



Besoins en logement sur le territoire de la CSRR

Richard Saillant
Économiste et consultant en politiques
publiques

Table des matières

1. Sommaire exécutif	3
1. Introduction	6
3. Évolution démographique récente du territoire de la CSRR et du comté de Restigouche.....	10
4. Profil et évolution récente du secteur du logement au sein du territoire de la CSRR et du comté de Restigouche.....	21
4.1 Données des recensements de 2016 et 2021.....	21
4.1.1 Nombre et types de logements	21
4.1.1 Caractéristiques des ménages	24
4.1.3 Abordabilité et état des logements	27
4.2 Tendances depuis le recensement de 2021.....	31
5. Augmentation de la demande de logement induite par le départ à la retraite des baby-boomers ..	35
6. Augmentation de la demande de logement entraînée par la croissance de l'emploi.....	40
7. Impact des facteurs non-liés directement au marché du travail sur la demande de logement.....	44
7.1 Réduction de la demande induite par la mortalité.....	44
7.2 Augmentation de la demande induite par les jeunes adultes de la CSRR	45
7.3 Augmentation de la demande induite par la migration liée au style de vie et de recherche d'un logement plus abordable	46
8. Synthèse de résultats et discussion	49

1. Sommaire exécutif

Le présent rapport a pour but d'estimer les besoins annuels en matière de logements additionnels au sein du territoire de la Commission de services régionaux Restigouche (CSRR) d'ici 2026. Bien que le rapport se concentre sur les trois prochaines années, les estimations qu'il contient offrent un bon aperçu des besoins pour le reste de la décennie. En plus d'offrir des estimations pour l'ensemble du territoire de la CSRR, le rapport fait de même pour les cinq entités suivantes:

- **Communauté régionale de Campbellton** : ancienne cité de Campbellton, anciens villages d'Atholville et de Tide Head, anciens districts des services locaux (DSL) de McLeods et de Glencoe;
- **Village de Boisjoli** : anciens villages de Balmoral et d'Eel River Dundee, anciens DSL de Blair Athol et de Balmoral-St-Maure;
- **Ville de Baie-des-Hérons** : ancienne ville de Dalhousie, ancien village de Charlo, anciens DSL de Dalhousie Junction et de Point La Nim, paroisse de Colborne;
- **Communauté rurale de Kedgwick** : ancienne communauté rurale de Kedgwick, anciens DSLs de St.-Jean Baptiste, de Menneval et de White's Brook;
- **District rural de la CSRR** : comté de Restigouche, moins les quatre entités ci-dessus, la ville et la paroisse de Saint-Quentin, le village de Belledune, de même que les communautés autochtones de Natoaganeg (Eel Ground) et de Eel River.

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

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

Le rapport examine chacun de ces trois groupes de facteurs individuellement avant de conclure avec une synthèse des résultats. Comme ces derniers reposent sur bon nombre d'hypothèses qui introduisent certains degrés d'incertitude, les résultats sont présentés selon trois grands scénarios de croissance de la demande de logement : faible, de référence et forte (voir tableau ci-dessous). Le rapport offre également de nombreuses données sur l'évolution de la démographie et du marché du logement dans le territoire de la CSRR.

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

	Scénario de croissance		
	faible	de référence	forte
Campbellton (CR)	64	101	138
Boisjoli (VL)	27	37	50
Baie-des-Hérons (V)	16	34	52
Kedgwick (CRL)	15	21	28
District rural CSRR	6	12	16
CSRR	128	205	284

Selon le scénario de référence, il faudrait 205 unités additionnelles par année pour satisfaire la demande de logement projetée d'ici 2026 au sein du territoire de la CSRR. Il s'agit là d'un chiffre élevé qui exigerait que l'on augmente considérablement la cadence de l'activité de construction résidentielle dans les années à venir. Selon les données disponibles, il est permis de conclure que seulement environ 30 unités par année ont été mises en chantier sur le territoire de la CSRR en moyenne au cours des deux dernières années.

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

Cela dit, les chiffres parus depuis le dernier recensement sont plus encourageants. Du 1er juillet 2021 au 30 juin 2022, le comté de Restigouche a affiché un gain de population de 0,5 pour cent. De plus, bien que des données spécifiques pour le Restigouche ne soient pas disponibles, la région économique de Campbellton-Miramichi a affiché une croissance de sa population active en 2022, ce qui laisse entendre que le comté de Restigouche pourrait également avoir vu son nombre de travailleurs augmenter.

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

1. Introduction

Le présent rapport a pour but d'estimer les besoins annuels en matière de logements additionnels au sein du territoire de la Commission de services régionaux Restigouche (CSRR) d'ici 2026. Bien que le rapport se concentre sur les trois prochaines années, les estimations qu'il contient offrent un bon aperçu des besoins pour le reste de la décennie. En plus d'offrir des estimations pour l'ensemble du territoire de la CSRR, le rapport fait de même pour les cinq entités suivantes¹:

- **Communauté régionale de Campbellton** : ancienne cité de Campbellton, anciens villages d'Atholville et de Tide Head, anciens districts des services locaux (DSL) de McLeods et de Glencoe;
- **Village de Boisjoli** : anciens villages de Balmoral et d'Eel River Dundee, anciens DSL de Blair Athol et de Balmoral-St.-Maure;
- **Ville de Baie-des-Hérons** : ancienne ville de Dalhousie, ancien village de Charlo, anciens DSL de Dalhousie Junction et de Point La Nim, paroisse de Colborne;
- **Communauté rurale de Kedgwick** : ancienne communauté rurale de Kedgwick, anciens DSLs de St.-Jean Baptiste, de Menneval et de White's Brook;
- **District rural de la CSRR** : comté de Restigouche, moins les quatre entités ci-dessus, la ville et la paroisse de Saint-Quentin, le village de Belledune, de même que les communautés autochtones de Natoaganeg (Eel Ground) et de Eel River.

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

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

¹. Il faut noter qu'en raison des contraintes en matière de disponibilité des données, ces sous-régions ne concordent pas exactement dans tous les cas avec les frontières des quatre nouvelles entités et du district rural nouvellement créés. Dans le cas de la communauté régionale de Campbellton et du village de Boisjoli, la concordance est parfaite. Dans le cas de la ville de Baie-des-Hérons, celle-ci comprend dans les faits une partie de l'ancien DSL de Chaleur, lequel ne fait pas partie de la cartographie de Statistique Canada. Nous avons cependant inclus ce que Statistique Canada désigne sous le nom de paroisse de Colborne (voir carte en cliquant [ici](#)), laquelle semble comprendre la plupart des zones habitées de l'ancien DSL de Chaleur. Pour ce qui est de la communauté rurale de Kedgwick, celle-ci renferme dans les faits des parties des DSL d'Eldon et de Saint-Quentin, lesquelles sont exclues dans ce rapport. Enfin, comme le contexte du logement dans les collectivités autochtones est particulier (et de juridiction fédérale), elles sont également exclues du territoire de la CSRR aux fins de ce rapport.

