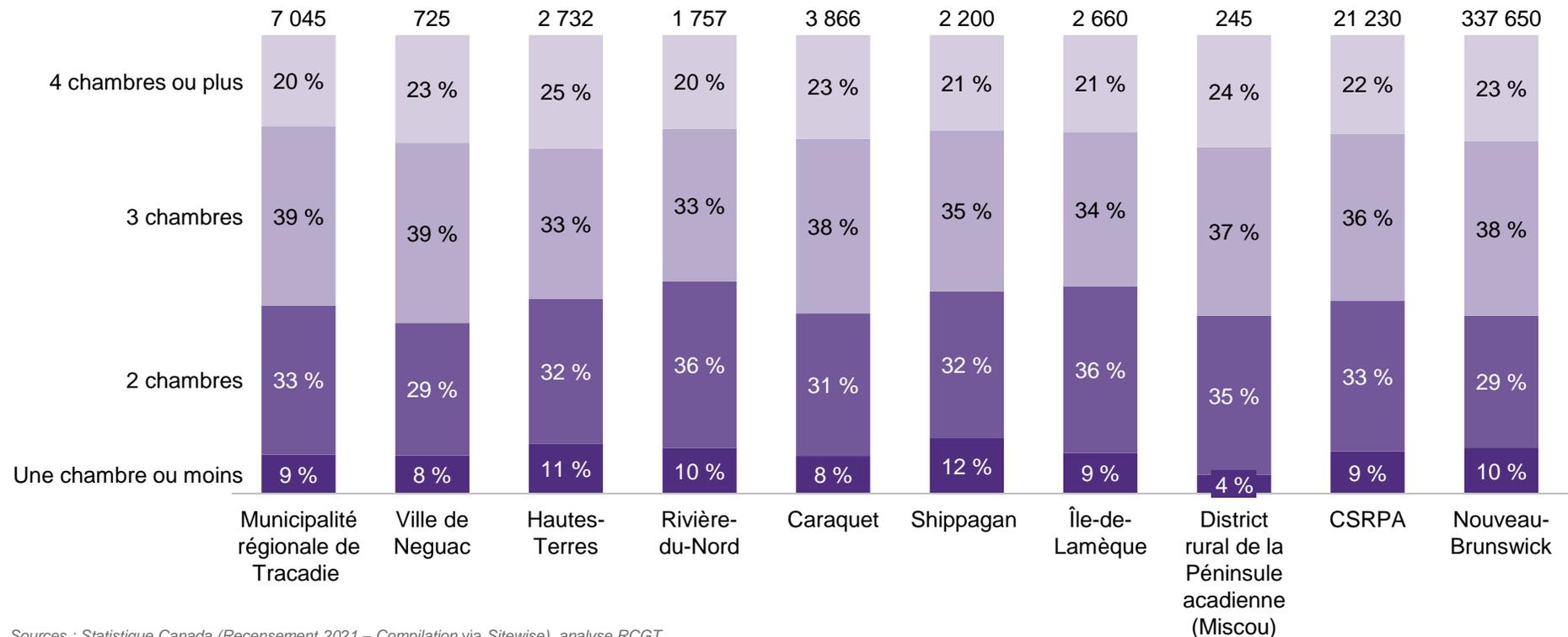
Plus de 7 logements sur 10 comprennent plus de trois chambres sur le territoire de la CSRPA

Taille des logements sur le territoire de la CSRPA

La répartition des logements sur le territoire de la CSRPA selon le nombre de chambres est similaire à celle dans l'ensemble du Nouveau-Brunswick. Les logements les plus nombreux sont ceux de trois chambres qui représentent 71 % du parc immobilier. À l'inverse, l'offre de logements d'une chambre ou moins est limitée et représente environ 1 logement sur 10, ce qui peut indiquer la présence de défis supplémentaires dans la recherche de logements pour les ménages ayant besoin d'une seule chambre.

Taille des logements

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



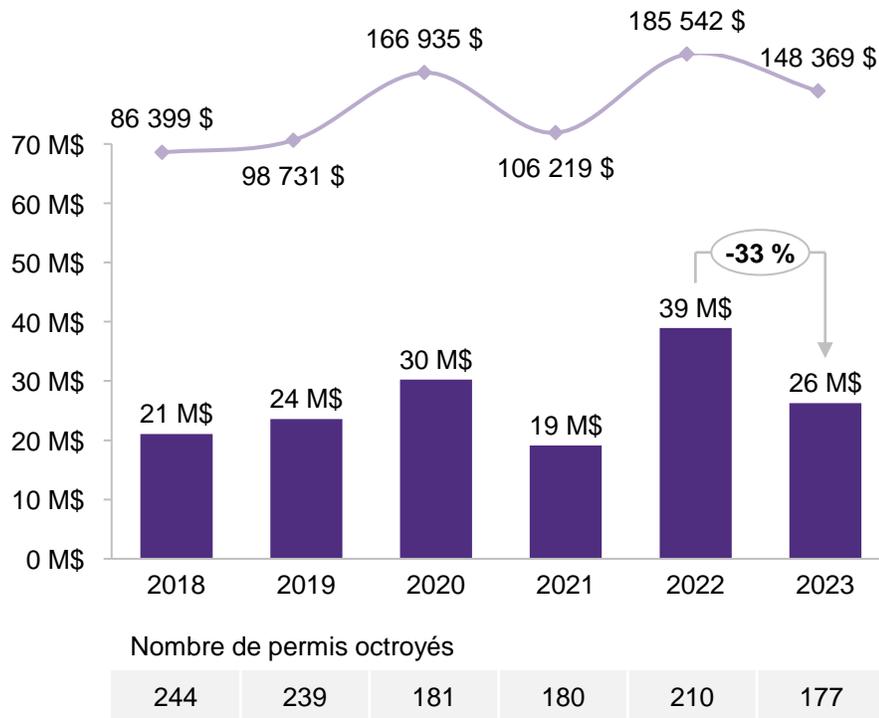
Sources : Statistique Canada (Recensement 2021 – Compilation via Sitewise), analyse RCGT.

En moyenne, la valeur des travaux réalisés sous permis de construction a été de 27 M\$ pour la région depuis 2018

Permis de construire

Valeur et valeur moyenne des permis de construire résidentiels ou récréatifs

CSRPA, 2018-2023, en valeur, en nombre de permis



La valeur des permis de construire sur le territoire de la CSRPA a connu un sommet en 2022, atteignant 39 M\$, avant de redescendre de 33 % en 2023, pour s'établir à 26 M\$.

En date de mai 2024, des travaux résidentiels de 3 M\$ ont déjà été approuvés *via* un permis pour 2024, ce qui représente un total de 26 projets déposés.

- Valeur des permis de construire
- ◆— Valeur moyenne des permis de construire

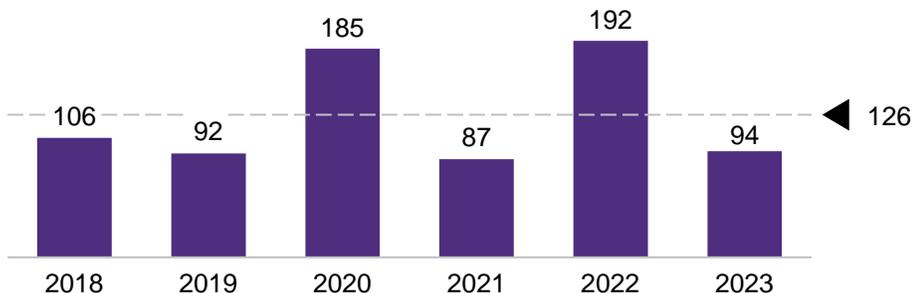
Sources : CSRPA, analyse RCGT.

Entre 2018 et 2023, 756 unités ont été ajoutées au parc immobilier de la Péninsule acadienne

Nombre d'unités créées

Estimation du nombre d'unités créées

CSRPA, 2018-2023, en nombre d'unités



C'est en moyenne 126 unités par année qui ont été bâties sur l'ensemble de la Péninsule acadienne pour la période s'échelonnant de 2018 à 2023 inclusivement.

Les nouvelles constructions ont eu lieu principalement dans la Municipalité régionale de Tracadie (43 %), à Caraquet (21 %) et dans la municipalité de Hautes-Terres (14 %).

À titre indicatif, les données présentées excluent la relocalisation de maisons sur le territoire.

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Total
Shippagan	8	2	7	7	21	8	53
Caraquet	9	24	44	14	42	22	155
Municipalité régionale de Tracadie	46	48	83	41	76	31	325
Hautes-Terres	17	7	28	10	26	16	104
Ville de Néguac	5	0	12	3	3	3	26
Île-de-Lamèque	11	7	9	8	19	5	59
Rivière-du-Nord	7	3	0	4	4	8	26
District rural de la Péninsule acadienne (Miscou)	3	1	2	0	1	1	8

Sources : CSRPA, analyse RCGT.

Les mises en chantier à Tracadie suivent la même tendance que la valeur des permis de construire dans la région

Mises en chantier

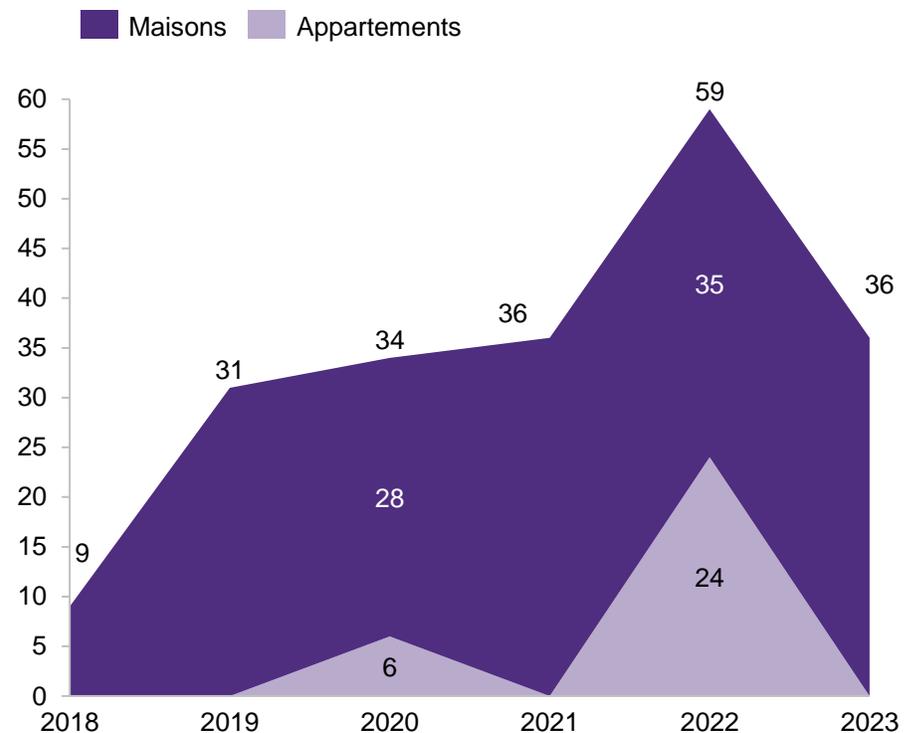
Tout comme la valeur des permis, les mises en chantier à Tracadie ont connu un sommet en 2022, s'établissant à un total de 59 mises en chantier.

Plus spécifiquement, en plus des 36 maisons mises en chantiers en 2022, 24 unités locatives de type appartement ont été construites, ce qui explique la hausse considérable des unités mises en chantiers pour cette année précise.

Globalement, entre 2018 et 2023, la moyenne de mises en chantier pour Tracadie était de 34 unités.

Mises en chantier selon le type

Tracadie, 2018-2023, en nombre d'unités mises en chantiers



Note : Les données de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) ne rendent disponibles que les mises en chantiers pour Tracadie et non pas pour l'ensemble du territoire de la CSRPA.

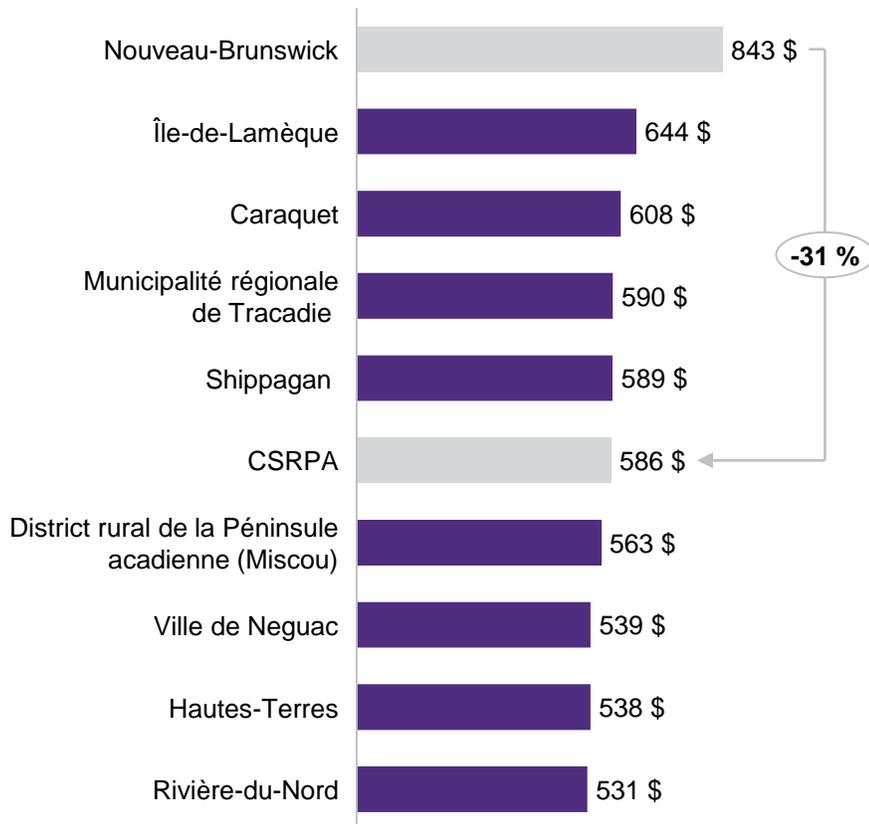
Sources : SCHL, analyse RCGT.

Les loyers sont significativement moins élevés dans la région que dans l'ensemble du Nouveau-Brunswick

Dépenses des locataires

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

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



Les dépenses moyennes de loyer des ménages locataires sur le territoire de la CSRPA sont environ 31 % moins élevées que celles pour l'ensemble du Nouveau-Brunswick. Sur le territoire de la CSRPA, elles représentaient 623 \$ par mois en 2023, alors que pour l'ensemble du Nouveau-Brunswick elles s'établissaient à 843 \$ par mois. Notons que ces dépenses incluent le loyer, mais aussi les améliorations effectuées par les locataires, les primes d'assurance des locataires et la location d'un stationnement.

Les dépenses moyennes des loyers des ménages locataires varient relativement peu d'une municipalité à une autre sur le territoire de la CSRPA. Île-de-Lamèque est la municipalité à l'étude où les dépenses moyennes des locataires sont les plus élevées, avec un montant de 644 \$. À l'inverse, Rivière-du-Nord est celle avec les dépenses moyennes des locataires les plus faibles, avec un montant de 531 \$.

Note : Le total des ménages qui sont locataires est limité dans le District rural de la Péninsule acadienne (Miscou). Les données doivent ainsi être interprétées avec précaution.

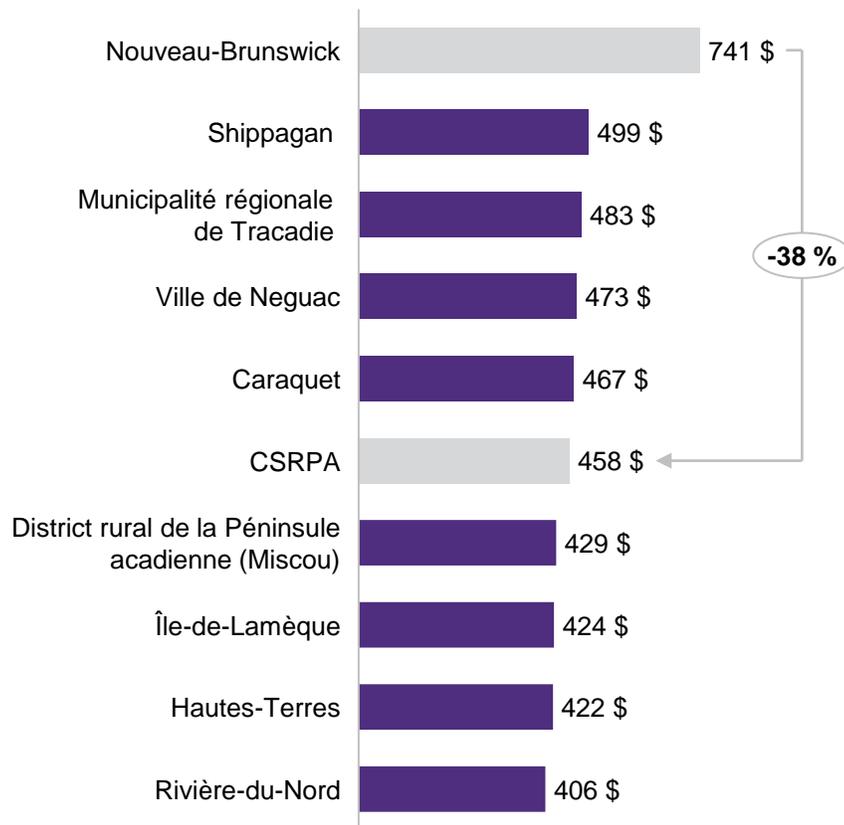
Sources : Sitewise, analyse RCGT.

Les dépenses liées au logement des ménages propriétaires sont inférieures dans la CSRPA qu'au Nouveau-Brunswick

Dépenses des propriétaires

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

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



Les dépenses mensuelles moyennes liées au logement pour les ménages propriétaires s'établissent à 458 \$ pour la CSRPA et à 741 \$ pour l'ensemble du Nouveau-Brunswick, ce qui représente 38 % de plus à l'échelle de la province.

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

Les dépenses moyennes liées au logement des ménages propriétaires varient relativement peu d'une municipalité à une autre sur le territoire de la CSRPA.

Sources : Sitewise, analyse RCGT.