3. les facteurs non-liés au marché du travail.

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

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

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

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

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

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

De l'offre, passons maintenant à la demande de logement. Quand la demande pour un bien excède l'offre et que cette dernière ne peut aisément s'ajuster en conséquence, les prix augmentent de façon à « détruire » une partie de la demande. Dans le cas du logement, cela n'est pas une tâche facile. Le logement étant un besoin fondamental, les gens vont faire ce qu'ils peuvent pour rester logés. Cela signifie que les prix doivent généralement augmenter fortement

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

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

afin d'équilibrer l'offre et la demande. C'est ce que l'on constate présentement un peu partout au Nouveau-Brunswick, y compris au sein du territoire de la CSRR.³

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

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

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

3. Évolution démographique récente du territoire de la CSRR et du comté de Restigouche

Avant de procéder à l'analyse des grandes variables affectant la demande de logement, les deux prochaines sections offrent une mise en contexte. La présente section examine l'évolution démographique récente du territoire de la CSRR et du comté de Restigouche plus généralement. Quant à la prochaine section, elle fait de même pour le secteur du logement.

Le tableau 2 présente les données sur la population des différentes entités formant le territoire de la CSRR lors des recensements de 2016 et 2021. La date de référence pour le recensement de 2021 était le 11 mai. Selon Statistique Canada, ce jour-là, le nombre de résidents sur le territoire de la CSRR tel que défini dans le tableau 2 s'établissait à 24 843, soit une baisse de 108 personnes (-0,4 pour cent) par rapport au recensement de 2016.⁴ Bien qu'il s'agisse d'un déclin, celui-ci est beaucoup plus modeste que par le passé. En moyenne, au cours de chacune des trois périodes de cinq ans précédentes (de 2011 à 2016, de 2006 à 2011 et de 2001 à 2006), le comté de Restigouche a perdu environ cinq pour cent de sa population.

Des cinq entités formant le territoire de la CSRR, deux d'entre elles, la ville de Baie-des-Hérons et la communauté rurale de Kedgwick ont affiché des gains (de 3,2 et de 0,6 pour cent respectivement). Pour leur part, le district rural, le village de Boisjoli et la communauté régionale de Campbellton ont affiché des pertes. Toutes les anciennes municipalités du territoire de la CSRR ont vu leur population grandir, sauf pour les villages d'Atholville, de Balmoral et d'Eel River Dundee.

⁴ . Ces chiffres excluent la population des deux réserves autochtones (Natoaganeg et Eel River), qui s'établissait au total à 887, en hausse de 26 résidents, soit 3,0 pour cent depuis le recensement de 2016.

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

	2021	2016		Variation, 2016 à 2021	
				n	%
Campbellton (CR)¹					
Atholville (VL)	3290	3570		-280	-7.8%
Campbellton (C)	7047	6883		164	2.4%
Tide Head (VL)	951	938		13	1.4%
McLeods (DSL)	383	372		11	3.0%
Glencoe (DSL)	280	207		73	35.3%
Total	11951	11970		-19	-0.2%
Boisjoli (VL)					
Balmoral (VL)	1603	1674		-71	-4.2%
Eel River Dundee (VL)	1844	1953		-109	-5.6%
Blair Athol (DSL)	52	54		-2	-3.7%
Balmoral-St. Maure (DSL)	156	148		8	5.4%
Total	3655	3829		-174	-4.5%
Baie-des-Hérons (V)					
Dalhousie (V)	3223	3126		97	3.1%
Charlo (VL)	1323	1310		13	1.0%
Dalhousie Junction (DSL)	402	396		6	1.5%
Pointe La Nim (DSL)	247	231		16	6.9%
Colborne (P)	266	227		39	17.2%
Total	5461	5290		171	3.2%
Kedgwick (CRL)					
Kedgwick (CRL)	1986	1964		22	1.1%
St.-Jean Baptiste (DSL)	146	161		-15	-9.3%
Menneval (DSL)	58	55		3	5.5%
White's Brook (DSL)	104	96		8	8.3%
Total	2294	2276		18	0.8%
District rural, CSRR	1482	1586		-104	-6.6%
Total, territoire de la CSRR (excluant communautés autochtones)					
	24843	24951		-108	-0.4%

Note :

1. CR= communauté régionale; C = cité; CRL = communauté rurale; V = ville; VL = village; P = paroisse; DSL = district des services locaux.

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

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

	CSRR			Nouveau-Brunswick		
	2021	2016	Var. 5 ans 2016-2021*	2021	2016	Var. 5 ans 2016-2021*
0-4	890	805		32280	34365	
5-9	895	980	11.2%	38240	38250	11.3%
10-14	1055	1060	7.7%	40605	37880	6.2%
15-19	1095	1155	3.3%	39090	40605	3.2%
20-24	1000	1150	-13.4%	42125	41445	3.7%
25-29	1135	1045	-1.3%	42380	39245	2.3%
30-34	1155	1070	10.5%	43485	41510	10.8%
35-39	1210	1155	13.1%	45925	44435	10.6%
40-44	1200	1295	3.9%	47320	48430	6.5%
45-49	1355	1675	4.6%	50140	51300	3.5%
50-54	1725	2380	3.0%	52140	61055	1.6%
55-59	2470	2555	3.8%	62315	61740	2.1%
60-64	2560	2315	0.2%	62395	58060	1.1%

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

Comme l'illustre le tableau 3, la croissance de la population a été positive pour tous les groupes d'âge, sauf pour celui des jeunes adultes qui étaient âgés de 15 à 24 ans en 2016. La plus forte croissance s'est retrouvée chez les jeunes adultes qui étaient âgés entre 25 et 34 ans en 2016, de même que chez les enfants de 0 à 9 ans. Comme nous allons le voir plus loin, cela reflète en très large partie l'immigration.

Fait à noter, le bilan migratoire était également positif, quoique plus faible chez les adultes plus âgés, un gain qui reflète sans doute l'attrait de la région pour des raisons de style de vie ou encore l'accession au logement à des prix plus abordables.