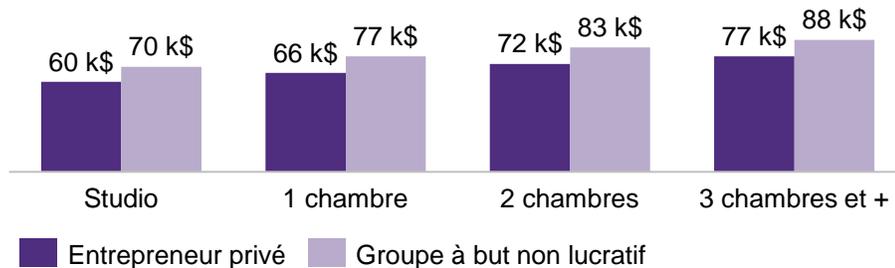
Plusieurs services sont offerts par la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick pour créer des logements abordables

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

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

Programme de logements locatifs abordables

La Société d'habitation du Nouveau-Brunswick offre du financement aux entrepreneurs du secteur privé, aux sociétés privées sans but lucratif et aux coopératives pour la construction, la remise en état ou la conversion d'ensembles de logements locatifs. Les groupes sans but lucratif peuvent recevoir une aide financière couvrant jusqu'à 100 % des logements d'un projet. Le financement pour les entrepreneurs privés est limité à un maximum de 50 % du nombre total de logements d'un projet. Il y a quelques années, la subvention maximale offerte était de 60 000 \$ pour tous les types d'unités. Maintenant, la subvention maximale est modulée selon le nombre de chambres et le type de constructeurs :



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

Programme de logements publics

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

Programme de suppléments de loyer

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

Note : Le logement abordable vise à rendre le coût du logement plus accessible par rapport aux prix du marché par la mise en place de subventions aux promoteurs privés, aux organismes sans but lucratif et aux coopératives. En revanche, le logement social est spécifiquement destiné aux ménages à faible revenu. Il est souvent géré par des organismes publics ou des associations à but non lucratif, et les loyers sont généralement fixés en fonction des revenus des locataires

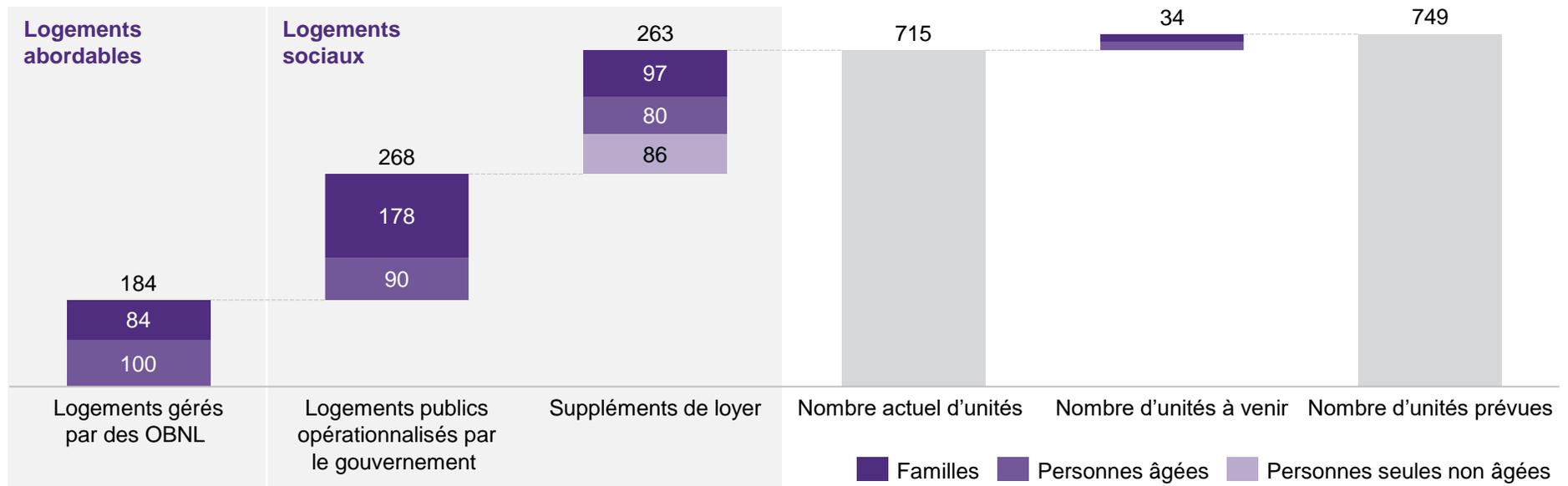
La Société d'habitation du Nouveau-Brunswick soutient 715 logements abordables et sociaux dans la CSRPA

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

Au total, 184 logements abordables sont gérés par des OBNL et sont destinés majoritairement à une clientèle de personnes âgées (100 unités). Parmi ceux-ci, un certain nombre de logements sont également réservés aux familles (84 unités). Les logements sociaux totalisent 531 unités. Les logements publics opérationnalisés par le gouvernement comportent un parc immobilier de 268 unités qui s'adressent principalement aux familles. Finalement, 263 unités sont offertes par l'intermédiaire du programme de suppléments de loyer. En plus des familles et des personnes âgées, le supplément de loyer dessert aussi une clientèle de personnes seules (86 ménages). En complément, 34 unités abordables ou logements sociaux supplémentaires sont à venir, ce qui pourrait porter l'offre totale à près de 750 unités pour le territoire de la CSRPA.

Répartition des unités abordables et des logements sociaux selon le type

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



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

Les logements abordables et sociaux sont principalement situés à Tracadie (37 %)

Sommaire des unités abordables

Répartition des unités abordables et des logements sociaux selon le type et la municipalité

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

Municipalités	Logements gérés par des OBNL			Logements publics gérés par le gouvernement			Suppléments de loyer			Total
	Familles	Personnes âgées	Personnes seules	Familles	Personnes âgées	Personnes seules	Familles	Personnes âgées	Personnes seules	
Shippagan	–	30	–	41	10	–	10	7	9	107
Caraquet	14	20	–	34	30	–	6	19	8	131
Municipalité régionale de Tracadie	51	10	–	53	9	–	61	27	51	262
Hautes-Terres	7	–	–	14	11	–	5	12	12	61
Ville de Néguaç	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Île-de-Lamèque	4	10	–	18	10	–	12	11	5	70
Rivière-du-Nord	8	30	–	13	20	–	3	4	1	79
District rural de la Péninsule acadienne (Miscou)	–	–	–	5	–	–	–	–	–	5
Total	84	100	–	178	90	–	97	80	86	715

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

La région rurale dispose de moins d'unités abordables et sociale

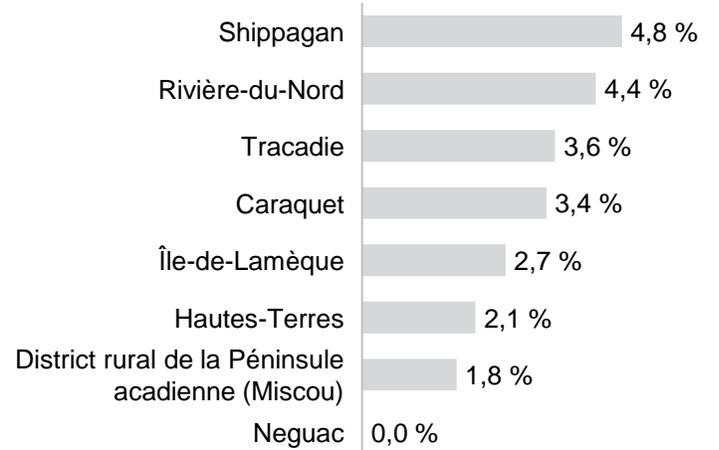
Répartition des unités abordables ou sociales selon la municipalité

Tracadie dispose de 262 unités abordables et logements sociaux sur son territoire, soit 37 % des unités. En comparaison, la population qui réside sur son territoire constitue 34 % de la population totale.

Shippagan est la municipalité ayant la plus forte proportion des ménages qui habitent dans une unité abordable ou sociale.

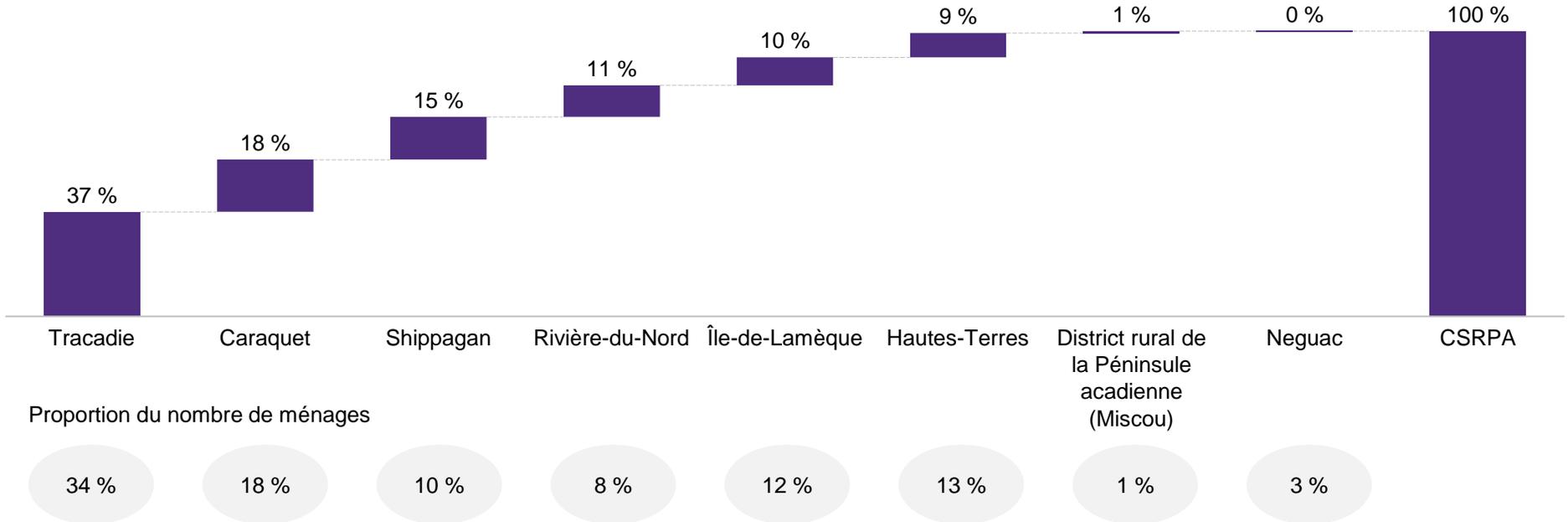
Proportion des ménages habitant dans des unités abordables et sociales selon la municipalité

CSRPA, 2024, en % des ménages



Répartition des unités abordables selon la municipalité

CSRPA, 2024, en %



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

La Péninsule acadienne affichait 268 propriétés sur la plateforme Airbnb à l'été 2024

Hébergement touristique

En août 2024, 268 propriétés étaient répertoriées sur la plateforme Airbnb pour la région de la Péninsule acadienne. En comparant ce nombre avec la quantité de logements occupés selon le dernier recensement, il est possible d'estimer que les unités sur cette plateforme représentent 1,3 % des unités totales, ce qui peut sembler marginal, mais qui a tout de même des répercussions sur le marché immobilier.

La municipalité de Néguaac est celle qui affiche la plus forte proportion de logements listés sur la plateforme de Airbnb, avec un total de 3,3 %.

Répartition des unités affichées sur la plateforme Airbnb selon la municipalité

CSRPA, 2024, en nombre d'unités

Municipalités	Nombre d'unités 2024	% des logements occupés 2021
Shippagan	30	1,4 %
Caraquet	49	1,3 %
Tracadie	56	0,8 %
Hautes-Terres	14	0,5 %
Ville de Néguaac	24	3,3 %
Île-de-Lamèque	47	1,8 %
Rivière-du-Nord	42	2,3 %
District rural de la Péninsule acadienne (Miscou)	6	2,2 %
Total	268	1,3 %

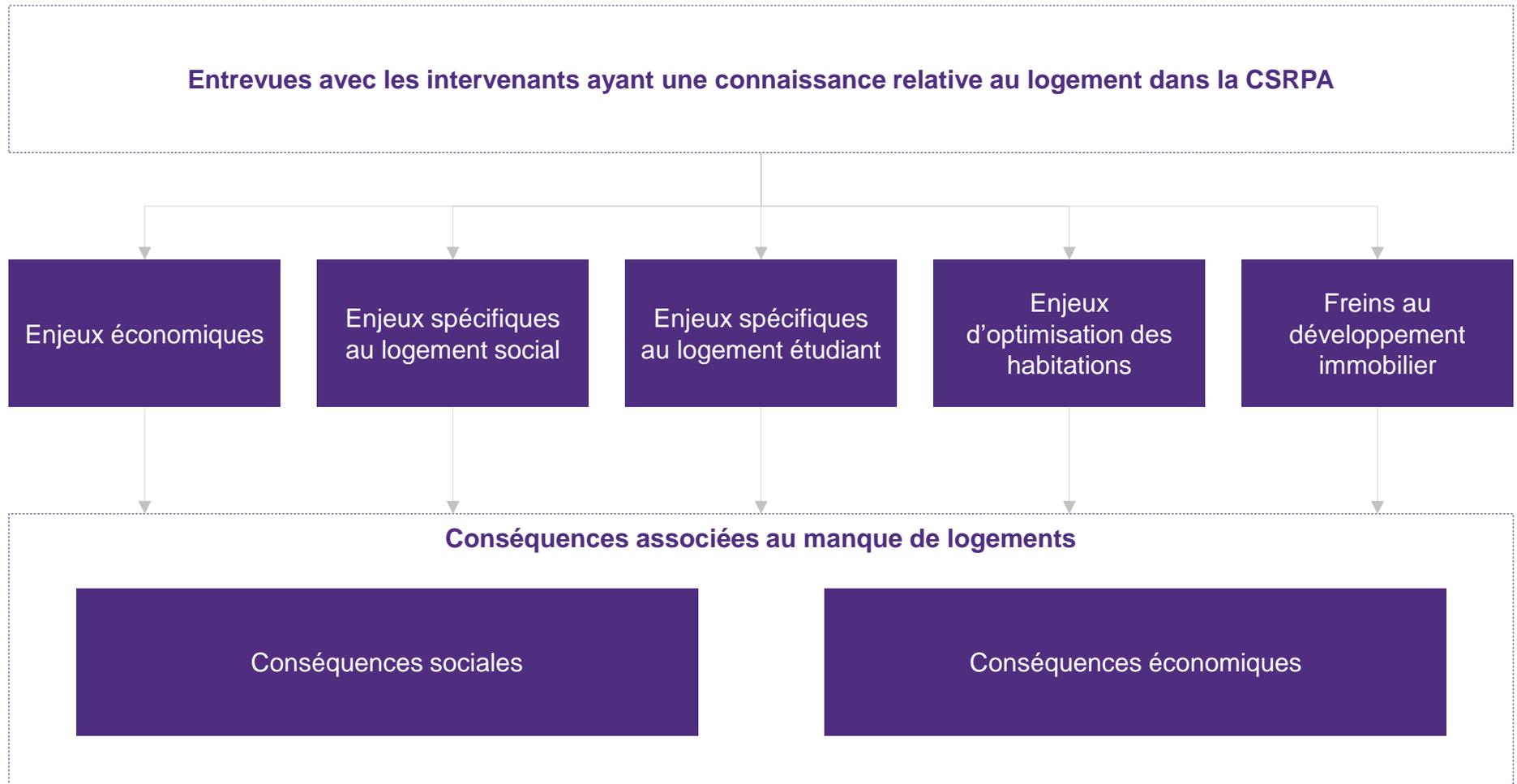
Note : Le nombre d'unités a été documenté en août 2024 pour chacune des municipalités à l'étude.

Enjeux en lien avec l'habitation et conséquences



Les entrevues avec différents intervenants ont permis de documenter les enjeux relatifs au logement dans la CSRPA

Introduction



Des enjeux relatifs à l'habitation ne favorisent pas l'attraction de travailleurs de l'extérieur de la région

Enjeux économiques

Les travailleurs étrangers constituent un moteur économique important

L'attraction de travailleurs provenant de l'extérieur de la région est essentielle pour soutenir le développement économique de la Péninsule acadienne.

Les entreprises locales ont besoin de ces travailleurs provenant de l'extérieur de la Péninsule acadienne pour répondre à leurs besoins en main-d'œuvre et favoriser leur croissance. De plus, les municipalités de la CSRPA sont confrontées à des défis liés au vieillissement de la population, avec près de 56 % des habitants âgés de plus de 50 ans. Les entreprises de la région pourraient ainsi rencontrer des difficultés à remplacer les travailleurs qui prendront leur retraite dans les années à venir, comme l'indique l'indice de remplacement.

En outre, la migration internationale a été le principal moteur de la croissance démographique du Nouveau-Brunswick au cours des dernières années.

Note : Les municipalités qui affichent une présence plus importante de travailleurs étrangers temporaires sont les suivantes : Hautes-Terres, Île-de-Lamèque, Shippagan et Caraquet.

Le manque de logements constitue un facteur peu attractif pour les travailleurs étrangers

Le manque de logements et les enjeux sociaux limitent l'attraction des travailleurs étrangers. En particulier, les propriétaires de logements locatifs préfèrent souvent louer à des personnes seules sans enfant ou à des retraités, ce qui désavantage les professionnels et les travailleurs étrangers qui s'installent dans la région avec leur famille.

De plus, les travailleurs étrangers éprouvent des difficultés à trouver un logement adapté à leurs besoins. Ils recherchent des logements spacieux tels que des maisons jumelées, des duplex ou des maisons unifamiliales avec plusieurs chambres à coucher, mais il y a peu de logements locatifs pouvant accueillir des familles sur le territoire.

La réalité des travailleurs étrangers amplifie le défi de se loger. Les nouveaux arrivants ont besoin de se loger à proximité de leur lieu de travail et des services, car ils n'ont généralement pas de permis de conduire à leur arrivée, ce qui restreint les emplacements où ils peuvent s'établir. De plus, les salaires souvent modestes des travailleurs étrangers limitent les options de logement potentiellement intéressantes.

Sources : Entrevues avec les parties prenantes, Statistique Canada (Recensement 2021), analyse RCGT.

Des besoins importants en logements sociaux et abordables d'une chambre à coucher

Enjeux spécifiques au logement social et au logement abordable

Une plus grande difficulté à se loger pour les ménages vulnérables ayant besoin d'une chambre à coucher

L'offre de logements abordables et sociaux vise principalement à répondre aux besoins en logements des personnes âgées de plus de 65 ans et aux familles. Quelques prestations de suppléments au loyer s'adressent aussi aux personnes seules de moins de 65 ans dans la Péninsule acadienne. Toutefois, la province ne possède aucun logement social dédié aux couples sans enfant qui ne sont pas âgés de plus de 65 ans, ce qui rend difficile l'accessibilité pour un logement dans une gamme de prix inférieure pour ce type de clientèle.

D'ailleurs, le contexte économique actuel fait en sorte que de plus en plus de personnes seules et de jeunes couples sont en situation de vulnérabilité. Dans la dernière année, environ 40 personnes ayant besoin d'un logement d'une chambre ont été accompagnées par le Centre de Bénévolat de la Péninsule acadienne (CBPA) pour se loger alors que la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick a financé environ 275 logements d'une chambre par supplément au loyer.

Une rentabilité limitée des constructions de logements abordables

La construction de logements abordables pour répondre à ces besoins grandissants est toutefois limitée puisque largement tributaire des subventions accordées aux promoteurs et aux OBNL responsables de la construction de ces unités.

Malgré la capacité à payer limitée de certains résidents de la Péninsule acadienne, les promoteurs immobiliers n'ont pas de difficulté à louer des logements plus haut de gamme dont le loyer mensuel est situé entre 1 200 \$ à 1 800 \$, ce qui fait qu'ils ont peu d'incitatifs à plutôt opter pour un montage financier abordable. Les subventions offertes pour les logements abordables ne permettent pas d'obtenir une rentabilité similaire à celle des unités louées au prix de marché.

En effet, les constructions neuves sont difficilement accessibles aux populations vulnérables qui n'ont pas la capacité financière pour assumer les frais de loyer nécessaires à rentabiliser une construction neuve.

Rappel : Le logement abordable vise à rendre le coût du logement plus accessible par rapport aux prix du marché par la mise en place de subventions au responsable qui assure la construction. En revanche, le logement social est spécifiquement destiné aux ménages à faible revenu. Il est souvent géré par des organismes publics ou des associations à but non lucratif, et les loyers sont généralement fixés en fonction des revenus des locataires

Sources : Entrevues avec les parties prenantes, analyse RCGT.

Loger les étudiants et le personnel des établissements d'enseignement à Shippagan demeure un défi considérable

Enjeux spécifiques au logement étudiant

Note : Un fonds pour le logement sur le campus des étudiants des universités publiques du Nouveau-Brunswick serait en développement, représentant un investissement de 12,8 M\$, Il viserait la création de 3 300 nouveaux « lits » sur les 7 campus de la province.

Shippagan dispose d'une communauté étudiante bien établie avec les campus de l'Université de Moncton à Shippagan et du Collège communautaire du Nouveau-Brunswick (CCNB). Depuis la pandémie, la disponibilité des logements à Shippagan a considérablement diminué.

Plusieurs initiatives ont été mises en place par les établissements scolaires. Ces derniers ont dû faire appel à la communauté pour trouver des logements, et ont maintenant des listes de personnes offrant des chambres ou ayant hérité de maisons disponibles pour la location. Des ententes avec des entreprises locales, notamment celles qui travaillent dans le secteur de la pêche, ont été conclues pour offrir des logements temporaires pendant l'été dans les résidences étudiantes, afin de maximiser l'offre pendant l'année scolaire.

Les enjeux de logements étudiants pourraient s'accroître au cours des prochains mois. À partir de septembre 2024, en raison d'une décision d'Immigration, Réfugiés et Citoyenneté Canada, l'Université de Moncton ne pourra plus offrir un an de cours à distance. Cela signifie que deux cohortes d'étudiants arriveront en même temps, augmentant encore la pression sur le marché du logement. En raison de cette annonce, l'université a été contrainte de demander une preuve de logement à tous les nouveaux étudiants avant même d'entamer les procédures d'arrivée, de manière à éviter que certains d'entre eux se retrouvent sans logis ou en situation précaire à leur arrivée.

La demande élevée a conduit les propriétaires de logements à augmenter les prix des loyers, rendant les logements encore moins accessibles.

La situation du logement à Shippagan est complexe et nécessite une collaboration continue entre la communauté, les institutions éducatives et les entrepreneurs pour trouver des solutions durables. L'Université de Moncton s'est d'ailleurs montrée ouverte à collaborer avec des entrepreneurs intéressés à construire des résidences étudiantes pour augmenter son offre actuelle de 114 unités et répondre à la demande croissante. Les étudiants recherchent surtout des studios individuels pour ceux qui ont les moyens ou une colocation. Dans les deux cas, l'appartement doit être meublé, puisque plusieurs des étudiants proviennent de l'international.

Nombre de résidences étudiantes par établissement scolaire

CSRPA, 2024, en nombre d'unités

Établissements scolaires	Résidences étudiantes
Campus de l'Université de Moncton à Shippagan	114 unités
CCNB – Campus de la Péninsule acadienne	30 unités

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

Les options de logements restreintes sur le territoire de la CSRPA ralentissent les mises en vente des propriétés

Enjeux d'optimisation des habitations

L'offre limitée d'habitations contribue à ralentir les mises en ventes de maisons unifamiliales de la part de propriétaires souvent à l'âge de la retraite ou de la préretraite qui n'arrivent pas à se sécuriser une option d'hébergement qui convient à leurs besoins. En effet, la grande majorité (86 %) des ménages résident dans des maisons unifamiliales alors qu'uniquement 14 % des ménages résident dans des maisons jumelées, en rangée, duplex ou en appartement.

Certains de ces propriétaires de maisons unifamiliales auraient de l'intérêt pour l'achat de propriétés de taille réduite (condos, maisons de ville avec garage, minimaisons) ou encore pour la location d'appartements adaptés, mais l'offre de telles unités d'habitation est inférieure à la demande. Cela fait en sorte que des personnes seules occupent une maison qui comprend plusieurs chambres à coucher alors qu'ils n'en auraient besoin que d'une seule, limitant ainsi la capacité d'hébergement sur le territoire.

En outre, les maisons unifamiliales ne correspondent pas toujours aux besoins des acheteurs, qui ont un intérêt grandissant pour des maisons de taille réduite. D'une part, l'achat d'une maison de taille réduite correspond davantage à un budget limité. D'autre part, même les ménages qui ont un plus grand pouvoir d'achat vont avoir tendance à préférer des maisons de taille réduite mieux pensées ou davantage luxueuses.

Les maisons ayant une plus grande superficie ont tendance à se vendre moins facilement compte tenu des besoins changeants des acheteurs.

Sources : Entrevues avec les parties prenantes, analyse RCGT

Des éléments observés contribuent à ralentir le développement immobilier

Freins au développement immobilier

Faible rentabilité des projets en construction dans la région

Les projets de construction sont difficiles à rentabiliser en raison des coûts élevés des matériaux de construction et des taux d'intérêt élevés. Les projets en construction sont davantage difficiles à rentabiliser sur le territoire de la CSRPA que dans les grands centres urbains (ex. : Moncton), pour les raisons suivantes :

- Les montants des loyers sont limités par la capacité financière de la population;
- Les taxes municipales sont élevées sur le territoire alors qu'elles représentent une portion élevée des dépenses des promoteurs immobiliers;
- Également, la région comprend peu de logements locatifs à revenu, ce qui limite les possibilités d'investissement de la part des investisseurs qui préfèrent souvent acheter plusieurs propriétés à revenu à proximité pour justifier l'emploi d'une ressource dédiée à la gestion des logements.

Les promoteurs immobiliers ont donc un intérêt supérieur pour la construction de projets immobiliers dans les centres urbains où les loyers et la valeur de revente sont supérieurs, ce qui permet une rentabilité supérieure.

Complexité associée à la construction

La réglementation actuelle contraint le développement de projets immobiliers innovants tels que les minimaisons, l'ajout d'un logement bigénérationnel dans une propriété existante, etc.

La construction de logements est ralentie par la complexité des processus administratifs. Le processus de modifications de zonage et d'émission des permis prend du temps.

Le processus de construction est plus lent de la part des OBNL et des particuliers qui ne connaissent pas le processus et éprouvent de la difficulté à trouver des consultants et un support rapproché.

Manque de ressources à la CSRPA

La CSRPA a obtenu une charge de travail supplémentaire résultant des nouvelles fusions municipales, du fait qu'une uniformisation des plans de zonage était nécessaire. Pour certaines municipalités, cette uniformisation est encore à venir, ce qui complexifie les processus d'urbanisme.

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

Freins au développement immobilier spécifiques pour chacune des municipalités

Shippagan	<ul style="list-style-type: none">• La municipalité est saturée alors qu'il y a peu de terrains vacants.• Les espaces vacants se situent dans les secteurs plus ruraux, alors la construction de logements dans ces espaces ruraux devrait plutôt se trouver dans les secteurs où les services de transport passent en raison du fait que plusieurs étudiants ou travailleurs étrangers n'ont pas de véhicules.• Les promoteurs privilégient la construction d'unités à prix de marché en raison de la rentabilité, limitant l'offre abordable.
Caraquet	<ul style="list-style-type: none">• Il y a peu de terrains qui permettent de construire actuellement.• Les firmes d'architectures sont débordées, ce qui peut ralentir les projets immobiliers.
Municipalité régionale de Tracadie	<ul style="list-style-type: none">• La municipalité détient une part significative des infrastructures et des artères secondaires nécessitant des réparations• Les projets immobiliers sont ralentis par la mise en attente des projets de construction d'infrastructures sanitaires.• Les projets de construction doivent se situer à l'extérieur du centre urbain, ce qui engendre des coûts supérieurs et des modifications de zonage.• Concernant le logement abordable, Tracadie a uniquement deux organismes actifs (Coopérative d'habitation Oasis, Logement Tracadie). Ceux-ci sont toutefois peu actifs et l'ajout de logements demeure un défi.
Hautes-Terres	<ul style="list-style-type: none">• Les habitants ont une préférence pour les habitations situées dans des coins tranquilles, loin des services, ce qui rend difficile la densification à proximité des services.• La municipalité est dépendante des subventions du provincial et du fédéral pour l'établissement de services d'égout.
Ville de Néguaç	<ul style="list-style-type: none">• Bien que les égouts desservent une part importante du territoire, les terrains ne sont pas desservis par les services d'eau potable.• Absence de programmes incitatifs tels que des congés de taxes ou des subventions.• Les habitants de Néguaç ont une perception globalement négative du multilogement, ce qui limite leur développement.
Île-de-Lamèque	<ul style="list-style-type: none">• Peu d'activités chez les quelques OBNL qui participent au maintien du logement social. Ces dernières gèrent uniquement quelques unités et ne prévoient pas augmenter le parc actuel.• Le plan de zonage n'a pas été ajusté pour refléter les nouvelles réalités territoriales, ce qui fait en sorte que la réglementation diffère d'un secteur à l'autre, complexifiant le développement immobilier et l'activité des promoteurs.• Présence de terres humides qui limitent les possibilités de développement.
Rivière-du-Nord	<ul style="list-style-type: none">• La ville manque de ressources dédiées financières et matérielles au développement de l'habitation.

Pour le District rural de la Péninsule acadienne (Miscou), il n'y a pas d'enjeu spécifique. L'offre est généralement égale à la demande. Cependant, le territoire accueille plusieurs emplois saisonniers qui peuvent apporter une pression supplémentaire sur l'hébergement lors de la saison estivale.

Sources : Entrevues avec les parties prenantes, analyse RCGT.

Le manque de logements sur le territoire de la CSRPA apporte des conséquences importantes

Conséquences sociales du manque de logement

Conséquences sociales

Certains ménages sont contraints de vivre en situation de précarité en raison du manque de logements, ce qui apporte des conséquences pour ces derniers :

Situation de précarité	Exemples	Conséquences
Vivre en situation de surpeuplement dans le logement	Certains étudiants habitent à plusieurs dans une chambre pour abaisser le coût de l'habitation.	Sentiment d'insécurité dans le ménage et risque de conflits accrus.
Vivre dans un logement qui ne convient plus à l'état de santé	À titre d'exemple, il existe des personnes âgées qui ne sont plus en mesure de monter et descendre les marches de leur logement actuel et qui y demeure faute de mieux.	Mise de la santé et de la sécurité du résident en péril, notamment par les risques de blessures, etc.
Vivre une situation d'itinérance	Certains vivent temporairement chez des parents et amis, dans des refuges, des abris de fortune ou dans la rue.	Source de stress susceptible d'amplifier ou de mener au développement de divers problèmes de santé physique et mentale.
Vivre dans un logement au-delà de sa capacité financière	Des familles doivent déboursier une proportion importante de leur revenu pour le logement.	Source de stress financier pouvant mener à un plus grand appauvrissement à long terme.

Conséquences économiques

Le manque de logements complexifie le recrutement de travailleurs provenant de l'extérieur de la région. Les travailleurs étrangers ou venant d'autres régions peuvent avoir du mal à trouver un logement adéquat, ce qui peut les dissuader de déménager et ainsi, limite la croissance des entreprises locales.

Finalement, l'offre limitée de logements apporte une pression accrue sur le prix de l'habitation, grugeant le revenu disponible des ménages. Ultimement, la capacité des familles à consommer est réduite, ce qui peut avoir des impacts négatifs sur les commerces de la région.

Sources : Entrevues avec les parties prenantes, analyse RCGT

Le fédéral octroie 7,5 M\$ à certaines municipalités de la péninsule acadienne pour accélérer la construction

Fonds pour accélérer la construction

Trois des quatre nouvelles ententes au Nouveau-Brunswick dans le cadre du Fonds pour accélérer la construction de logements (FACL) bénéficieront à trois municipalités de la CSRPA qui recevront un total de 7,5 M\$ du gouvernement fédéral pour stimuler la création de nouvelles unités d'habitation. Il s'agit des municipalités de Caraquet (2,7 M\$), Tracadie (3,5 M\$) et Shippagan (2,3 M\$).

Ces fonds devraient avantager ces municipalités sur le territoire de la CSRPA, puisqu'ils devraient favoriser un environnement propice aux promoteurs immobiliers et aux investissements privés.

Le FACL vise notamment la réduction des formalités administratives afin d'accélérer la construction d'unités d'habitation.

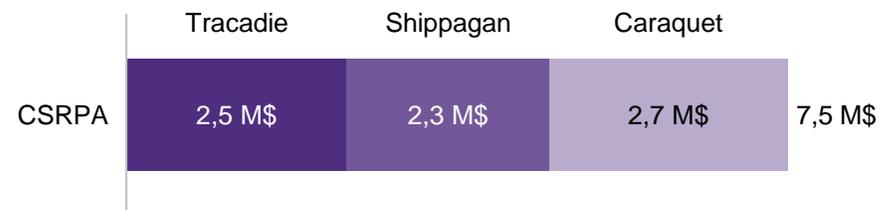
Les municipalités bénéficiaires peuvent être novatrices dans leurs approches, puisque la SCHL « encourage les administrations locales à voir grand et à faire preuve d'audace dans leurs approches », que ce soit par l'accélération des délais d'exécution des ensembles résidentiels, par l'autorisation d'une densité accrue ou encore par la promotion de logements abordables.

Pour favoriser un environnement propice aux promoteurs immobiliers, les municipalités peuvent envisager des incitatifs financiers pour les projets résidentiels locatifs, notamment :

- Les crédits sur l'évaluation foncière, les crédits d'impôt et/ou crédits de permis de construction;
- Octroi de terrains à prix réduit ou gratuit;
- Financement des coûts liés à l'établissement des services d'égouts et sanitaires, etc.

FACL accordé à la CSRPA

Nouveau-Brunswick, CSRPA, 2024-2027, en millions \$



Sources : Aider à construire plus de logements plus rapidement au Nouveau-Brunswick, SCHL, 2024; Nord du Nouveau-Brunswick : 10,5 millions de dollars pour la construction de logements, TVA Nouvelles, 2024.

Portrait de l'offre et de la demande



La présente section se décline en trois sous-sections

Introduction

1. PORTRAIT DE LA DEMANDE

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

2. SOMMAIRE DE L'OFFRE

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

3. ADÉQUATION DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE

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

Les besoins actuels en matière d'unités supplémentaires s'établissent entre 709 et 969 pour la Péninsule acadienne

Portrait des besoins actuels

Municipalités	Estimation des besoins actuels	Justification
Shippagan	Environ 200 unités	Au total, la municipalité estimait un manque de 200 unités de logement. Parmi celles-ci, le campus de l'Université de Moncton à Shippagan dispose actuellement d'une liste d'attente de 70. Le CCNB pourrait remplir une petite résidence supplémentaire d'une vingtaine de chambres à Shippagan. Habitat du Havre dispose aussi d'une liste d'attente de 50 à 60 personnes pour des logements destinés aux 65 ans et plus.
Rivière-du-Nord	13 unités	Entre 2021 et 2023 inclusivement, Rivière-du-Nord a accueilli un total de 29 nouveaux ménages, pour un total de 16 unités créées. Ainsi, le déficit qui s'est creusé depuis les dernières années est estimé à 13 unités.
Caraquet	150 à 200 unités	La demande est forte à Caraquet. Au total, 150 à 200 nouvelles habitations pourraient trouver preneur rapidement si elles étaient construites. Parmi celles-ci, le CCNB aurait besoin de 4 à 5 unités supplémentaires à Caraquet pour loger les étudiants à proximité des emplois.
Île-de-Lamèque	20 à 50 unités	À l'Île-de-Lamèque, le besoin actuel se situe entre 20 et 50 unités supplémentaires.
Hautes-Terres	18 à 118 unités	Entre 2021 et 2023 inclusivement, la municipalité des Hautes-Terres a accueilli 52 nouveaux ménages, pour une création d'unités qui se limite à 34. Un manque à gagner de 18 unités a ainsi été créé depuis les dernières années. En complément, un foyer de soins ouvrira et nécessitera l'ajout de 100 employés qui devront se loger. Ceux-ci pourraient provenir de l'extérieur de la ville.
Tracadie	300 à 380 unités	La municipalité de Tracadie aurait besoin d'environ 300 unités actuellement pour le logement abordable. Le ministère du Développement social avait aussi mentionné un manque de logements pour 380 familles.
Néguac	8 unités	Sur le territoire de Néguac, 16 nouveaux ménages se sont implantés entre 2021 et 2023, alors que la création d'unités a été limitée à huit. Ainsi, l'écart qui s'est créé depuis la pandémie peut être estimé à huit unités.
District rural de la Péninsule acadienne (Miscou)	0 unité	Entre 2021 et 2023 inclusivement, le District rural de la Péninsule acadienne (Miscou) a accueilli un total de 14 nouveaux ménages, pour un total de 54 unités créées. Ainsi, l'offre a été excédentaire pour les années passées. Les discussions avec les représentants territoriaux ont permis de confirmer qu'il n'existe pas réellement d'enjeux d'accès au logement sur le territoire.
Total		Entre 709 et 969 unités supplémentaires

Sources : Entrevues avec les parties prenantes, analyse RCGT.