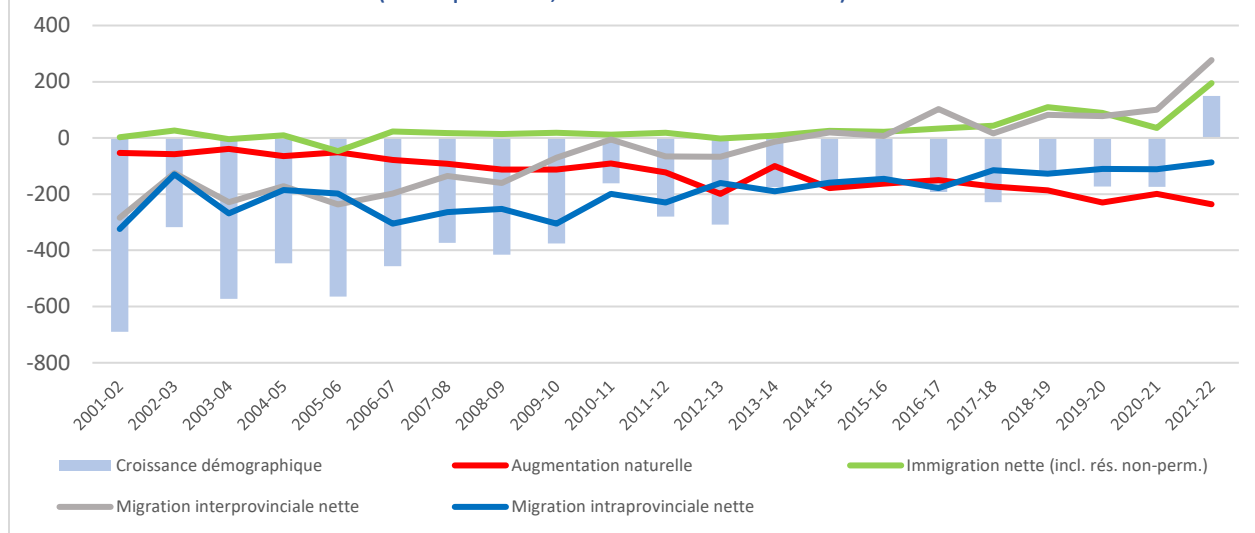
En général, à l'exception des jeunes qui étaient âgés de 15 à 19 ans en 2016⁵, le comté affichait des gains de population comparables à ceux du Nouveau-Brunswick. Ce constat s'applique tant aux jeunes adultes qu'aux plus âgés.

Enfin, il est bon de souligner que la population du territoire de la CSRR a sans doute augmenté depuis le recensement de 2021. C'est du moins ce que laisse entendre les estimations démographiques annuelles de Statistique Canada. Bien que les chiffres ne soient pas disponibles pour le territoire de la CSRR spécifiquement, ils le sont à l'échelle des comtés et des agglomérations de recensement. Ces chiffres indiquent que pour la première fois en 30 ans, le comté de Restigouche a connu une augmentation de sa population en 2022, celle-ci étant passée de 30 600 à 30 748, soit une hausse de 0,5 pour cent (Statistique Canada, tableau CANSIM 17-10-0139-01). Quant à la population de la partie néo-brunswickoise de l'agglomération de recensement de Campbellton, celle-ci est passée de 12 865 à 12 943, soit un gain de 0,6 pour cent (Statistique Canada, tableau CANSIM 17-10-0135-01). Bien qu'il s'agisse d'un important développement, il demeure que la croissance démographique du comté de Restigouche était la plus faible parmi les 15 comtés du Nouveau-Brunswick.

⁵. Le fait que le nombre de jeunes adultes âgés de 20 à 24 ans en 2021 était significativement plus faible que celui des jeunes âgés de 15 à 19 ans en 2016 s'explique sans doute essentiellement par le départ de nombreux jeunes pour poursuivre leurs études post-secondaires à l'extérieur du comté de Restigouche.

Figure 1: Composantes de la croissance démographique comté de Restigouche

(Statistique Canada, tableau CANSIM 17-10-0140-01)

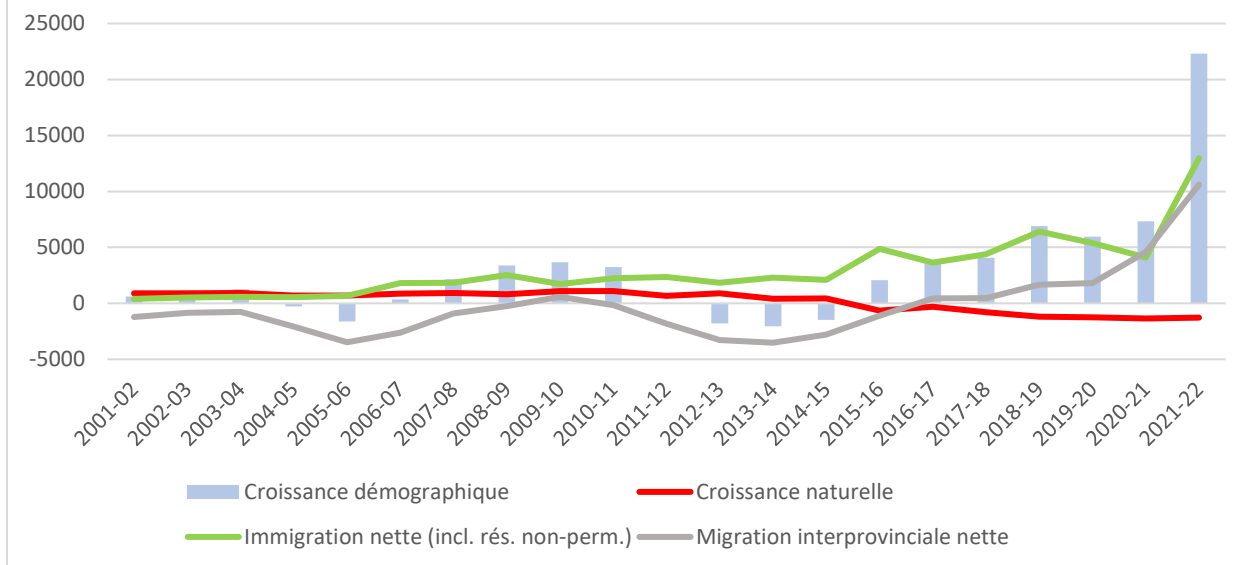


La figure 1 permet de mieux comprendre l'évolution de la population dans le comté de Restigouche et, par extension, le territoire de la CSRR. La croissance annuelle de la population dans les différentes régions d'une province est le résultat du jeu de deux grands facteurs : la croissance naturelle (soit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