Les besoins actuels en matière d'unités supplémentaires varient selon la clientèle

Portrait des besoins actuels

Municipalités	Type de clientèle				Type d'habitation en demande	
	Nouveaux travailleurs	Familles	Personnes âgées	Étudiants	Propriété	Locatif
Shippagan	50 à 60 unités		50 à 60 unités	90 unités	●●●	●●●
Rivière-du-Nord	–	13 unités		–	●●●	●●●
Caraquet	146 à 195 unités			4 à 5 unités	●●●	●●●
Île-de-Lamèque	20 à 50 unités			–	●●●	●●●
Hautes-Terres	Jusqu'à 100 unités	18 unités		–	●●●	●●●
Tracadie	Jusqu'à 80 unités	300 unités abordables		–	●●●	●●●
Néguac	8 unités			–	●●●	●●●
District rural de la Péninsule acadienne (Miscou)	–	–	–	–	●●●	●●●

Sources : Entrevues avec les parties prenantes, analyse RCGT.

La CSRPA pourrait voir une augmentation de 1 599 ménages si la cadence des dernières années se maintient

Besoins de logements à long terme

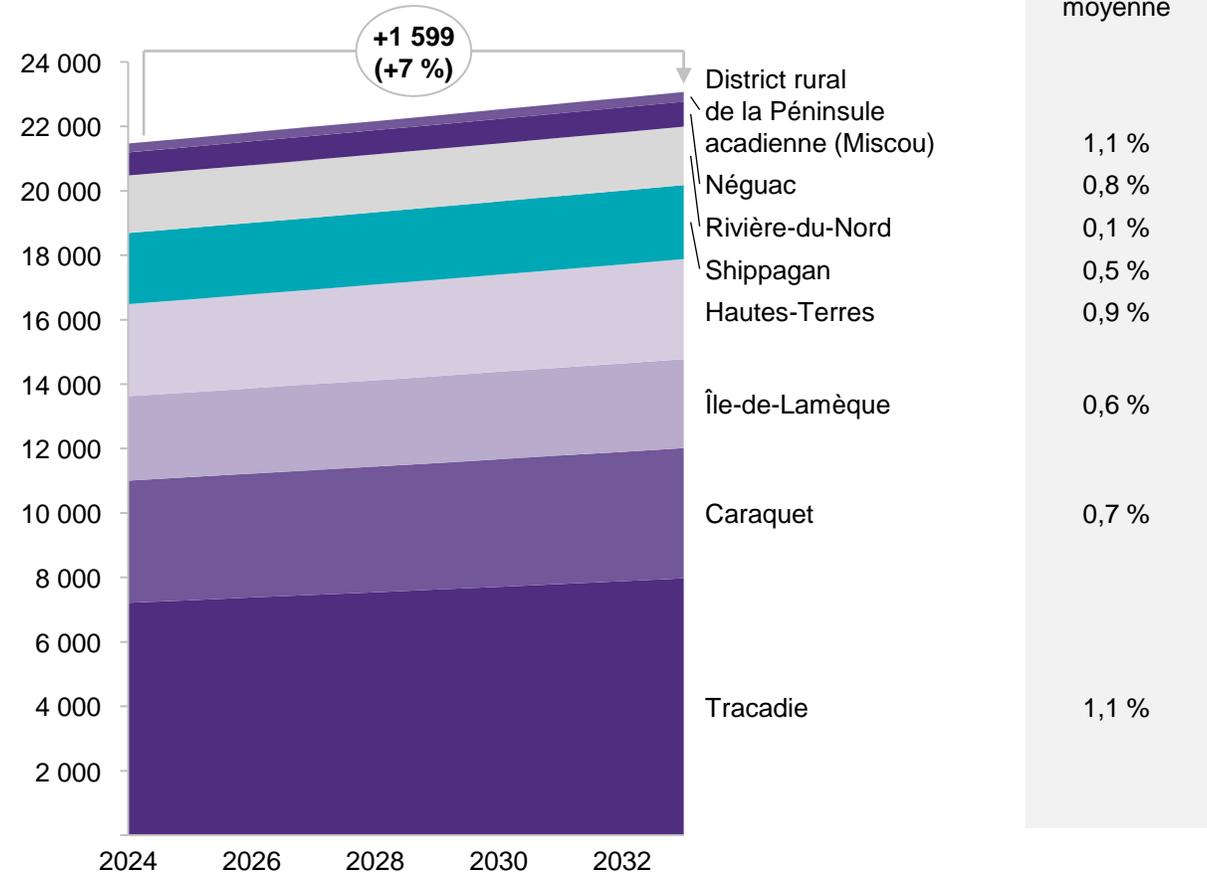
En plus des besoins actuels, les besoins à long terme ont été estimés pour le territoire de la CSRPA. En projetant la croissance du nombre de ménages qui a été répertoriée entre 2018 et 2023, il est possible d'estimer le nombre de ménages qui s'ajoutera annuellement à la population actuelle.

Chacune des municipalités devra loger un nombre conséquent de ménages supplémentaires au cours des cinq prochaines années.

Parmi les municipalités, c'est dans le District rural de la Péninsule acadienne (Miscou) et à Tracadie que la croissance du nombre de ménages sera la plus forte, avec une hausse annuelle moyenne de 1,1 % pour les années à venir.

Projection du nombre de ménages par municipalité

Nouveau-Brunswick, CSRPA, 2024-2033, en nombre de ménages



Sources : Compilation du recensement via Sitewise, analyse RCGT.

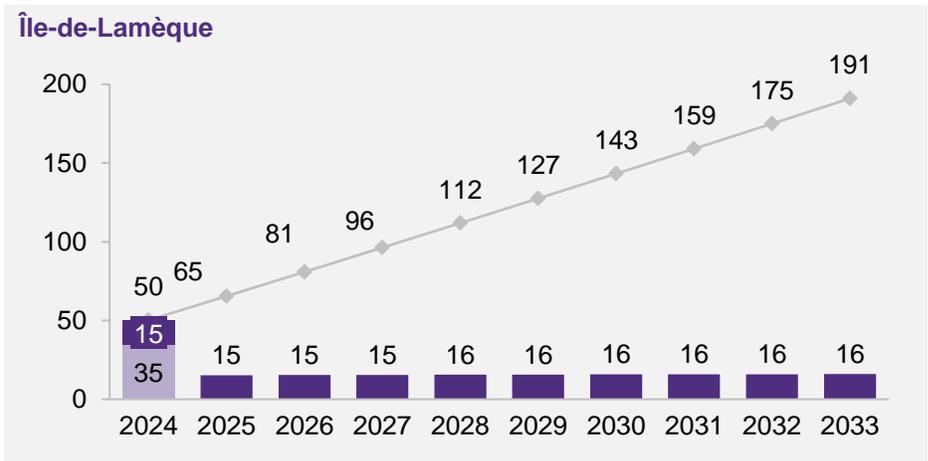
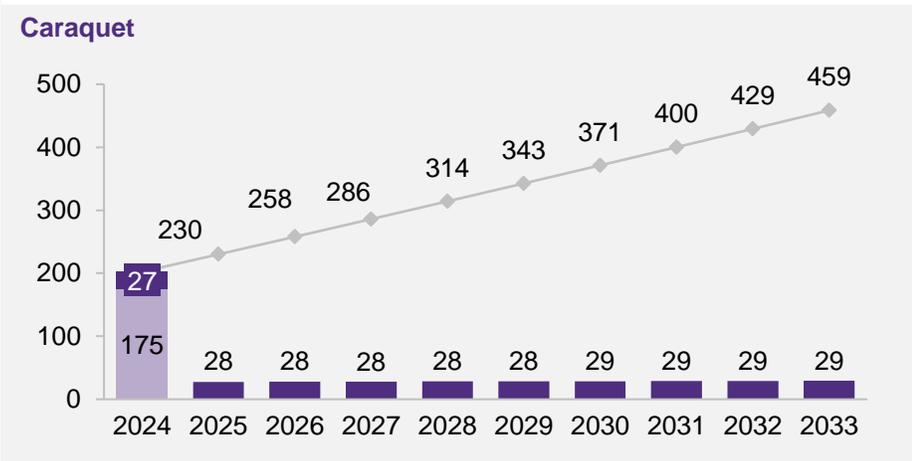
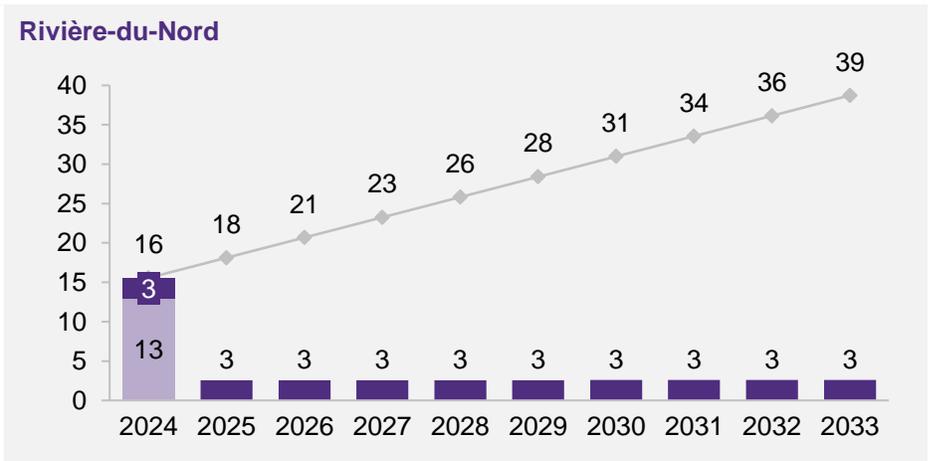
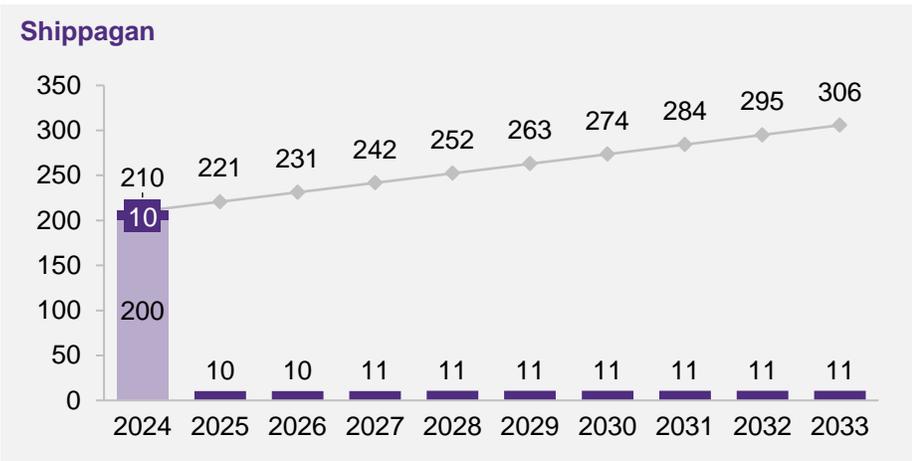
Les besoins ont été quantifiés pour chacune des municipalités (1/2)

Besoins de logements à long terme

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

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

Nouveau-Brunswick, CSRPA, 2024-2033, en nombre d'unités



■ Nombre d'unités supplémentaires requises ■ Besoins actuels — Cumul du nombre d'unités supplémentaires

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

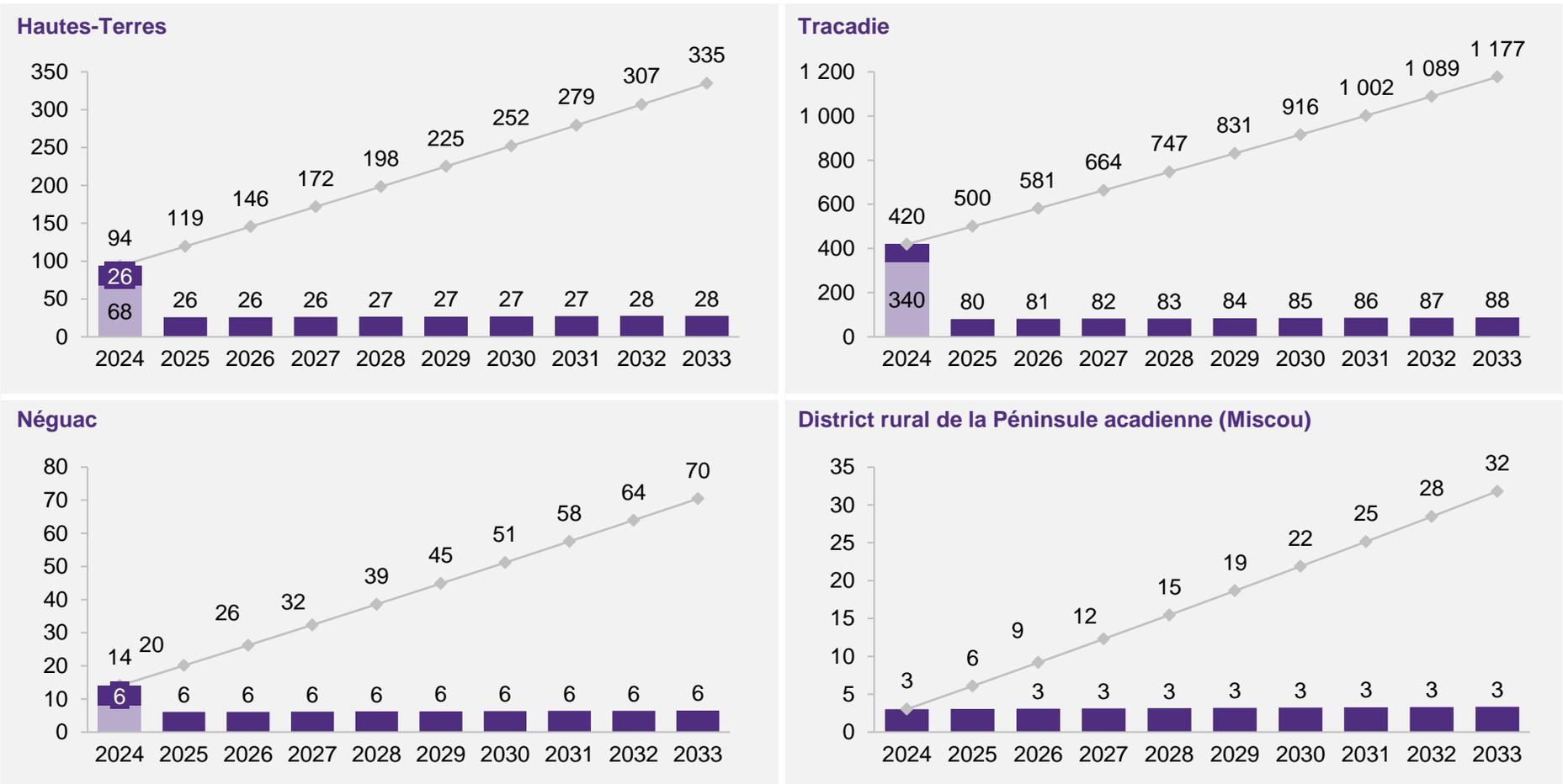
Les besoins ont été quantifiés pour chacune des municipalités (2/2)

Besoins de logements à long terme

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

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

Nouveau-Brunswick, CSRPA, 2024-2033, en nombre d'unités



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

L'offre prévue en matière d'unités à construire est estimée entre 207 et 270 pour la Péninsule acadienne

Portrait de l'offre à venir

Municipalités	Offre potentielle	Justification
Shippagan	63 à 77 unités	Le financement de 2,3 M\$ permettra de créer jusqu'à 77 logements, dont 37 unités seront abordables. Deux projets de création d'unités de logements pour les personnes âgées autonomes sont prévus. Le premier prévoit de 16 à 30 unités (de 6 à 13 unités abordables). Le second projet prévoit 12 unités, dont huit abordables. La municipalité prévoit aussi 10 unités modulaires, 15 unités pour personnes vulnérables (limitations physiques et intellectuelles) et 10 unités accessoires pour augmenter la densité.
Rivière-du-Nord	2 à 4 unités	Deux projets de logements abordables sont actuellement à l'étape de planification : un à Maisonnette et un à Bertrand. En complément, les deux OBNL actuellement actifs pourraient potentiellement construire des logements supplémentaires, mais ceci n'a pas été confirmé.
Caraquet	14 à 15 unités	Il y a actuellement 4 à 5 autoconstructions unifamiliales. De plus, 6 unités sont en construction, dont 4 sur la rue Savoie, ainsi qu'un local scout qui sera reconverti en 4 logements, pour un total de 10 unités.
Île-de-Lamèque	16 à 20 unités	Concernant la construction de maisons, quelques projets de duplex sont prévus. Le nombre demeure à confirmer, mais pourrait être de 4 à 8 unités. Dans le multilogement, 12 unités sont prévues dans deux projets, soit la construction de 6 unités de maisons en rangées et d'un appartement multilogement de trois étages qui pourrait offrir 6 unités.
Hautes-Terres	94 à 128 unités	Dans la municipalité des Hautes-Terres, 74 unités abordables seront rendues disponibles : 30 appartements seront disponibles d'ici la fin de l'année et 44 sont à venir, dont 15 unités dans le secteur de Saint-Isidore. 20 unités seront également rendues disponibles par un promoteur privé. Celles-ci seront ainsi offertes au prix de marché. Un autre promoteur est en attente d'une baisse des taux d'intérêt, mais souhaite construire 24 unités et cinq duplex, pour un total de 10 unités.
Tracadie	–	Les besoins à Tracadie touchent principalement le logement abordable et rien n'a été récemment annoncé pour ce type d'habitation.
Néguac	18 à 26 unités	Un OSBL qui opère des logements abordables a prévu construire 8 à 16 unités pour des personnes de 55 ans et plus. 10 unités supplémentaires pourraient être créées si les subventions fédérales sont obtenues.
District rural de la Péninsule acadienne (Miscou)	–	Aucun projet n'est prévu dans le District rural de la Péninsule acadienne (Miscou).
Total		Entre 207 et 270 unités supplémentaires

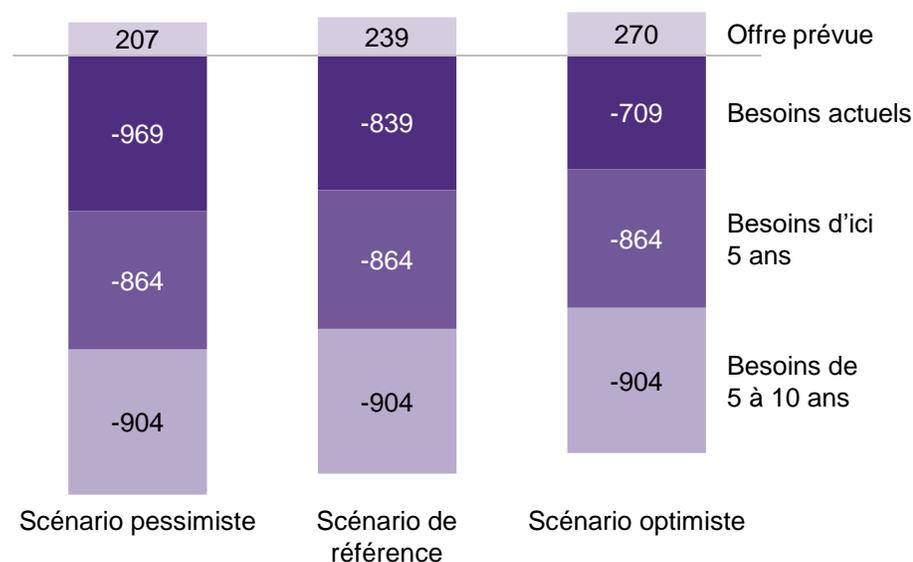
Sources : Entrevues avec les parties prenantes, analyse RCGT.