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

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

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



La population du comté de Restigouche est considérablement plus âgée que celle du Nouveau-Brunswick. En 2022, l'âge médian dans le Restigouche était de 53,3 ans, comparativement à 45,7 ans dans l'ensemble du Nouveau-Brunswick (Statistique Canada, tableaux CANSIM 17-10-0005-01 et 17-10-0139-01). Le comté comptait le plus fort pourcentage d'aînés (65 ans et plus), soit 28,6 pour cent (contre 22,7 pour cent dans l'ensemble du Nouveau-Brunswick). Cela signifie que la mortalité y est proportionnellement plus forte.⁷ Corollairement, comme le Restigouche compte proportionnellement moins d'adultes d'âge reproductif, les naissances sont proportionnellement moins nombreuses. Cela explique pourquoi la croissance naturelle est négative depuis au moins vingt ans dans le comté de Restigouche alors qu'au Nouveau-Brunswick, ce développement ne remonte qu'au milieu de la dernière décennie. Entre le 1^{er} juillet 2021 et le 30 juin 2020, il y a eu 236 décès de plus que de naissances dans le Restigouche, ce qui signifie que la croissance naturelle a réduit de 0,8 pour cent la population du comté. Par contraste, au Nouveau-Brunswick, l'excédent des décès sur les naissances n'a réduit la population que de 0,2 pour cent.

C'est donc dire que pour connaître une croissance démographique comparable à celle du Nouveau-Brunswick, le comté de Restigouche doit accueillir considérablement plus de nouveaux

⁷. Le comté de Restigouche affiche le deuxième plus fort taux de mortalité parmi les 15 comtés du Nouveau-Brunswick. Les décès représentaient 1,5 pour cent de la population en 2021-22. Pour l'ensemble de la province, ce taux était de 1,0 pour cent.

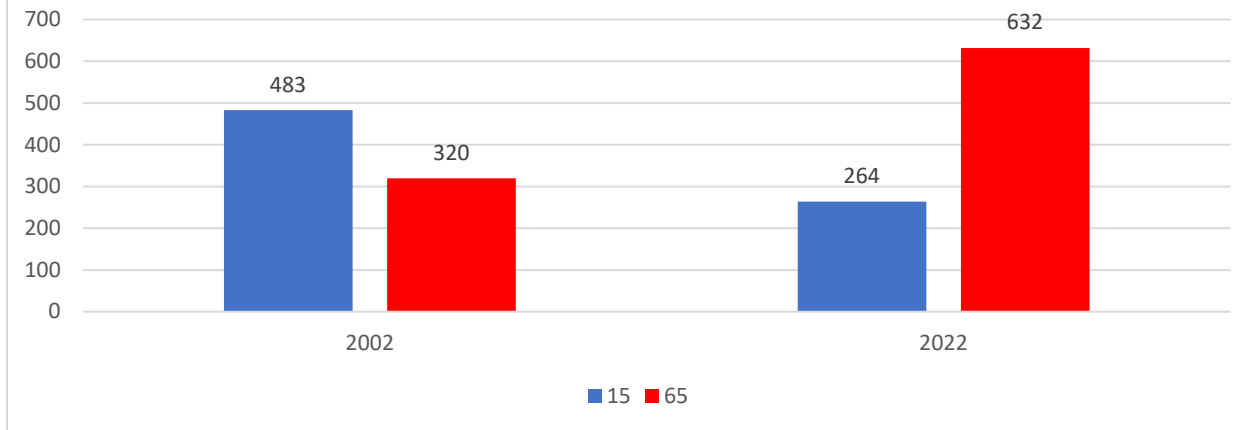
arrivants. Historiquement, le Restigouche voyait davantage de gens quitter le comté qu'il n'en accueillait. Cela dit, la situation a changé au cours des dernières années. Le comté accueille davantage d'immigrants qu'auparavant. Il gagne également plus de nouveaux arrivants des autres provinces qu'il n'en perd à celles-ci. Moins de gens quittent le comté pour s'établir ailleurs dans la province qu'autrefois. En 2021-22, le comté a accueilli suffisamment de nouveaux arrivants pour compenser la perte occasionnée par la décroissance naturelle, ce qui lui a permis d'augmenter sa population pour la première fois en au moins 30 ans.

L'amélioration du bilan migratoire du comté de Restigouche est alimentée par deux grands moteurs. Le premier, qui remonte à plus loin, est le vieillissement démographique. Il y a vingt ans, le nombre de personnes qui atteignait l'âge officiel de la retraite de 65 ans était nettement inférieur à celui des jeunes qui atteignaient l'âge officiel de travailler de 15 ans (figure 3). Le défi principal du comté de Restigouche était alors de créer des emplois pour les travailleurs qui étaient disponibles. Comme l'offre de travailleurs était supérieur à la demande, de nombreux résidents quittaient le comté pour trouver un emploi. La situation s'est depuis lors renversée. L'an dernier, le nombre de personnes atteignant l'âge officiel de la retraite était presque deux fois et demi plus grand que celui des jeunes atteignant l'âge officiel de travailler.⁸ En conséquence, le défi principal du comté de Restigouche n'est plus de créer de l'emploi, mais plutôt de trouver des gens pour occuper les emplois libérés par les baby-boomers qui partent à la retraite. C'est principalement ce qui explique que de plus en plus de gens de l'extérieur de la province viennent s'installer dans le comté et que de moins en moins de gens quittent. C'est aussi un facteur important derrière le fait que le comté perd moins de gens au reste de la province que par le passé.

⁸ Cette proportion est considérablement plus élevée que pour l'ensemble du Nouveau-Brunswick, où le nombre de personnes qui atteignent l'âge officiel de la retraite n'excède que d'environ 50 pour cent le nombre de ceux qui atteignent l'âge officiel de travailler.

**Figure 3: Population âgée de 15 ans et 65 ans
Comté de Restigouche**

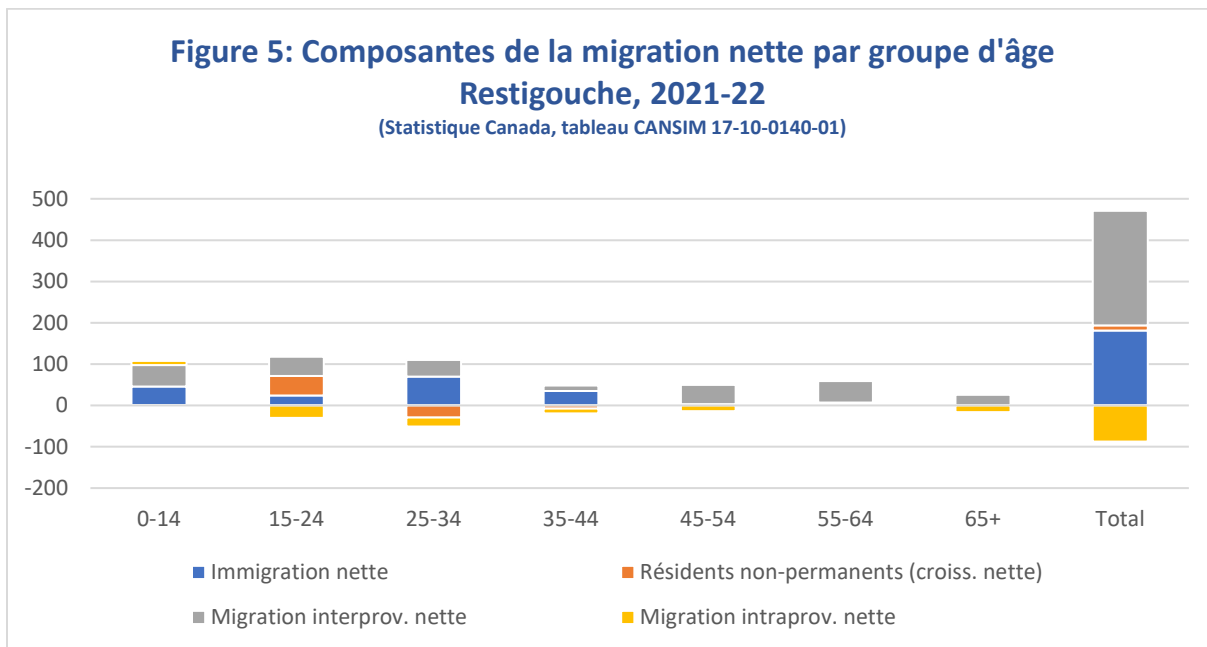
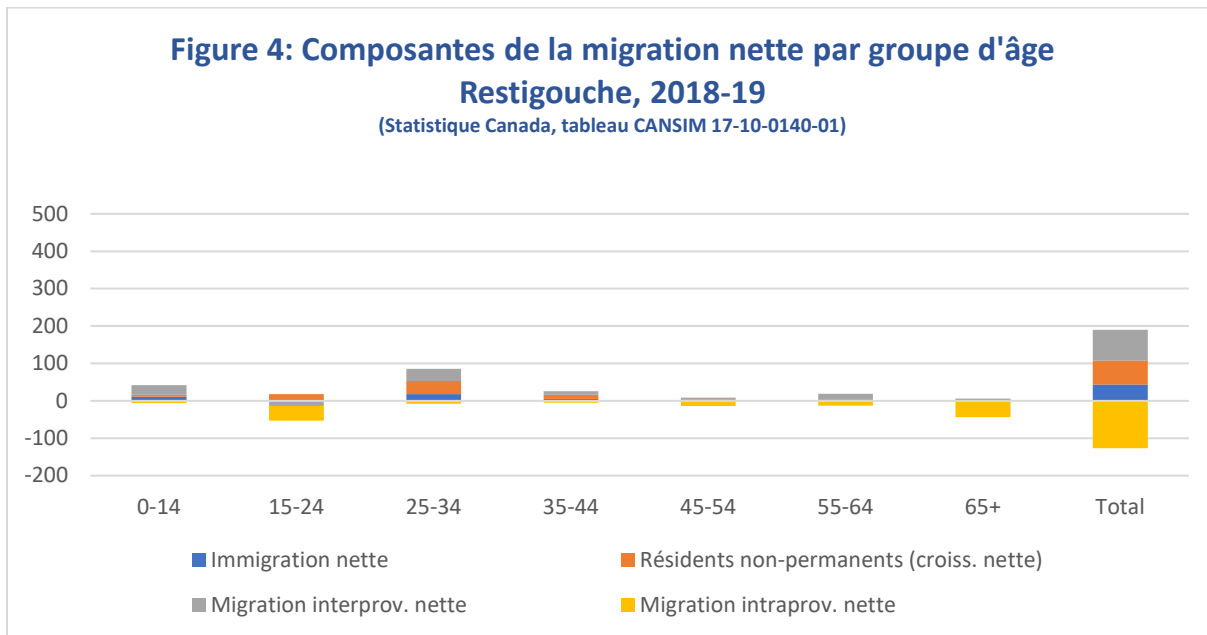
(Statistique Canada, tableau CANSIM 17-10-0139-01)



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

Pour mieux comprendre comment la migration affecte la trajectoire démographique du comté de Restigouche, il est bon d'examiner les chiffres en plus de profondeur. Les figures 4 et 5 présentent les données sur la migration nette par groupe d'âge pour l'année 2018-19 (dernière année complète avant la pandémie) de même que pour 2021-22. Les flux migratoires y sont divisés en quatre grandes composantes : la migration intraprovinciale nette, la migration interprovinciale nette, l'immigration nette (excluant les résidents non-permanents) et le solde des résidents non-permanents. Les résidents non-permanents comprennent principalement les étudiants et les travailleurs (ainsi que les membres de leurs familles) qui résident au Canada de manière temporaire. Comme il s'agissait historiquement de la principale source de nouveaux arrivants en provenance de l'extérieur du Canada dans le comté de Restigouche, nous avons choisi de rapporter les chiffres sur les résidents non-permanents de manière séparée de ceux sur

l'immigration nette, laquelle se rapporte ici aux nouveaux résidents permanents venus s'installer dans le comté.⁹



⁹ . L'interprétation des chiffres sur les résidents non-permanents peut prêter à confusion. Comme ceux-ci sont au Canada grâce à des permis de résidence temporaire, ils doivent quitter le pays avant l'expiration de leur permis de résidence - à moins bien sûr d'obtenir un renouvellement de permis ou encore d'obtenir leur résidence permanente, auquel cas ils seront comptabilisés dans les chiffres sur l'immigration. C'est donc dire que le groupe résidents non-permanents ne font qu'une contribution positive à la population du Restigouche que lorsque ce dernier gagne plus de nouveaux résidents non-permanents qu'il n'en perd.

Comme la figure 4 le laisse entendre, l'immigration dans le Restigouche était faible avant la pandémie. L'an dernier par contre, comme le montre la figure 5, elle a fait une importante contribution à la croissance démographique du comté, ajoutant près de 200 personnes à sa population. Cela reflète sans doute en grande partie le fait que le Canada a accueilli bien davantage d'immigrants qu'auparavant. En 2021-22, le Canada a accueilli environ un flux net de 400 000 immigrants, presque deux fois plus que la tendance d'avant-pandémie (Statistique Canada, tableau CANSIM 17-10-0040-01).