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

Adéquation de l'offre et de la demande

Adéquation de l'offre et de la demande

Nouveau-Brunswick, CSRPA, 2024-2033, en nombre d'unités



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

2 531	2 369	2 208
-------	-------	-------

Nombre d'unités supplémentaires à construire en moyenne chaque année

253	237	221
-----	-----	-----

En analysant l'adéquation entre l'offre et la demande prévues pour les dix prochaines années sur le territoire de la Péninsule acadienne, il est possible d'estimer que le manque pourrait être compris entre 2 208 et 2 531 unités.

Selon le scénario de référence, 2 369 unités supplémentaires devraient être construites d'ici dix ans pour combler le manque, soit un total de plus de 237 unités par année.

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

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

Opportunités pour améliorer la situation actuelle



Les principaux constats de l'étude ont permis de mettre en lumière des opportunités

Principaux constats et opportunités

Constats de l'étude	Description	Opportunités
1 Il existe une mobilisation des parties prenantes de la Péninsule acadienne pour améliorer la situation du logement	La Péninsule acadienne connaît une mobilisation des parties prenantes visant à améliorer la situation du logement dont la CSRPA doit se servir. Plus spécifiquement, un éventail d'actions a déjà été mis en œuvre par les municipalités et la CSRPA pour améliorer la situation actuelle.	Poursuite des initiatives déjà mises en place par les municipalités pour stimuler le développement immobilier
2 Il manque de logements adaptés aux budgets des résidents de la Péninsule acadienne	La Péninsule acadienne fait face à une pénurie de logements abordables, sans être nécessairement des logements sociaux. Bien que des efforts aient été faits pour développer des logements sociaux, il existe un besoin urgent pour construire plus de logements dans une gamme de prix adaptée aux budgets des travailleurs à faible salaire, des étudiants, des nouveaux arrivants ou des personnes âgées.	Création d'une corporation de logement par la CSRPA Accélération du développement de logements pour les moins nantis Réflexion par rapport à la faisabilité de modèles innovants pour stimuler l'abordabilité des unités
3 Il existe des freins au développement immobilier dans la Péninsule acadienne	Le développement immobilier dans la Péninsule acadienne rencontre plusieurs obstacles (faible rentabilité des projets en construction dans la région, complexité associée à la construction, manque de ressources à la CSRPA).	Réduction des freins internes à la CSRPA
4 Le besoin actuel et futur de logements est criant	Si la tendance des dernières années se maintient en termes de croissance de la population dans les municipalités de la Péninsule acadienne, les efforts pour la création de nouvelles unités de logement devront s'accélérer. Selon le scénario de référence, pour l'ensemble du territoire de la CSRPA, 2 369 unités supplémentaires devraient être construites d'ici dix ans pour combler le manque, soit un total de 237 unités par année.	Accroissement de l'offre de logements pour les résidents Adaptation de l'offre en fonction des besoins des résidents de la Péninsule acadienne

Les prochaines pages détaillent chacune des opportunités.

Des initiatives ont déjà été entreprises par les municipalités pour limiter les conséquences du manque de logements

Initiatives prises par les municipalités

Note : Pour le District rural de la Péninsule acadienne (Miscou) et Néguac, aucune initiative n'a toutefois été recensée.

Poursuite des initiatives déjà mises en place par les municipalités pour stimuler le développement immobilier

Création d'une corporation de logement par la CSRPA

Accélération du développement de logements pour les moins nantis

Réflexion par rapport à la faisabilité de modèles innovants pour stimuler l'abordabilité des unités

Réduction des freins internes à la CSRPA

Accroissement de l'offre de logements pour les résidents

Adaptation de l'offre en fonction des besoins des résidents de la Péninsule acadienne

Municipalité	Initiatives
Shippagan	<ul style="list-style-type: none"> Participation financière pour la création d'unités abordables en partenariat avec les OBNL de la municipalité. Octroi de dérogations pour permettre les autres formes de construction résidentielle, telles les logements modulaires, les logements usinés et les logements préfabriqués.
Caraquet	<ul style="list-style-type: none"> Subventions à la construction pour les promoteurs privés allant de 10 000 \$ à 19 000 \$ selon le nombre de chambres. La Ville exige aux promoteurs d'avoir 20 % de logements abordables s'ils font affaire avec la SCHL. La Ville a fait l'acquisition d'un local scout à Bas-Caraquet dans le but de créer quatre unités abordables qui seront éventuellement gérées par un OBNL. La Ville a mandaté un OBNL pour la construction et l'opération d'un projet majeur de logements abordables.
Tracadie	<ul style="list-style-type: none"> Programme d'économie de taxation dégressif sur cinq ans. Cession de terrains municipaux. Zonage inclusif et création de zones de logements locatifs. Primes pour l'innovation en logement : logements modulaires, logements usinés et préfabriqués.
Hautes-Terres	<ul style="list-style-type: none"> Conversion de locaux vacants en logements. Rabais sur les impôts fonciers pour les OBNL œuvrant au logement abordable. Aide financière pour soutenir la création des plans d'habitations abordables.
Île-de-Lamèque	<ul style="list-style-type: none"> Modifications de zonage pour permettre les habitations intergénérationnelles et les maisons mobiles. Pour les constructions neuves, un congé de taxe sur trois ans est octroyé : 100 % la première année, 75 % la deuxième année et 50 % la troisième année.
Rivière-du-Nord	<ul style="list-style-type: none"> Création d'une base de données répertorient les terrains à développer. Identification d'un terrain porteur pour du multilogement.

Sources : Consultation auprès des parties prenantes, analyse RCGT.

Une des opportunités qui a émergé des consultations auprès des parties prenantes est la création d'une corporation

Modèles de gouvernances potentiels pour la création d'une corporation de logement lancée par la CSRPA

Poursuite des initiatives déjà mises en place par les municipalités pour stimuler le développement immobilier

Création d'une corporation de logement par la CSRPA

Accélération du développement de logements pour les moins nantis

Réflexion par rapport à la faisabilité de modèles innovants pour stimuler l'abordabilité des unités

Réduction des freins internes à la CSRPA

Accroissement de l'offre de logements pour les résidents

Adaptation de l'offre en fonction des besoins des résidents de la Péninsule acadienne

Selon plusieurs parties prenantes consultées, la création d'une corporation de logement par la CSRPA pourrait significativement contribuer à résoudre les problèmes de logement abordable sur son territoire, répondant ainsi à un besoin pressant dans les zones rurales et dans certaines municipalités n'ayant pas pu bénéficier du soutien de la SCHL à cet effet. La création d'une corporation permettrait également de traduire une vision régionale du développement de l'habitation.

La corporation de logement pourrait ainsi prendre plusieurs formes de gouvernance.

Modèle de gouvernance	Description
La corporation de logements est intégrée à même les activités de la CSRPA	La corporation de logement est intégrée à même la CSRPA. Elle est responsable de toutes les décisions stratégiques et opérationnelles, y compris la gestion des propriétés, la maintenance, et la relation avec les locataires. Ce modèle permet à la CSRPA d'avoir un contrôle total sur la corporation, mais nécessite également une implication plus importante en termes de ressources et de gestion.
La corporation de logement est un OBNL financé par la CSRPA	Dans ce modèle, la CSRPA fournit des fonds à la nouvelle corporation de logement (OBNL). Cette dernière est responsable de l'administration quotidienne, de l'entretien des propriétés et de la gestion des locataires. La CSRPA joue un rôle de soutien financier et de supervision, mais ne s'implique pas directement dans la gestion opérationnelle.
La corporation de logements est une entité indépendante	Dans ce cas, la corporation de logements fonctionne de manière autonome, sans être directement contrôlée par la CSRPA. Elle peut recevoir des subventions ou des financements de la CSRPA, mais elle est responsable de sa propre gouvernance et de ses opérations. Ce modèle favorise l'autonomie et la flexibilité, permettant à la corporation de s'adapter rapidement aux besoins locaux et aux changements du marché.

Les pages suivantes discutent les avantages et inconvénients associés à chacun de ces modèles.

Sources : Consultation auprès des parties prenantes, analyse RCGT.

La création d'une corporation de logement par la CSRPA apporterait plusieurs avantages, mais a aussi ses limites

Avantages et limites d'une corporation de logement lancée par la CSRPA

Poursuite des initiatives déjà mises en place par les municipalités pour stimuler le développement immobilier

Création d'une corporation de logement par la CSRPA

Accélération du développement de logements pour les moins nantis

Réflexion par rapport à la faisabilité de modèles innovants pour stimuler l'abordabilité des unités

Réduction des freins internes à la CSRPA

Accroissement de l'offre de logements pour les résidents

Adaptation de l'offre en fonction des besoins des résidents de la Péninsule acadienne

La corporation de logements est intégrée à même les activités de la CSRPA

Avantages

- **Contrôle direct** : La CSRPA a un contrôle total sur la gestion et les opérations de la corporation de logement, ce qui peut faciliter la mise en œuvre de politiques et de programmes.
- **Responsabilité publique** : En tant qu'entité publique, la CSRPA est directement responsable devant les citoyens, ce qui peut renforcer la transparence et la responsabilité.
- **Accès aux ressources** : La CSRPA peut avoir accès à des ressources financières et techniques importantes pour soutenir la gestion des logements. La nouvelle corporation pourrait ainsi être en mesure de bénéficier de certains programmes pour lesquels seulement les instances municipales peuvent postuler.

Limites

- **Ressources et complexité** : La création et la gestion d'une corporation est complexe et nécessite le déploiement de ressources financières, matérielles et humaines considérable.
- **Compétences** : La CSRPA ne dispose actuellement pas des compétences requises en gestion immobilière.
- **Bureaucratie** : La gestion directe par la CSRPA peut être soumise à des processus bureaucratiques plus lourds, ce qui peut ralentir la prise de décision.
- **Coûts de gestion** : La CSRPA doit assumer les coûts de gestion et d'entretien des logements, ce qui peut être un fardeau financier important.

La création d'une corporation de logement par la CSRPA apporterait plusieurs avantages, mais a aussi ses limites

Avantages et limites d'une corporation de logement lancée par la CSRPA

Poursuite des initiatives déjà mises en place par les municipalités pour stimuler le développement immobilier

Création d'une corporation de logement par la CSRPA

Accélération du développement de logements pour les moins nantis

Réflexion par rapport à la faisabilité de modèles innovants pour stimuler l'abordabilité des unités

Réduction des freins internes à la CSRPA

Accroissement de l'offre de logements pour les résidents

Adaptation de l'offre en fonction des besoins des résidents de la Péninsule acadienne

La corporation de logement est un OBNL financé par la CSRPA

Avantages

- Expertise spécialisée : le fait de créer un OBNL dédié permettrait à la CSRPA de développer une expertise spécifique dans la gestion de logements abordables.
- Flexibilité : Les OSBL peuvent être plus flexibles que les entités gouvernementales dans leur gestion et leur prise de décision.
- Engagement communautaire : Les OBNL sont souvent bien intégrées dans la communauté et peuvent mobiliser des ressources locales et du bénévolat.

Limites

- Surveillance et responsabilité : La CSRPA doit mettre en place des mécanismes de surveillance pour s'assurer que les fonds sont utilisés de manière efficace et transparente.
- Stabilité financière : Les OBNL peuvent dépendre de subventions et de dons, ce qui peut poser des défis en termes de stabilité financière à long terme, et ainsi rendre imprévisible la contribution financière de la CSRPA.

La création d'une corporation de logement par la CSRPA apporterait plusieurs avantages, mais a aussi ses limites

Avantages et limites d'une corporation de logement lancée par la CSRPA

Poursuite des initiatives déjà mises en place par les municipalités pour stimuler le développement immobilier

Création d'une corporation de logement par la CSRPA

Accélération du développement de logements pour les moins nantis

Réflexion par rapport à la faisabilité de modèles innovants pour stimuler l'abordabilité des unités

Réduction des freins internes à la CSRPA

Accroissement de l'offre de logements pour les résidents

Adaptation de l'offre en fonction des besoins des résidents de la Péninsule acadienne

La corporation de logements est une entité indépendante

Avantages

- **Autonomie** : La corporation peut opérer avec une flexibilité accrue, permettant des décisions rapides et adaptées aux besoins locaux sans les contraintes bureaucratiques souvent associées aux entités gouvernementales.
- **Responsabilité directe** : En étant indépendante, la corporation est directement responsable de ses actions et de sa gestion, ce qui peut renforcer la transparence et l'efficacité.
- **Flexibilité financière** : La corporation peut attirer des investissements privés et publics, diversifiant ainsi ses sources de financement et augmentant sa capacité à réaliser des projets de grande envergure. De plus, en profitant de la capacité d'emprunt des municipalités, la corporation pourrait financer des projets ambitieux sans alourdir les finances locales.
- **Relation avec la CSRPA** : La corporation, bien qu'indépendante, maintiendrait un lien étroit avec la CSRPA et la municipalité. Cette collaboration peut faciliter l'intégration des projets de logement dans la planification urbaine et l'accès aux services essentiels.

Limites

- **Surveillance et responsabilité** : La CSRPA doit mettre en place des mécanismes de surveillance pour s'assurer que les fonds sont utilisés de manière efficace et transparente.
- **Ressources limitées** : L'indépendance de la corporation pourrait limiter son accès à certains fonds publics ou subventions disponibles uniquement pour les programmes gérés directement par les instances municipales.
- **Contrôle direct** : En raison de son indépendance, le contrôle que peut exercer la CSRPA sur la gestion et les opérations de la corporation de logements est limité, ce qui peut complexifier la mise en œuvre de politiques et de programmes.

L'offre d'unités abordables pourrait être stimulée en soutenant les organisations actives dans ce domaine

Demande pour des logements abordables

Poursuite des initiatives déjà mises en place par les municipalités pour stimuler le développement immobilier

Création d'une corporation de logement par la CSRPA

Accélération du développement de logements pour les moins nantis

Réflexion par rapport à la faisabilité de modèles innovants pour stimuler l'abordabilité des unités

Réduction des freins internes à la CSRPA

Accroissement de l'offre de logements pour les résidents

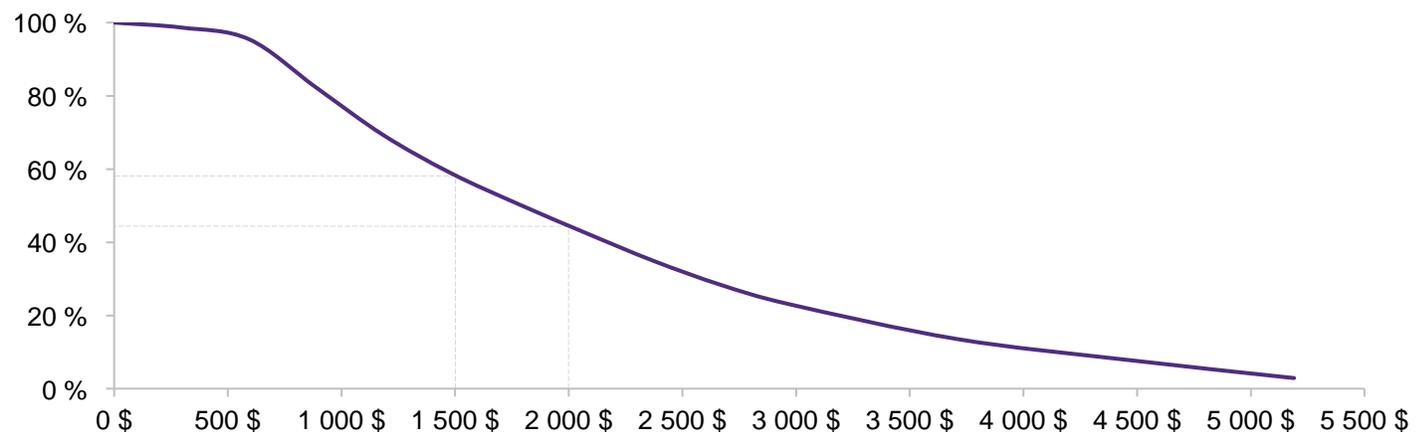
Adaptation de l'offre en fonction des besoins des résidents de la Péninsule acadienne

Le faible salaire découlant de certains types d'emplois dans la Péninsule acadienne, le vieillissement de la population, l'arrivée importante de personnes immigrantes et leur famille et la présence d'étudiants sur le territoire sont les principaux facteurs qui contribuent à la forte demande d'habitations abordables.

Les nouvelles habitations construites et vendues au prix de marché peuvent coûter 2 000 \$ par mois, ce qui est largement au-dessus du budget de plusieurs ménages qui ne répondent pas nécessairement aux critères d'obtention d'un logement social. Plus spécifiquement, en indexant les données du recensement de 2021 selon l'inflation, moins de la moitié des ménages peuvent se permettre un loyer de 2 000 \$ et plus. Un loyer mensuel de 1 500 \$ demeure abordable pour un peu moins de 60 % des ménages. Il existe ainsi une forte demande pour les loyers de 800 \$ à 1 200 \$ par mois en raison de leur abordabilité. Cependant, ce n'est généralement pas ce qui est offert par les propriétaires privés qui cherchent la rentabilité.

Proportion du nombre de ménages qui sont en mesure de s'offrir un loyer selon le prix

CSRPA, 2024, en \$/mois, en %



Sources : Consultation auprès des parties prenantes, analyse RCGT.

Plusieurs modèles innovants visant l'abordabilité pourraient s'appliquer au territoire de la Péninsule acadienne

Modèles innovants pour stimuler l'abordabilité

Ces projets, puisqu'ils sont innovants, peuvent également faire l'objet d'une aide financière du Fonds d'innovation pour le logement abordable.