L'immigration est surtout une affaire de jeunes adultes. Cela se voit clairement dans la figure 5, qui montre que l'immigration est concentrée dans le groupe d'âge des 25 à 34 ans et, dans une moindre mesure, les 15 à 24 et les 35 à 44 ans. Bien sûr, étant de jeunes adultes, plusieurs immigrants ont ou vont avoir des enfants, ce qui explique la croissance chez les 0 à 14 ans.

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

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

Un autre constat en ce qui a trait à la migration interprovinciale, c'est que le solde positif est distribué plus uniformément à travers les différents groupes d'âge que c'est le cas chez les immigrants. Il y a une dizaine d'années, le Restigouche affichait d'importantes pertes au profit des autres provinces chez les jeunes adultes de 20 à 34 ans, alors que chez les adultes plus âgés, le bilan était en général légèrement positif, particulièrement chez les gens âgés de 50 ans et plus. Depuis quelques années, le comté accueille plus de jeunes adultes des autres provinces qu'il n'en perd à celles-ci. Dans bien des cas, ces nouveaux arrivants sont sans doute de récents immigrants qui sont d'abord arrivés dans les grands centres canadiens avant de s'installer dans le comté. Pour ce qui est des adultes plus âgés, leur forte croissance en 2021-22 reflète sans doute principalement l'afflux d'un grand nombre d'Ontariens venus s'installer dans le comté en quête d'un logement plus abordable. Au total, la migration interprovinciale a ajouté presque 300 nouveaux résidents à la population du comté de Restigouche.

4. Profil et évolution récente du secteur du logement au sein du territoire de la CSRR et du comté de Restigouche

Avant de présenter les projections en matière de demande de logement au sein du territoire de la CSRR, cette section offre un portrait de l'évolution récente de ce secteur. Pour ce faire, elle puise principalement dans les données des recensements de 2016 et de 2021. Elle couvre également les données disponibles sur les développements depuis le recensement de 2021.

4.1 Données des recensements de 2016 et 2021

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

4.1.1 Nombre et types de logements

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

Le tableau 4 montre que le nombre de logements privés au sein du territoire de la CSRR a légèrement augmenté entre les recensements de 2016 et 2021, passant de 12 331 à 12 411 unités (+0,6 pour cent). La hausse était plus forte dans Communauté régionale de Campbellton (+113 unités, soit 2,0 pour cent). Dans les régions plus rurales (district rural, communauté rurale de Kedgwick et village de Boisjoli), le nombre de logements privés a en fait diminué. Le tableau montre également que le taux d'occupation des logements par leurs résidents habituels a

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

	Campbellton (CR)		Boisjoli (VL)		Baie-des-Hérons (V)		Kedgwick (CRL)		District rural		CSRR	
	2021	2016	2021	2026	2021	2016	2021	2016	2021	2016	2021	2016
Logements privés	5839	5726	1690	1701	2891	2882	1099	1101	892	921	12411	12331
Logements privés occupés par les résidents habituels	5455	5317	1611	1631	2592	2561	1049	1024	781	803	11488	11336
Taux d'occupation des logements privés	93.4%	92.9%	95.3%	95.9%	89.7%	88.9%	95.5%	93.0%	87.6%	87.2%	92.6%	91.9%
Propriétaires	3595	3720	1425	1440	2090	2100	870	845	830	850	8810	8955
Locataires	1825	1590	220	190	510	460	195	185	75	80	2825	2505
Propriétaires %	66.3%	70.1%	86.6%	88.3%	80.4%	82.0%	81.7%	82.0%	91.7%	91.4%	75.7%	78.1%
Locataires %	33.7%	29.9%	13.4%	11.7%	19.6%	18.0%	18.3%	18.0%	8.3%	8.6%	24.3%	21.9%

augmenté, et ce partout sur le territoire sauf pour le village de Boisjoli. En 2021, 92,6 pour cent des logements privés sur le territoire de la CSRR étaient occupés, un chiffre en légère hausse par rapport à 2016. Ce taux est comparable à celui de l'ensemble du Nouveau-Brunswick, qui s'établissait à 92,2 pour cent en 2021.

Le tableau 4 montre également que le nombre de locataires a augmenté considérablement (en hausse de 13 pour cent), et ce à travers tout le territoire de la CSRR sauf le district rural. Deux raisons viennent à l'esprit pour une telle hausse. D'une part, les jeunes adultes qui viennent s'installer dans la région, qui sont souvent de nouveaux ou encore de récents immigrants venus d'ailleurs dans le pays, tendent à être des locataires. D'autre part, au fur et mesure qu'ils avancent en âge, plusieurs aînés choisissent de quitter la maison familiale pour devenir locataires.

Le tableau 5 fournit des renseignements sur les logements privés occupés par les résidents habituels pour le territoire de la CSRR. Il permet de constater que la croissance a été concentrée au niveau des appartements. Cependant, comme la croissance du nombre d'appartements (+135 unités) a été plus faible que celle du nombre de locataires affichée dans le tableau 4 (+320 ménages privés locataires), il est logique de conclure qu'un plus grand nombre de maisons sont louées que par le passé. Le tableau 5 montre également que 190 unités construites entre le 1^{er} janvier 2016 et mai 2021 étaient occupées, ce qui offre une bonne indication de l'ampleur de la construction résidentielle durant cette période, qui aurait été plus faible que par le passé. Enfin, le tableau montre une croissance du nombre d'unités occupés comptant deux chambres à coucher ou moins et un déclin du nombre d'unités comptant trois chambres à coucher ou plus.

Tableau 5 : Types de logements occupés et années de construction des logements privés, CSRR

	CSRR		
	2021	2016	Var.
Total - Logements privés occupés selon le type de construction - Données intégrales (100 %)	11495	11330	165
Maison individuelle non attenante	8570	8555	15
Maison jumelée	215	200	15
Maison en rangée	375	370	5
Autre maison individuelle attenante	120	125	-5
Logement mobile	270	265	5
Appartement ou plain-pied dans un duplex	440	435	5
Appartement dans un immeuble	1495	1365	130
Total - Logements privés occupés selon la période de construction - Données-échantillon (25 %)	11475	11330	145
1960 ou avant	3775	3700	75
1961 à 1980	3835	4020	-185
1981 à 1990	1770	1650	120
1991 à 2000	1175	1215	-40
2001 à 2005	240	210	30
2006 à 2010	235	265	-30
2011 à 2015	275	245	30
2016 à 2021	190		190
Total - Logements privés occupés selon le nombre de chambres à coucher - Données-échantillon (25 %)	11475	11335	140
Aucune chambre à coucher	25	10	15
1 chambre à coucher	1205	1155	50
2 chambres à coucher	3505	3255	250
3 chambres à coucher	4365	4405	-40
4 chambres à coucher ou plus	2360	2510	-150

4.1.1 Caractéristiques des ménages

Le tableau 6 offre un profil de l'état matrimonial des résidents de 15 ou plus, de même que des données sur les ménages privés et des familles de recensement vivant sur le territoire de la CSRR lors des recensements de 2016 et 2021. Statistique Canada définit un ménage privé comme « une personne ou un groupe de personnes qui occupent le même logement et qui n'ont pas de domicile habituel ailleurs au Canada ou à l'étranger ». Les personnes ou groupes de personnes qui résident dans un logement collectif (foyer de soins, un motel ou un hôtel, une prison, une maison de chambres ou de pensions, etc.) ne sont pas considérées des ménages

privés. Quant aux familles de recensement, Statistique Canada les définit comme « un couple marié (avec ou sans enfants), un couple en union libre (avec ou sans enfants) ou une famille monoparentale ».