Poursuite des initiatives déjà mises en place par les municipalités pour stimuler le développement immobilier

Création d'une corporation de logement par la CSRPA

Accélération du développement de logements pour les moins nantis

Réflexion par rapport à la faisabilité de modèles innovants pour stimuler l'abordabilité des unités

Réduction des freins internes à la CSRPA

Accroissement de l'offre de logements pour les résidents

Adaptation de l'offre en fonction des besoins des résidents de la Péninsule acadienne

Modèle	Description
Fiducie foncière immobilière ou fiducie foncière communautaire	<p>Les fiducies foncières communautaires acquièrent et gèrent les terres au profit des communautés locales. Ces organisations ne vendent jamais leurs terrains dans un but lucratif, ce qui les protège du marché immobilier spéculatif. Voici certains exemples qui pourraient être considérés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ottawa Community Land Trust; • Foncier solidaire (Brome-Missisquoi); • Champlain Housing Trust (Burlington); • Fiducie foncière communautaire de Kensington Market.
Coopérative de locataires	<p>Les coopératives de locataires sont des entreprises collectives où les membres possèdent conjointement les immeubles et assurent collectivement leur gestion. Chaque membre est locataire de son propre logement, mais participe activement à la prise de décisions et à l'entretien des immeubles. Ce modèle permet de réduire les coûts d'exploitation et ne nécessite pas la réalisation de profit. Ainsi, les loyers sont souvent largement inférieurs aux prix du marché. Les coopératives de locataires sont régies par des principes démocratiques, où chaque membre a une voix égale dans les décisions de la coopérative. Ce type d'habitation permet aussi l'obtention de soutien financier, notamment de la SCHL, mais nécessite toutefois un processus complexe pour la mise en œuvre.</p>
Coopératives de propriétaires	<p>Les coopératives de propriétaires combinent les avantages de la copropriété et de la coopérative d'habitation. Dans ce modèle, les membres sont propriétaires de leur logement tout en partageant la propriété du terrain et des espaces communs avec les autres membres. Cela permet d'accéder à la propriété à des coûts plus abordables, souvent en dessous des prix du marché, tout en bénéficiant d'un cadre coopératif qui favorise l'entraide et la communauté. Les coopératives de propriétaires sont particulièrement attractives dans un contexte de hausse des prix de l'immobilier et des taux hypothécaires. Parmi les modèles qui peuvent être pris en exemple se trouve Havre des Pins, situé à Sherbrooke; plus récemment, l'Ancrage est un projet qui pourrait permettre la construction de 260 unités.</p>

Sources : Réseau canadien des fiducies foncières communautaires, Havre des pins, l'Ancrage, analyse RCGT.

La CSRPA et les municipalités peuvent agir pour contrer certains freins au développement immobilier

Freins au développement immobilier

- Poursuite des initiatives déjà mises en place par les municipalités pour stimuler le développement immobilier
- Création d'une corporation de logement par la CSRPA
- Accélération du développement de logements pour les moins nantis
- Réflexion par rapport à la faisabilité de modèles innovants pour stimuler l'abordabilité des unités
- Réduction des freins internes à la CSRPA**
- Accroissement de l'offre de logements pour les résidents
- Adaptation de l'offre en fonction des besoins des résidents de la Péninsule acadienne

Freins au développement immobilier	Interne	Externe
Coûts élevés des matériaux de construction qui limitent la rentabilité des projets immobiliers	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Taux d'intérêt élevés qui limitent la rentabilité des projets immobiliers	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Intérêt des promoteurs immobiliers pour les centres urbains (Moncton, etc.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Réglementation peu flexible pour les projets innovants	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Complexité des processus administratifs pour la construction	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Manque de ressources à la CSRPA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Offre limitée de terrains développables dans certaines municipalités	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Manque de dynamisme chez certains OBNL œuvrant dans le logement social	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Note : Les freins internes sont ceux où la CSRPA et les municipalités peuvent agir, alors que les freins externes sont ceux qui découlent plutôt d'une conjoncture et pour lesquels il est peu probable d'avoir un effet.

Sources : Consultation auprès des parties prenantes, analyse RCGT.

L'offre prévue ne sera pas en mesure de répondre à la demande si la tendance se maintient

Offre et demande prévues

Poursuite des initiatives déjà mises en place par les municipalités pour stimuler le développement immobilier

Création d'une corporation de logement par la CSRPA

Accélération du développement de logements pour les moins nantis

Réflexion par rapport à la faisabilité de modèles innovants pour stimuler l'abordabilité des unités

Réduction des freins internes à la CSRPA

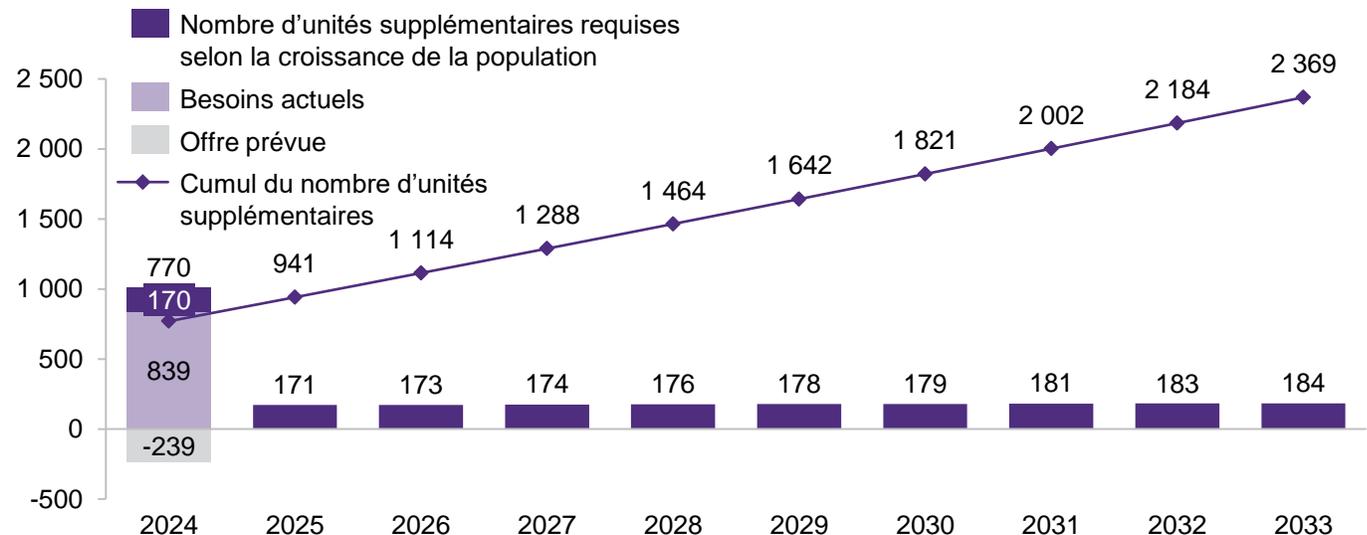
Accroissement de l'offre de logements pour les résidents

Adaptation de l'offre en fonction des besoins des résidents de la Péninsule acadienne

Pour l'ensemble de la Péninsule acadienne, les besoins actuels sont estimés à 839 unités supplémentaires, alors que l'offre prévue est actuellement de 239 unités pour les années à venir. Il existe déjà un déficit du nombre d'unités, sans même considérer la croissance de la population, qui pourrait s'établir à 170 ménages annuellement pour 2024, avant d'augmenter jusqu'à 184 pour 2033.

Projection du nombre cumulé d'unités supplémentaires qui devront être construites pour répondre à la demande

CSRPA, 2024-2033, en nombre d'unités



Note : Les chiffres présentés s'appuient sur le scénario de référence, qui considère que l'offre et la demande prévues représentent la moyenne de la fourchette suggérée par les municipalités.

Sources : Consultation auprès des parties prenantes, analyse RCGT.

Chacune des clientèles affiche des préférences pour les logements où elles souhaitent habiter

Types de logements recherchés selon la clientèle

Poursuite des initiatives déjà mises en place par les municipalités pour stimuler le développement immobilier	<p>Clientèles</p> <p>Type de logements recherchés</p>
Création d'une corporation de logement par la CSRPA	
Accélération du développement de logements pour les moins nantis	
Réflexion par rapport à la faisabilité de modèles innovants pour stimuler l'abordabilité des unités	
Réduction des freins internes à la CSRPA	
Accroissement de l'offre de logements pour les résidents	
Adaptation de l'offre en fonction des besoins des résidents de la Péninsule acadienne	<p>Étudiants</p> <ul style="list-style-type: none"> • Chambre à louer en colocation, en maison de chambre ou en résidence étudiante. • Appartements locatifs d'une seule chambre ou studios. • Habitation disponible à l'année pour permettre aux étudiants de travailler pendant leurs études ou seulement pendant la période scolaire. • Près de l'établissement scolaire. • Logements meublés idéalement.
	<p>Nouveaux arrivants</p> <ul style="list-style-type: none"> • Logements locatifs situés à proximité des services, de leur emploi ou du transport en commun. • Logement spacieux de type duplex, jumelé ou maison pour éviter les situations de surpeuplement, car ils ont souvent des familles nombreuses. • Proximité des services essentiels (transports, écoles, commerces).
	<p>Jeunes couples ou personnes seules</p> <ul style="list-style-type: none"> • Appartements ou maisons comprenant une ou deux chambres à coucher, situés à proximité des services et des grands centres. • Condos à l'achat, dans une gamme de prix abordables. • Les logements de qualité sont priorisés, surtout pour les couples ne prévoyant pas avoir d'enfants.
	<p>Familles</p> <ul style="list-style-type: none"> • Logements en location adaptés au nombre de personnes et à proximité des écoles. • Maisons à vendre avec cour. • Trois chambres ou plus. • Quartiers résidentiels calmes.
	<p>Personnes âgées</p> <ul style="list-style-type: none"> • Unités dans une résidence pour personnes âgées. • Logement locatif de plain-pied ou avec ascenseur. • Conception universelle (mobilité réduite) pour bien vieillir chez soi. • Habitation de taille réduite, mais bien organisée, à proximité des services de santé. • Appartement d'une chambre ou parfois de deux chambres pour y héberger un proche aidant.
	<p>Personnes en situation d'itinérance</p> <ul style="list-style-type: none"> • Centres d'hébergement ou logements sociaux. • Logements abordables ou logements sociaux. • Une seule chambre à coucher ou un studio. • Accès aux services de soutien (santé, emploi, etc.).

Sources : Consultation auprès des parties prenantes, analyse RCGT.

Constats et plan d'action



Chacune des opportunités peut se traduire en actions concrètes à réaliser par les parties prenantes

Dans la présente section, un plan d'action a été détaillé pour traduire chacune des opportunités identifiées. Pour chacune des actions, un échéancier a été établi et les responsables ont été identifiés :

- Fédéral (SCHL, Chantiers Canada, etc.);
- Provincial (Société d'habitation du Nouveau-Brunswick, Société de développement régional, etc.);
- CSRPA;
- Municipal;
- Promoteurs et développeurs immobiliers.

Pour les actions qui nécessitent l'implication des parties prenantes externes, notamment le gouvernement fédéral, provincial ou encore le secteur privé, la CSRPA et les municipalités peuvent mener des pressions politiques afin de sensibiliser ces dernières aux impacts que peuvent avoir ces actions.

Les initiatives déjà mises en place par la CSRPA et les municipalités doivent perdurer dans le temps

Poursuite des initiatives déjà mises en place par les municipalités pour stimuler le développement immobilier

Actions	Responsables					Échéancier
	Fédéral	Provincial	CSRPA	Municipal	Promoteurs	
Poursuivre les efforts pour intégrer au plan d'urbanisme le développement de logements annexes tels que le pavillon urbain, les logements dans les sous-sols, etc. Ceux-ci offrent une solution de logement souvent plus abordable et peuvent augmenter la valeur de la propriété tout en fournissant un revenu supplémentaire pour les propriétaires. Certaines municipalités le permettent déjà dans des zones définies ou ont obtenu des dérogations. Il serait intéressant de l'étendre à l'ensemble du territoire de la CSRPA.				X		En continu
Continuer l'octroi d'incitatifs (offre de terrains à bas prix ou gratuits, exemption de taxes foncières, etc.) pour encourager le développement des terrains vacants situés près des services.				X		En continu
Accélérer l'uniformisation des plans de zonage selon les nouvelles réalités territoriales et l'uniformisation de la réglementation entre les différents secteurs de la municipalité.			X			Court terme

Sources : Consultation auprès des parties prenantes, analyse RCGT.

La création d'une corporation de logement affiliée à la CSRPA est un processus complexe en plusieurs étapes

Plan d'action pour la création d'une corporation de logement par la CSRPA

Étapes	Actions	Description
Faisabilité	Constituer un groupe de travail	Rassemblez des membres intéressés par le projet, incluant des représentants de la CSRPA, des experts en logement et des résidents de la Péninsule acadienne.
	Définir la vision et la mission	Clarifiez les objectifs de la corporation, en mettant l'accent sur le développement de logements abordables.
	Identifier les partenaires	Les parties prenantes et les partenaires du projet seront identifiés.
	Mener un exercice de réflexion sur le modèle de gouvernance	Une réflexion sur le modèle de gouvernance sera d'abord nécessaire pour la corporation de logement. Plus spécifiquement, le groupe de travail devra statuer à savoir si la corporation doit être indépendante ou intégrée à la CSRPA. Le modèle de gouvernance influencera notamment les sources de financement.
	Préparer le montage financier	Il faudra dans un premier temps établir les ressources requises pour l'opérationnalisation de la corporation : nombre d'employés, espaces de bureaux, etc. Dans un deuxième temps, il faudra que le groupe de travail analyse les sources potentielles de financement permettant de soutenir les ressources opérationnelles, y compris le financement de la CSRPA et des municipalités, mais aussi les subventions gouvernementales et les investissements privés.
Constitution	Procéder à la constitution légale	Rédigez les statuts de la corporation, incluant le nom, l'objet, et les règles de gouvernance. Enregistrez la corporation auprès des autorités provinciales compétentes.
	Établir un conseil d'administration	Formez un conseil d'administration composé de membres de la CSRPA, de représentants des municipalités, et d'experts en logement.
	Nommer un directeur général	Recrutez un directeur général pour superviser les opérations quotidiennes.
	Embaucher les ressources humaines nécessaires	Le directeur général sera ensuite responsable d'embaucher l'équipe permanente.
Lancement des travaux	Identifier des sites potentiels	Sélectionnez des sites potentiels pour le développement de logements.
	Élaborer les premiers projets	Développez des plans détaillés pour la construction ou la rénovation de logements abordables.
	Préparer le montage financier pour la construction de chacun des projets	Un montage financier incluant coûts de construction et contingence devra être préparé. Les sources de revenus nécessaires à la construction (subventions, apport des villes, prêts) seront également intégrées au montage financier. Il sera intéressant d'utiliser la capacité d'emprunt des municipalités à cet effet.
	Mettre en place des systèmes de gestion	Les systèmes de gestion sont nécessaires pour assurer l'entretien et la gestion des propriétés.

Plusieurs actions peuvent être entreprises pour stimuler l'offre d'habitations abordables

Accélération du développement de logements pour les clientèles moins nanties

Actions	Responsables					Échéancier
	Fédéral	Provincial	CSRPA	Municipal	Promoteurs	
Préparer la liste des OBNL qui opèrent du logement abordable à l'échelle de la CSRPA, ce qui permettrait d'avoir une vue d'ensemble des ressources disponibles et de mieux comprendre l'offre actuelle de logements abordables. En identifiant ces organismes, il devient plus facile de coordonner les efforts et de collaborer avec eux pour développer de nouveaux projets ou améliorer les initiatives existantes.				X		Court terme
Travailler de concert avec la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick pour stimuler le développement d'une offre de logements sociaux supplémentaires. Pour ce faire, une présentation des besoins en termes d'unités supplémentaires pourrait être faite par la CSRPA auprès des représentants de la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick.			X			En continu
Favoriser le soutien des OBNL dans la construction de logements abordables, principalement pour desservir les ménages ayant besoin d'une seule chambre à coucher. Pour ce faire, des subventions ou autres incitatifs spécifiques pourraient être offerts pour les projets de logements abordables destinés aux ménages ayant besoin d'une seule chambre.			X			Moyen terme
Offrir un ou plusieurs terrains aux OBNL actifs dans le logement abordable afin de stimuler la création d'unités supplémentaires. Un appel à projets à cet effet peut ainsi être lancé auprès des OBNL précédemment recensés.				X		Moyen terme
Envisager le financement d'un refuge pour personnes en situation d'itinérance.	X	X				Moyen terme

Sources : Consultation auprès des parties prenantes, analyse RCGT.

Une réflexion doit être menée par rapport à la faisabilité de certains modèles innovants

Réflexion par rapport à la faisabilité de modèles innovants pour stimuler l'abordabilité des unités

Actions	Responsables					Échéancier
	Fédéral	Provincial	CSRPA	Municipal	Promoteurs	
Réaliser une analyse approfondie des différents modèles innovants de logement abordable et de leurs avantages et limites. L'analyse peut documenter les fiducies foncières immobilières ou fiducies foncières communautaires, les coopératives de locataires, les coopératives de propriétaires, ou tout autre modèle innovant.			X			Court terme
Organiser des sessions de sensibilisation et de formation pour les parties prenantes afin de les informer des avantages de l'implantation des modèles innovants de logement abordable.			X			Court terme
Identifier un terrain à haut potentiel pour l'installation d'un projet structurant et abordable de logement.				X		Court terme
Lancer un appel à projets visant à proposer des modèles innovants de logement abordable. Celui-ci peut s'adresser à la population, aux promoteurs immobiliers et aux OBNL. Les propositions seront évaluées en fonction de leur faisabilité, de leur impact potentiel sur l'abordabilité des unités et de leur caractère structurant. Les projets retenus pourront bénéficier d'un soutien financier et technique pour leur mise en œuvre.			X			Moyen terme
Accompagner l'organisation en charge du projet, notamment pour la recherche de financement auprès de partenaires potentiels.			X			Moyen terme

Sources : Consultation auprès des parties prenantes, analyse RCGT.

La CSRPA et les municipalités peuvent limiter l'impact de quelques-uns des freins au développement

Réduction des freins internes à la CSRPA

Actions	Responsables					Échéancier
	Fédéral	Provincial	CSRPA	Municipal	Promoteurs	
Embaucher une ressource supplémentaire à la CSRPA afin d'accélérer la mise à jour des plans de zonage dans chacune des municipalités, ainsi que l'émission des permis de construction.			X			Court terme
Améliorer l'attractivité du territoire pour les développeurs immobiliers avec des incitatifs financiers : aide municipale, crédits d'impôt sur plusieurs années, crédit de permis de construction, etc.				X		Moyen terme
Trouver des mécanismes pour l'accélération des modifications de zonage et d'émission des permis.		X				Long terme
Offrir un accompagnement ciblé des municipalités qui n'ont pas fait l'objet d'une subvention de la SCHL. Seulement trois des municipalités de la Péninsule acadienne ont obtenu du financement de la SCHL. La CSRPA pourra ainsi offrir un soutien technique aux autres municipalités qui souhaitent faire une demande auprès de cette instance.			X			Moyen terme
Accorder de l'aide aux municipalités rurales pour le financement des infrastructures. Anciennement, le Fonds Chantiers Canada permettait le financement des infrastructures publiques à parts égales par le fédéral, le provincial et la municipalité, ce qui aidait grandement les municipalités au développement de nouveaux terrains. Un modèle de financement similaire serait grandement bénéfique pour la création de nouvelles unités.	X	X				Moyen terme
Développer des canaux de communication entre la CSRPA, les municipalités et les développeurs afin de stimuler le dialogue relatif à l'habitation.			X		X	

Sources : Consultation auprès des parties prenantes, analyse RCGT.

L'offre de logements peut être accrue en mettant en œuvre certaines actions

Accroissement de l'offre de logements pour les résidents

Actions	Responsables					Échéancier
	Fédéral	Provincial	CSRPA	Municipal	Promoteurs	
Faire l'inventaire et cartographier les terrains disponibles, et caractériser le potentiel de chacun d'entre eux.			X	X		Court terme
Évaluer le potentiel de revitalisation des bâtiments vides en portant une attention particulière à ceux situés à proximité des services.			X	X		
Une fois l'inventaire des terrains et des bâtiments à reconvertir préparé, assurer un démarchage auprès des promoteurs et des développeurs immobiliers pour stimuler la construction de nouvelles unités à des endroits stratégiquement positionnés à proximité des services.				X	X	Moyen terme
Redorer l'image de la maison préfabriquée qui permet la construction de l'unité en période hivernale. Ce type d'habitation limite également les coûts de construction d'une maison neuve, tout en permettant l'accessibilité à la propriété pour les premiers acheteurs.			X		X	En continu
Envisager l'encadrement de la location touristique temporaire pour limiter le nombre d'habitations destinées à la location à court terme. Actuellement, 268 unités sont en location sur la plateforme Airbnb. En encadrant les modalités de location, certaines de ces unités pourraient être rendues accessibles à la population locale.		X				Long terme

Sources : Consultation auprès des parties prenantes, analyse RCGT.

Les logements doivent être adaptés selon les besoins de la population et des actions peuvent être entreprises à cet effet

Adaptation de l'offre en fonction des besoins des résidents de la Péninsule acadienne

Actions	Responsables					Échéancier
	Fédéral	Provincial	CSRPA	Municipal	Promoteurs	
Ajouter des orientations visant à permettre les constructions atypiques dans le plan d'urbanisme : conteneurs, maisons mobiles, etc.				X		Court terme
Stimuler la construction d'unités locatives pour éventuellement libérer des propriétés unifamiliales qui pourront répondre aux besoins des ménages plus nombreux.				X	X	En continu
Sensibiliser les propriétaires immobiliers à l'importance de louer aux familles.			X		X	Court terme
Concrétiser le projet de transport collectif pour faciliter la construction également à l'extérieur du centre urbain. Actuellement en projet pilote, ce projet permet de rendre certains secteurs moins centraux de la Péninsule acadienne intéressants pour les résidents n'ayant pas accès à un véhicule.			X			Court terme
Favoriser la construction de logements à proximité des services et du transport en commun (l'approche « Transit-Oriented Development ») dans les municipalités de Caraquet, de Shippagan et de Rivière-du-Nord.			X	X		Long terme

Sources : Consultation auprès des parties prenantes, analyse RCGT.

La péninsule acadienne dispose actuellement d'un projet pilote de transport collectif

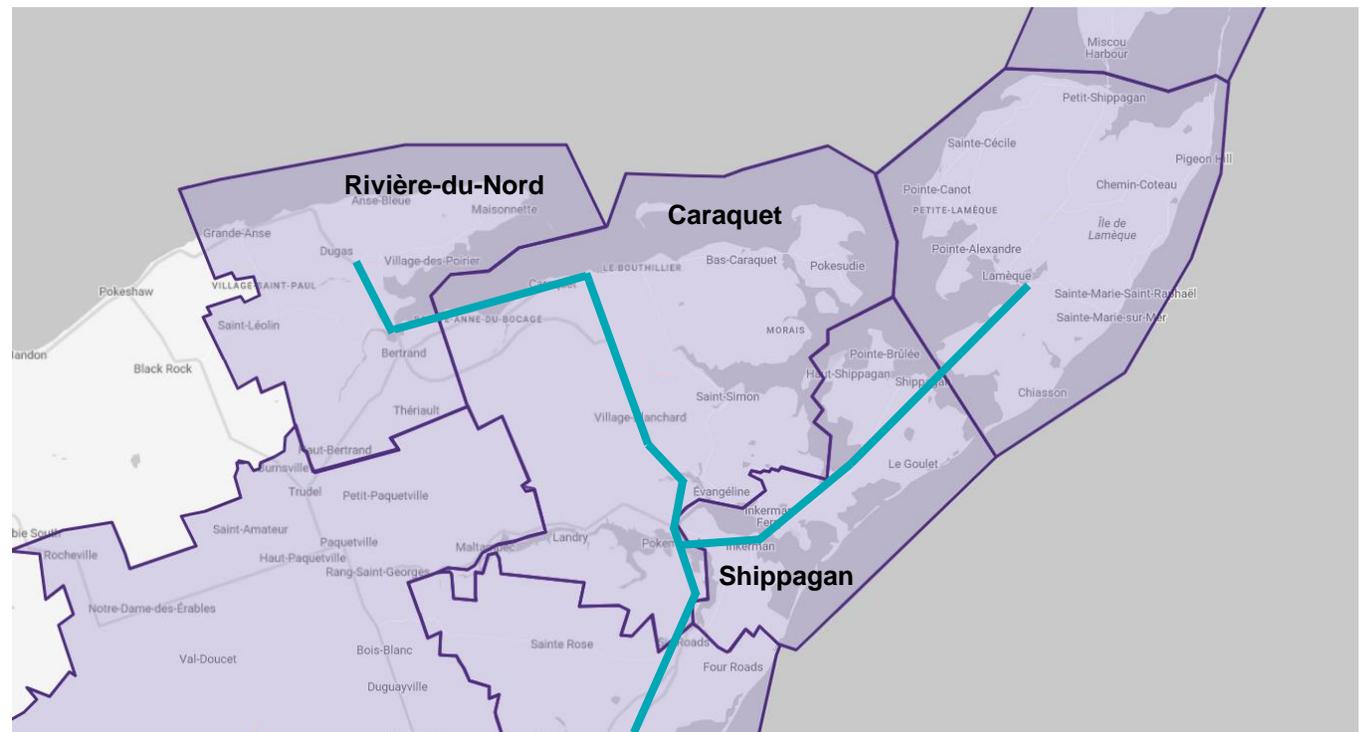
Transport collectif sur le territoire de la CSRPA

Le projet complet offrira des arrêts sur l'ensemble du territoire. Plus spécifiquement, il y aura des trajets fixes de Bertrand à Neguac et de Pokemouche à Lamèque, en plus de faire le lien avec les régions Chaleur et Miramichi. En complément, un service à la demande desservira les régions plus éloignées afin de permettre à la population d'avoir accès aux trajets fixes.

Circuit régulier du projet pilote de transport collectif sur le territoire de la CSRPA

Le transport collectif demeure un moyen efficace de favoriser les déplacements de la population, particulièrement des personnes vulnérables sans véhicule telles que les nouveaux arrivants, les personnes à faible revenu, les étudiants ou encore les personnes âgées.

La clientèle du transport collectif dans la CSRPA comprend également des gens qui se rendent à leur travail, surtout en hiver où cela leur évite de déblayer leur voiture et leur permet d'économiser.



Sources : Carte réalisée par RCGT à partir de Sitewise et de l'horaire estival 2024 des transports collectifs dans la Péninsule acadienne, 2024; Le transport collectif se rendra partout dans la Péninsule acadienne d'ici 2024, TVA Nouvelles, 2023.

Développer l'immobilier autour des stations de transport collectif pour améliorer la mobilité de la population

L'approche « Transit-Oriented Development » (TOD)

L'approche TOD au centre des stratégies de développement du territoire

L'approche TOD, qui favorise le développement immobilier autour des stations de transport en commun, a gagné en popularité au cours des dernières décennies. En plus de favoriser une proximité entre les centres de communautés et les stations de transport collectif, elle favorise également une proximité aux commerces et aux espaces publics.

Miser sur l'approche TOD est une avenue qui permet notamment :

- une amélioration de l'accès aux services et aux emplois;
- une amélioration de la mobilité;
- une diminution des dépenses liées au transport.

Cette approche peut s'intégrer dans les plans d'aménagement et de développement. C'est d'ailleurs ce qu'a fait Montréal, en intégrant les principes directeurs du concept à son plan d'aménagement et de développement dans lequel 60 % de la croissance future de la région doit se concentrer autour des stations de transport collectif.

Considérations pour le territoire de la CSRPA

Les municipalités de Shippagan, de Caraquet et de Rivière-du-Nord bénéficieraient à intégrer les principes de l'approche TOD au centre de leur plan d'aménagement et de développement immobilier, notamment en favorisant la construction de multilogements à proximité des arrêts de transport collectif.

Cela pourrait contribuer à améliorer l'attractivité de ces municipalités pour les clientèles d'étudiants qui fréquentent les établissements scolaires de Shippagan, de personnes à faible revenu et de nouveaux arrivants qui pourraient bénéficier d'une plus grande mobilité et un accès amélioré aux services.

Sources : L'approche Transit-Oriented Development (TOD) : Une approche presque parfaite, Analyse sur un cadre en développement durable, 2020; site Web du TOD Institute; Quel avenir pour le concept de TOD au Canada? Momentum, Consultants en transport, 2023.

Annexes



Répartition des travailleurs selon la profession

Annexes

Répartition des travailleurs selon la profession

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

Municipalités	Gestion	Affaires et finance	Sciences naturelles et appliquées	Santé	Sciences sociales et éducation	Arts, culture, sports et loisirs	Vente et service	Métiers, transport, machinerie et domaines apparentés	Industrie primaire	Manufacturier
Rivière-du-Nord	2,5 %	10,9 %	3,5 %	6,7 %	11,9 %	3,2 %	24,6 %	22,8 %	4,9 %	9,1 %
Caraquet	0,9 %	12,8 %	4,3 %	9,6 %	12,2 %	2,3 %	23,2 %	18,4 %	4,9 %	11,3 %
Île-de-Lamèque	0,6 %	6,9 %	1,9 %	9,5 %	7,5 %	0,4 %	21,3 %	24,5 %	17,6 %	9,9 %
Shippagan	1,1 %	10,3 %	5,6 %	11,9 %	11,6 %	1,1 %	23,9 %	17,0 %	10,5 %	6,9 %
Hautes-Terres	0,9 %	11,7 %	2,4 %	9,0 %	6,8 %	2,4 %	25,5 %	27,7 %	4,4 %	9,3 %
Municipalité régionale de Tracadie	1,0 %	11,7 %	2,6 %	10,5 %	8,8 %	1,2 %	28,1 %	21,7 %	4,7 %	9,7 %
Village de Néguaç	0,0 %	13,6 %	1,4 %	5,7 %	9,3 %	2,1 %	29,3 %	19,3 %	8,6 %	10,7 %
District rural de la Péninsule acadienne (Miscou)	0,0 %	14,0 %	0,0 %	9,3 %	0,0 %	0,0 %	9,3 %	18,6 %	32,6 %	16,3 %
CSRPA	1,0 %	11,2 %	3,1 %	9,7 %	9,5 %	1,6 %	25,2 %	21,7 %	7,4 %	9,7 %
Nouveau-Brunswick	1,0 %	15,3 %	6,3 %	9,1 %	13,4 %	2,0 %	26,5 %	17,7 %	3,6 %	5,0 %

Sources : Statistique Canada (Recensement 2021), analyse RCGT.

Rivière-du-Nord

Portrait de l'habitation par municipalité

Population (2021) :	3 530
Nombre de ménages (2021) :	1 785
Nombre de ménages prévus (2033) :	2 092
Hausse annuelle du nombre de ménages (2021-2033) :	1,6 %

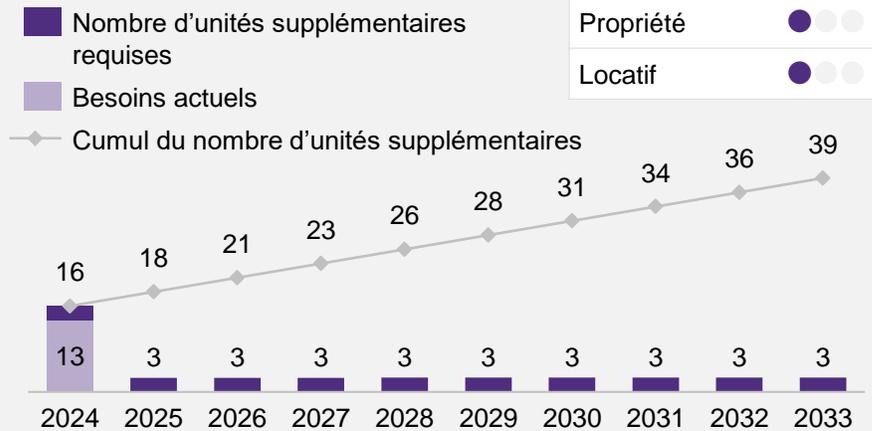
Enjeux spécifiques à la municipalité

- La Ville manque de ressources dédiées financières et matérielles au développement de l'habitation.
- Rivière-du-Nord est l'une des deux municipalités avec la plus grande proportion d'habitations construites avant 1981.

Solutions à mettre en œuvre

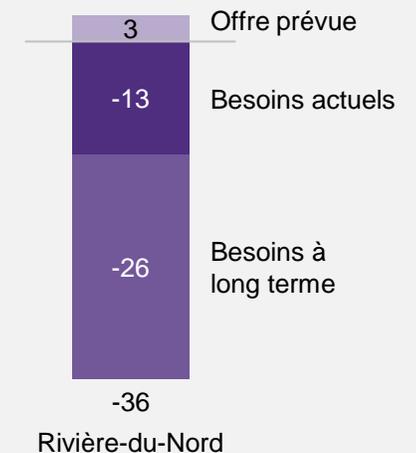
- Identifier une ressource permanente dédiée au dossier de l'habitation dans la municipalité.
- Compléter la mise à jour de la base de données des terrains à développer dans la municipalité.
- Approche TOD : prioriser le développement de multilogements à proximité des stations de transport collectif.

Demande



Adéquation avec l'offre

Pour Rivière-du-Nord, l'offre à venir est limitée, tout comme les besoins actuels. Toutefois, la croissance de la population qui est prévue générera une demande excédentaire totalisant 36 unités sur 10 ans.



Caraquet

Portrait de l'habitation par municipalité

Population (2021) :	8 125
Nombre de ménages (2021) :	3 760
Nombre de ménages prévus (2028) :	4 342
Hausse annuelle du nombre de ménages (2021-2028) :	1,4 %

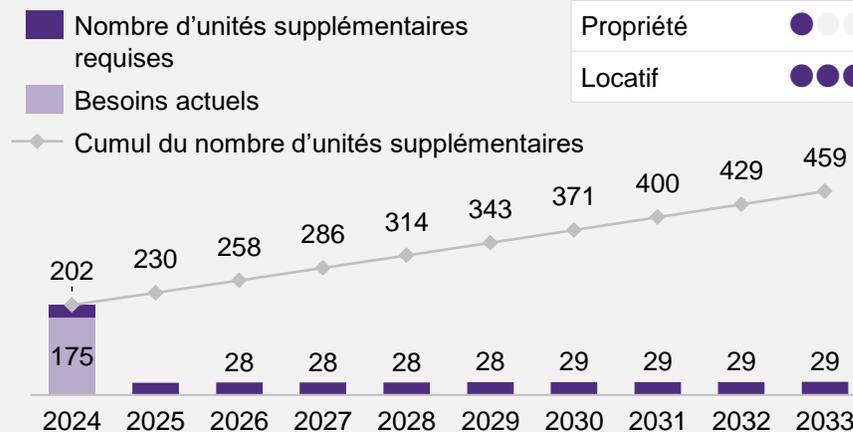
Enjeux spécifiques à la municipalité

- Il y a peu de terrains qui permettent de construire actuellement.
- Tous les marchés sont en carence, du haut de gamme jusqu'au logement subventionné, mais les besoins touchent principalement le locatif dans des habitations multilogements, notamment pour les familles.
- L'essentiel du parc immobilier s'est fait en 1970. Les habitations se sont donc peu renouvelées.
- La population n'est pas sensibilisée aux avantages du multilogement. Ce n'est pas dans la culture.
- Les firmes d'architectures sont débordées.

Solutions à mettre en œuvre

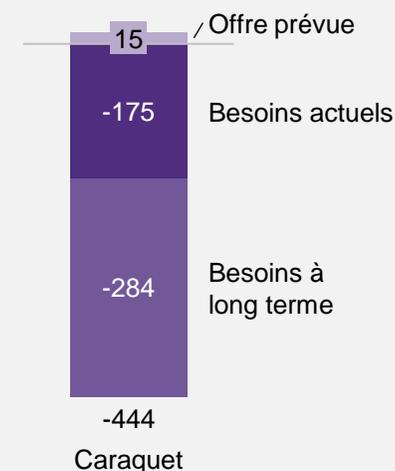
- Faire l'inventaire des terrains disponibles, caractériser le potentiel de chacun d'entre eux et offrir des incitatifs (offre de terrains à bas prix ou gratuits, exemption de taxes foncières, etc.) pour encourager le développement des terrains vacants situés près des services.
- Miser principalement sur des habitations locatives de deux chambres, mais aussi certaines de trois chambres afin d'accueillir les familles ayant des enfants.
- Concrétiser la volonté de densifier le territoire par une politique d'habitation à cet effet et en utilisant l'approche TOD pour le développement urbain.
- Assurer le suivi pour l'atteinte de la cible de 20 % d'habitations abordables au cours des prochaines années.

Demande



Adéquation avec l'offre

Pour Caraquet, l'offre à venir est limitée, alors que les besoins actuels sont de 175 unités supplémentaires. Le déficit devrait se creuser, puisque la croissance de la population qui est prévue générera une demande excédentaire totalisant 444 unités sur 10 ans, soit 44 unités par année.



Île-de-Lamèque

Portrait de l'habitation par municipalité

Population (2021) :	5 620
Nombre de ménages (2021) :	2 605
Nombre de ménages prévus (2028) :	2 740
Hausse annuelle du nombre de ménages (2021-2028) :	0,5 %

Enjeux spécifiques à la municipalité

- Peu d'activités chez les quelques OBNL qui participent au maintien du logement social. Ces derniers gèrent uniquement quelques unités et ne prévoient pas augmenter le parc actuel.
- Le plan de zonage n'a pas été ajusté pour refléter les nouvelles réalités territoriales ce qui fait en sorte que la réglementation diffère d'un secteur à l'autre, complexifiant le développement immobilier et l'activité des promoteurs.
- Présence de terres humides qui limitent le développement.
- Île-de-Lamèque n'a pas obtenu de financement de la SCHL, contrairement à plusieurs autres municipalités.