Le tableau 6 montre que, des quelques 22 000 résidents âgés de 15 ans et plus habitant le territoire de la CSRR, 60 pour cent (12 160 résidents) étaient mariés ou vivaient en union libre. Le nombre de ces résidents a affiché une baisse importante depuis 2016 (-675), alors que le nombre de personnes qui n'ont jamais été mariées et ne vivaient pas en union libre a augmenté considérablement (+595), propulsé principalement par les résidents qui n'ont jamais été mariés (+465). Bien que ce développement pourrait avoir de multiples causes, la plus importante est sans doute l'afflux de jeunes adultes venus s'installer sur le territoire (voir tableau 3). Cet afflux pourrait aussi expliquer en bonne partie l'augmentation du nombre de ménage privés composés d'une seule personne (+340).

Le tableau 6 montre également une baisse d'environ 4 pour cent (-295) du nombre de familles de recensement, alimentée par le déclin du nombre familles comptant un couple (le nombre de familles monoparentales a légèrement augmenté). La baisse importante du nombre de familles comptant un couple avec enfants (-270) est sans doute en bonne partie attribuable au vieillissement démographique (les couples plus âgés étant moins susceptibles d'avoir des enfants qui habitent avec eux) et, dans une moindre mesure, l'augmentation du nombre de familles monoparentales (+45). Fait à noter, le nombre de familles comptant un couple mais sans enfants est également en baisse (-80). Cela pourrait s'expliquer par un certain nombre de facteurs, y compris l'augmentation du nombre de personnes séparées, divorcées ou veuves (+105), de même que l'augmentation probable du nombre de personnes vivant dans un foyer de soins.¹⁰

¹⁰ . Lorsqu'un des deux membres d'un couple devient résident d'un foyer de soins, cela fait diminuer le nombre familles de recensement, mais pas le nombre de ménages privés. Lorsque les deux vont vivre en résidence, cela fait diminuer à la fois le nombre de familles de recensement et des ménages privés.

Tableau 6 : Profil des ménages sur le territoire de la CSRR

	CSSR		
	2021	2016	Var.
Total - État matrimonial pour la population totale âgée de 15 ans et plus - Données intégrales (100 %)	22010	22095	-85
Marié ou vivant en union libre	12160	12835	-675
Non marié et ne vivant pas en union libre	9860	9265	595
Jamais marié	5850	5385	465
Séparé ou divorcé	2085	2035	50
Veuf (veuve)	1915	1860	55
Total - Ménages privés selon la taille du ménage - Données intégrales (100 %)	11480	11345	135
1 personne	3930	3590	340
2 personnes	4665	4665	0
3 personnes	1510	1635	-125
4 personnes	990	1105	-115
5 personnes ou plus	380	345	35
Total - Familles de recensement dans les ménages privés - Données intégrales (100 %)	7280	7575	-295
Total des familles comptant un couple	5955	6280	-325
Avec enfants	2090	2360	-270
Sans enfants	3855	3935	-80
Total des familles monoparentales	1340	1295	45
dans laquelle le parent est une femme+	1020	1025	-5
dans laquelle le parent est un homme+	320	275	45
Total - Personnes hors famille de recensement dans les ménages privés - Données intégrales (100 %)	5285	4625	660
Vivant seule	3940	3590	350
Vivant avec d'autres personnes apparentées	565	n.d.	n.d.
Vivant avec des personnes non apparentées seulement	760	n.d.	n.d.
Ménages multigénérationnels	200	n.d.	n.d.
Ménages sans famille de recensement composés de deux personnes ou plus	410	300	110
Ménages composés d'une seule personne	3940	3590	350
Total - Ménages privés selon le nombre de soutiens du ménage - Données-	11475	11330	145
Ménage avec un soutien	6615	7525	-910
Ménage avec deux soutiens	4580	3730	850
Ménage avec trois soutiens ou plus	290	90	200
Total - Ménages privés selon l'âge du principal soutien du ménage - Données-échantillon (25 %)	11475	11340	135
15 à 24 ans	200	245	-45
25 à 34 ans	1040	990	50
35 à 44 ans	1445	1275	170
45 à 54 ans	1530	2180	-650
55 à 64 ans	2950	2845	105
65 à 74 ans	2520	2195	325
75 à 84 ans	1405	1200	205
85 ans et plus	410	380	30

Enfin, le tableau 6 offre des données sur le nombre de soutiens par ménage. Statistique Canada définit un « soutien » comme étant une « personne faisant partie du ménage qui est responsable de payer le loyer ou l'hypothèque, ou les taxes, ou l'électricité ou les autres services publics ». Le tableau suggère que le nombre de ménages avec un seul soutien est en nette diminution (-910, ou -12 pour cent). Cette diminution pourrait s'expliquer par de nombreux facteurs. L'un d'entre eux est sans doute la hausse du nombre de couples où les deux membres tirent des revenus de pension induit par le vieillissement des baby-boomers (e.g., Sécurité de la vieillesse, Régime de pensions du Canada). Le nombre de ménages sans famille de recensement composé de deux personnes ou plus est également en hausse (+110). C'est dans cette catégorie que se retrouveraient notamment les nouveaux arrivants qui ne sont pas en couple, mais vivent en colocation.

4.1.3 Abordabilité et état des logements

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

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

Tableau 7 : État des logements sur le territoire de la CSRR

	CSRR		
	2021	2016	Var.
Total - Ménages privés selon la taille convenable du logement - Données-échantillon (25 %)	11475	11325	150
Logement de taille convenable	11265	11095	170
De taille non convenable	230	240	-10
Total - Logements privés occupés selon l'état du logement - Données-échantillon (25 %)	11475	11340	135
Seulement entretien régulier ou réparations mineures requises	10595	10400	195
Réparations majeures requises	885	940	-55

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

Comme l'illustre le tableau, les revenus sont plus faibles dans le Restigouche que dans l'ensemble du Nouveau-Brunswick. Le recensement de 2021 révélait que le revenu moyen après impôt des ménages dans le comté de Restigouche s'établissait à 62 200 \$, soit 10 000 \$ ou 14 pour cent de moins que dans l'ensemble du Nouveau-Brunswick. Cet écart était comparable à celui affiché lors du recensement de 2016. Pour les ménages privés comptant une seule personne, l'écart était sensiblement le même. En 2020, ces ménages ont touché en moyenne 32 760 \$.