Solutions à mettre en œuvre

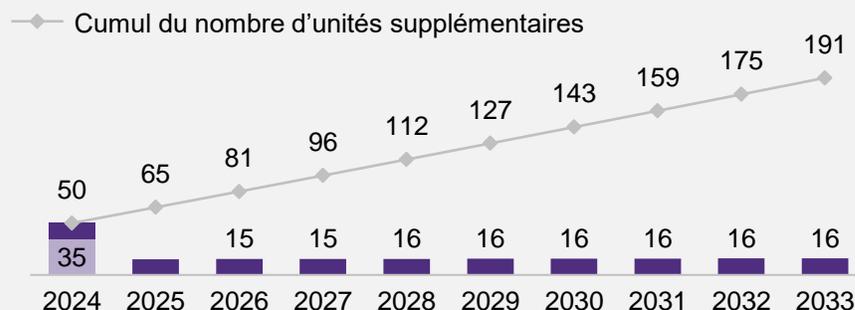
- Offrir un terrain aux organismes actifs dans le logement afin de stimuler la création d'unités supplémentaires.
- Maximiser l'utilisation des leviers actuels (programmes gouvernementaux, subventions, etc.) permettant d'obtenir du financement pour la mise à niveau des infrastructures souterraines dans des secteurs stratégiques qui permettront de densifier les secteurs à proximité des services.
- Prioriser la finalisation du plan de zonage pour l'ensemble de la communauté en consacrant des zones permettant la construction de bâtiments multilogements locatifs qui seront prisés par les travailleurs étrangers.

Demande

- Nombre d'unités supplémentaires requises
- Besoins actuels

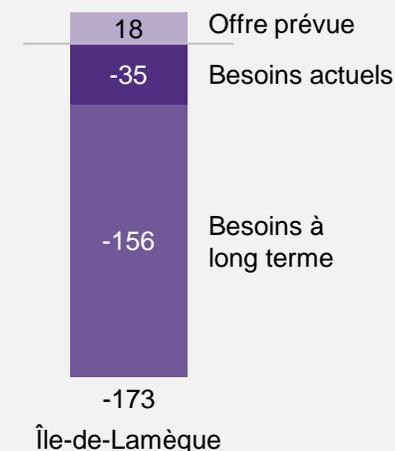
Habitation en demande

- Propriété
- Locatif



Adéquation avec l'offre

Pour l'Île-de-Lamèque, l'offre à venir pourra permettre de répondre à la moitié des besoins actuels. En complément, la croissance de la population qui est prévue générera une demande excédentaire totalisant 173 unités sur 10 ans, soit 17 unités par année.



Shippagan

Portrait de l'habitation par municipalité

Population (2021) :	4 925
Nombre de ménages (2021) :	2 195
Nombre de ménages prévus (2028) :	2 346
Hausse annuelle du nombre de ménages (2021-2028) :	0,7 %

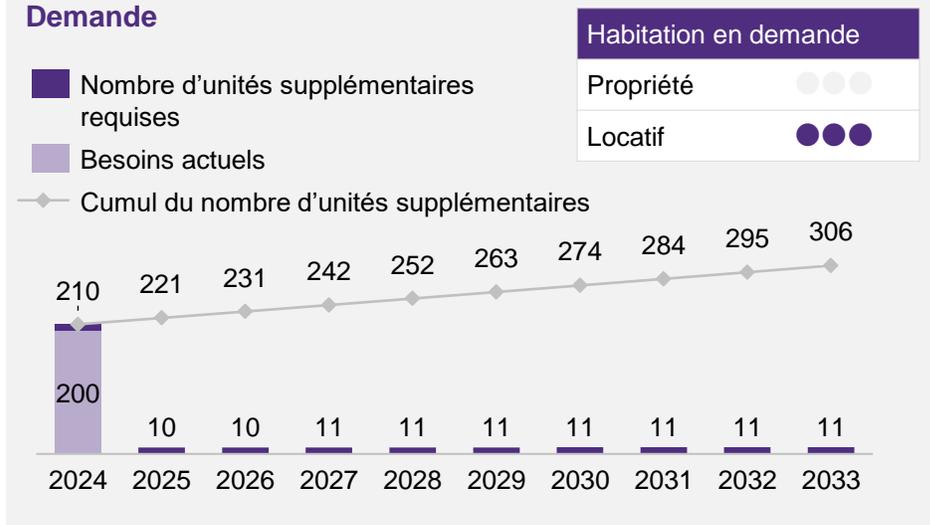
Enjeux spécifiques à la municipalité

- La municipalité peine à répondre à la demande de logements des étudiants qui sont présents sur son territoire.
- Concernant l'eau et les égouts, la municipalité dispose d'un système désuet. La municipalité est saturée et il y a peu de terrains vacants.
- Les espaces vacants se situent dans les secteurs plus ruraux alors la construction de logements dans ces espaces ruraux devrait plutôt se trouver dans les secteurs où les services de transport passent en raison du fait que plusieurs étudiants ou travailleurs étrangers n'ont pas de véhicules.
- Les promoteurs privilégient la construction d'unités à prix de marché en raison de la rentabilité, limitant l'offre abordable.

Solutions à mettre en œuvre

- Faire l'inventaire et cartographier les terrains disponibles, et caractériser le potentiel de chacun d'entre eux.
- Offrir des incitatifs (offre de terrains à bas prix ou gratuits, exemption de taxes) pour encourager le développement des terrains situés près des services.
- Assurer les suivis nécessaires pour l'atteinte des cibles de logement abordable pour chacun des projets en cours. À titre d'exemple, pour un projet où 20 % des unités doivent être abordables, la ville doit s'assurer que la proportion minimale a été atteinte.
- Utiliser l'approche TOD pour le développement urbain, notamment en identifiant certains secteurs pour le multilogement.

Demande



Adéquation avec l'offre

Pour Shippagan, l'offre à venir est de 70 unités et pourra permettre de répondre seulement en partie aux besoins actuels. En complément, la croissance de la population qui est prévue générera une demande excédentaire totalisant 156 unités sur 10 ans, soit une moyenne de près de 16 unités par année.



Municipalité des Hautes-Terres

Portrait de l'habitation par municipalité

Population (2021) :	6 140
Nombre de ménages (2021) :	2 835
Nombre de ménages prévus (2028) :	3 404
Hausse annuelle du nombre de ménages (2021-2028) :	1,8 %

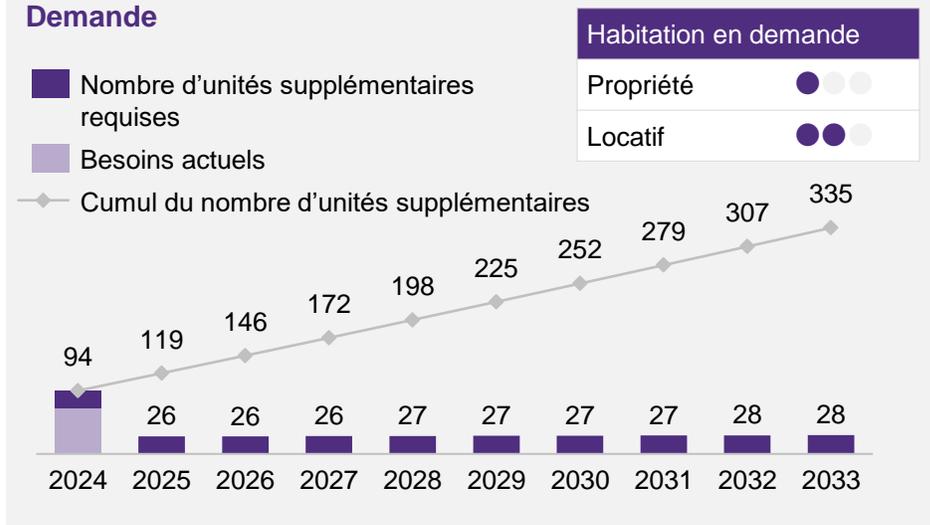
Enjeux spécifiques à la municipalité

- Les habitants ont une préférence pour les habitations situées dans des coins tranquilles, loin des services, ce qui rend difficile la densification à proximité des services.
- La municipalité est dépendante des subventions du provincial et du fédéral pour l'établissement de services d'égoût.
- Le manque de logements est un défi qui affecte l'économie de la municipalité.

Solutions à mettre en œuvre

- Assurer la sensibilisation des résidents par rapport aux avantages de la densification urbaine (coût des infrastructures plus faibles, accès aux services, etc.).
- Impliquer les résidents dans le processus de planification urbaine afin de les aider à surmonter les réticences par rapport à certains projets et à démontrer une transparence à cet effet.
- Demeurer à l'affût des programmes de la SCHL qui pourraient être intéressants pour stimuler le développement immobilier dans la municipalité.

Demande



Adéquation avec l'offre

Pour la municipalité des Hautes-Terres, l'offre prévue est de 111 unités et les besoins actuels sont estimés à 68 unités, ce qui en fait un marché équilibré à court terme. Toutefois, la croissance de la population qui est prévue générera une demande excédentaire représentant 224 unités pour les 10 prochaines années, soit une moyenne de 22 unités par année.



Tracadie

Portrait de l'habitation par municipalité

Population (2021) :	16 095
Nombre de ménages (2021) :	7 135
Nombre de ménages prévus (2028) :	8 749
Hausse annuelle du nombre de ménages (2021-2028) :	2,1 %

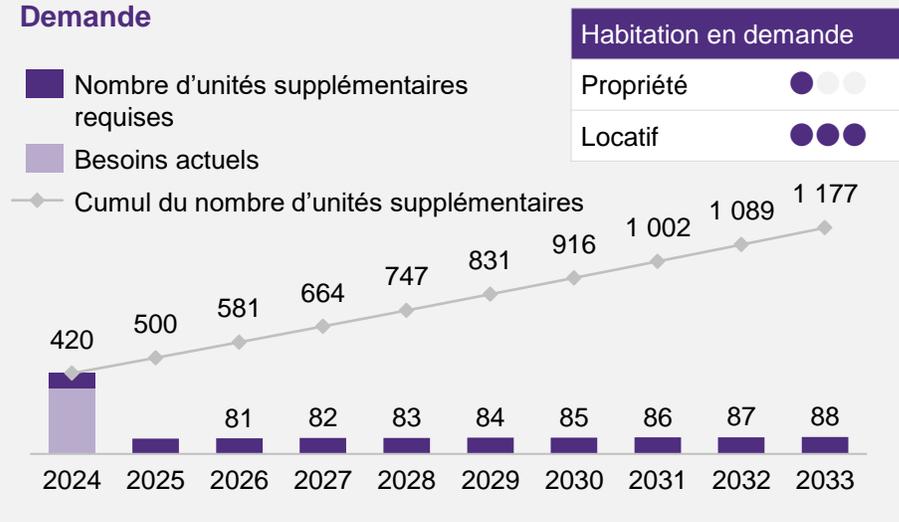
Enjeux spécifiques à la municipalité

- La municipalité détient une part significative des infrastructures et des artères secondaires nécessitant des réparations.
- Les projets immobiliers sont ralentis par la mise en attente des projets de construction d'infrastructures sanitaires.
- Les projets de construction à l'extérieur du centre urbain nécessitent des coûts supérieurs et des modifications de zonage.
- Concernant le logement abordable, Tracadie a uniquement deux organismes actifs (Coopérative d'habitation Oasis et Logement Tracadie). Ils sont peu actifs et c'est un défi d'ajouter des logements.
- La population est vieillissante.

Solutions à mettre en œuvre

- Assurer la sensibilisation des résidents par rapport aux avantages de la densification urbaine (coût des infrastructures plus faibles, accès aux services, etc.) et aux conséquences du manque de logements (itinérance, précarité, etc.).
- Identifier certains secteurs qui seront dédiés au multilogement et analyser le potentiel de reconversion en logements locatifs des écoles récemment fermées.
- Préparer un plan de réfection des infrastructures et des artères secondaires à long terme.
- Offrir du soutien financier à la Coopérative d'habitation Oasis et à Logement Tracadie afin de stimuler la création d'unités supplémentaires.

Demande



Adéquation avec l'offre

Pour Tracadie, l'offre à venir est nulle, alors que les besoins actuels atteignent 340 unités. Le déficit devrait se creuser encore plus d'ici les 10 prochaines années, puisque la croissance de la population qui est prévue générera une demande excédentaire totalisant près de 1 200 unités.



Néguac

Portrait de l'habitation par municipalité

Population (2021) :	1 675
Nombre de ménages (2021) :	715
Nombre de ménages prévus (2028) :	888
Hausse annuelle du nombre de ménages (2021-2028) :	2,2 %

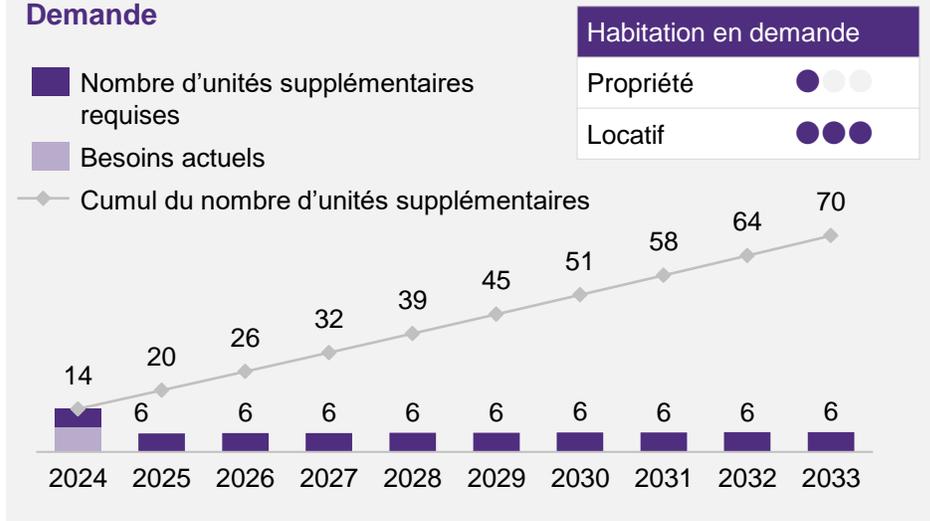
Enjeux spécifiques à la municipalité

- Bien que les égouts desservent une part importante du territoire, les terrains ne sont pas desservis par les services d'eau potable.
- Absence de programmes incitatifs tels que des congés de taxes ou des subventions.
- Les habitants de Néguac ont une perception globalement négative du multilogement, ce qui limite leur développement.

Solutions à mettre en œuvre

- Offrir des incitatifs (subventions, offres de terrains à bas prix ou gratuits, exemption de taxes foncières, etc.) pour encourager le développement des terrains vacants situés près des services.
- Assurer la sensibilisation des résidents par rapport aux avantages de la densification urbaine (coût des infrastructures plus faible, accès aux services, etc.).
- Assouplir la réglementation pour permettre les logements annexes (pavillon jardin, bigénérationnel) et les minimaisons.

Demande



Adéquation avec l'offre

Pour Néguac, l'offre prévue est de 22 unités et les besoins actuels sont estimés à 8 unités, ce qui en fait un marché équilibré à court terme. Toutefois, la croissance de la population qui est prévue générera une demande excédentaire représentant 48 unités pour les 10 prochaines années, soit une moyenne de près de 5 unités par année.



District rural de la Péninsule acadienne (Miscou)

Portrait de l'habitation par municipalité

Population (2021) :	550
Nombre de ménages (2021) :	270
Nombre de ménages prévus (2028) :	451
Hausse annuelle du nombre de ménages (2021-2028) :	5,3 %

Enjeux spécifiques à la municipalité

- Le District rural est le territoire avec le parc immobilier le plus vieillissant du territoire de la CSRPA.
- Aucune habitation n'a été construite après 2001, ce qui peut indiquer que le territoire n'est pas suffisamment attractif pour les développeurs et les personnes souhaitant s'établir sur le territoire de la CSRPA.

Solutions à mettre en œuvre

- Faire l'inventaire et cartographier les terrains disponibles, et caractériser le potentiel de chacun d'entre eux.
- Demeurer à l'affût des initiatives innovantes en matière de logement pour les travailleurs saisonniers.

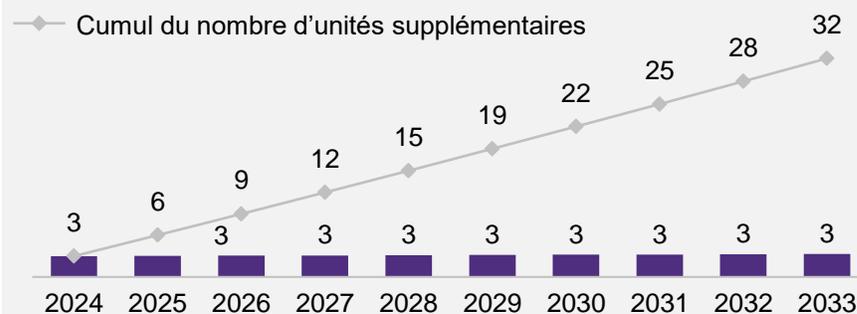
Demande

- Nombre d'unités supplémentaires requises
- Besoins actuels

Habitation en demande

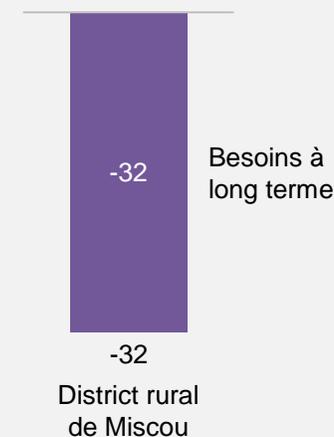
Propriété ●●●

Locatif ●●●



Adéquation avec l'offre

Pour le District rural de la Péninsule acadienne (Miscou), aucune offre n'est prévue, mais les besoins actuels sont également nuls. Toutefois, si la tendance se maintient en matière de croissance de la population, les besoins pour les 10 prochaines années seront de 3 unités en moyenne par année, pour un total de 32 unités.



Coordonnées

Jean-Philippe Brosseau

Vice-président de pratique – Conseil en management

Courriel : Brosseau.Jean-Philippe@rcgt.com

Marie-Pier Bernard

Directrice – Conseil en management

Courriel : Bernard.Marie-Pier@rcgt.com

SUIVEZ-NOUS



rcgt.com

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

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