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

Le même constat s'applique aux ménages privés en général. En 2020, presque la moitié des ménages du Restigouche (48 pour cent) ont touché un revenu après impôt inférieur à 50 000 \$, contre 38 pour cent dans l'ensemble de la province. Le tiers de ménages du Restigouche ont touché un revenu après impôt de plus de 70 000 \$, contre 43 pour cent dans l'ensemble du Nouveau-Brunswick.

Tableau 8 : Revenus des particuliers et des ménages, CSRR et Nouveau-Brunswick

	2020		2015	
	Restigouche	Nouveau-Brunswick	Restigouche	Nouveau-Brunswick
Total - Statistiques du revenu pour les ménages privés - Données-échantillon (25 %)	14165	337650	13990	319775
Revenu après impôt moyen des ménages en 2020 (\$)	62200	72200	53906	61431
Total - Statistiques du revenu en 2020 pour les ménages privés comptant une personne - Données-échantillon (25 %)	4855	100470	4430	89455
Revenu après impôt moyen des ménages comptant une personne en 2020 (\$)	32760	36920	27021	31242
Total - Statistiques du revenu en 2020 pour les ménages privés comptant deux personnes ou plus - Données-échantillon (25 %)	9310	237185	9565	230320
Revenu après impôt moyen des ménages comptant deux personnes ou plus en 2020 (\$)	77500	87100	66363	73156
Total - Tranches de revenu après impôt en 2020 pour la population âgée de 15 ans et plus dans les ménages privés ayant un revenu après impôt - Données intégrales (100 %)	25290	628000	25345	594920
0 \$ à 19 999 \$	23%	21%	35%	32%
20 000 \$ à 29 999 \$	24%	21%	18%	17%
30 000 \$ à 39 999 \$	21%	19%	16%	14%
40 000 \$ à 49 999 \$	14%	14%	11%	11%
50 000 \$ à 69 999 \$	12%	15%	10%	13%
70 000 \$ à 99 999 \$	4%	7%	7%	9%
100 000 \$ et plus	1%	3%	3%	5%
Total - Tranches de revenu après impôt du ménage en 2020 pour les ménages privés - Données intégrales (100 %)	14165	337650	13990	319775
0 \$ à 19 999 \$	7%	5%	15%	12%
20 000 \$ à 29 999 \$	15%	11%	14%	12%
30 000 \$ à 39 999 \$	14%	11%	15%	13%
40 000 \$ à 49 999 \$	12%	11%	12%	11%
50 000 \$ à 69 999 \$	19%	19%	19%	19%
70 000 \$ à 99 999 \$	18%	21%	15%	18%
100 000 \$ et plus	15%	22%	10%	15%

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

Tableau 9 : Abordabilité des logements, CSRR et Nouveau-Brunswick

	2021		2016	
	Restigouche	Nouveau-Brunswick	Restigouche	Nouveau-Brunswick
Total - Ménages propriétaires et locataires - Données-échantillon (25 %)	13915	332185	13770	314325
Moins de 30 % du revenu est consacré aux frais de logement	12375	289265	11775	261385
30 % ou plus du revenu est consacré aux frais de logement	1535	42920	1995	52935
Total - Ménages propriétaires dans les logements privés non agricoles, hors réserve - Données-échantillon (25 %)	10595	245105	10845	235950
% de ménages propriétaires avec hypothèque	45.5	54.6	45.3	55.9
% de ménages propriétaires consacrant 30 % ou plus de leur revenu aux frais de logement	7	7.5	9.3	10.3
Frais de logement mensuels médians pour les logements occupés par un ménage propriétaire (\$)	568	770	532	741
Frais de logement mensuels moyens pour les logements occupés par un ménage propriétaire (\$)	723	935	675	876
Valeur médiane des logements (\$)	120000	180000	94922	150010
Valeur moyenne des logements (\$)	135000	207800	114669	170071
Total - Ménages locataires dans les logements privés non agricoles, hors réserve - Données-échantillon (25 %)	3355	88190	2950	79370
% de ménages locataires dans un logement subventionné	21.3	13.2	22.1	14.4
% de ménages locataires consacrant 30 % ou plus de leur revenu aux frais de logement	24	28	33.5	36.5
Frais de logement mensuels médians pour les logements occupés par un ménage locataire (\$)	604	830	535	704
Frais de logement mensuels moyens pour les logements occupés par un ménage locataire (\$)	620	870	557	741

Le tableau permet de constater que des 10 595 ménages propriétaires en 2021, 45,5 pour cent avaient une hypothèque, un chiffre significativement plus faible que pour l'ensemble du Nouveau-Brunswick (55,9 pour cent). Deux principaux facteurs pourraient expliquer cette différence. D'une part, les prix des propriétés résidentielles sont plus faibles dans le Restigouche. En 2021, la valeur médiane des logements y était 33 pour cent plus faible que dans l'ensemble

du Nouveau-Brunswick (120 000 \$ contre 180 000 \$ respectivement). D'autre part, la population du Restigouche est significativement plus âgée et le nombre de ménages avec hypothèque tend à diminuer avec l'âge. Tel qu'indiqué précédemment, en 2021, l'âge médian dans le Restigouche était de 53,6 ans, contre 46,8 ans dans l'ensemble du Nouveau-Brunswick.

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

Des ménages propriétaires, passons maintenant aux ménages locataires. En 2021, près du quart (24,0 pour cent) des ménages du Restigouche étaient des locataires, une proportion légèrement inférieure à celle de l'ensemble du Nouveau-Brunswick (26,4 pour cent). Les frais de logement mensuels étaient sensiblement plus faibles dans le Restigouche, s'établissant à un peu moins de trois quart de la moyenne provinciale. Fait à noter, le pourcentage de ménages habitant dans un logement subventionné était considérablement plus élevé dans le Restigouche que (21,3 pour cent) dans l'ensemble du Nouveau Brunswick (13,2 pour cent), ce qui expliquerait en partie l'écart dans les frais de logement entre ces deux entités. Enfin, il faut souligner que les frais de logement des ménages locataires ont augmenté plus rapidement entre 2016 et 2021 que ceux des ménages propriétaires.

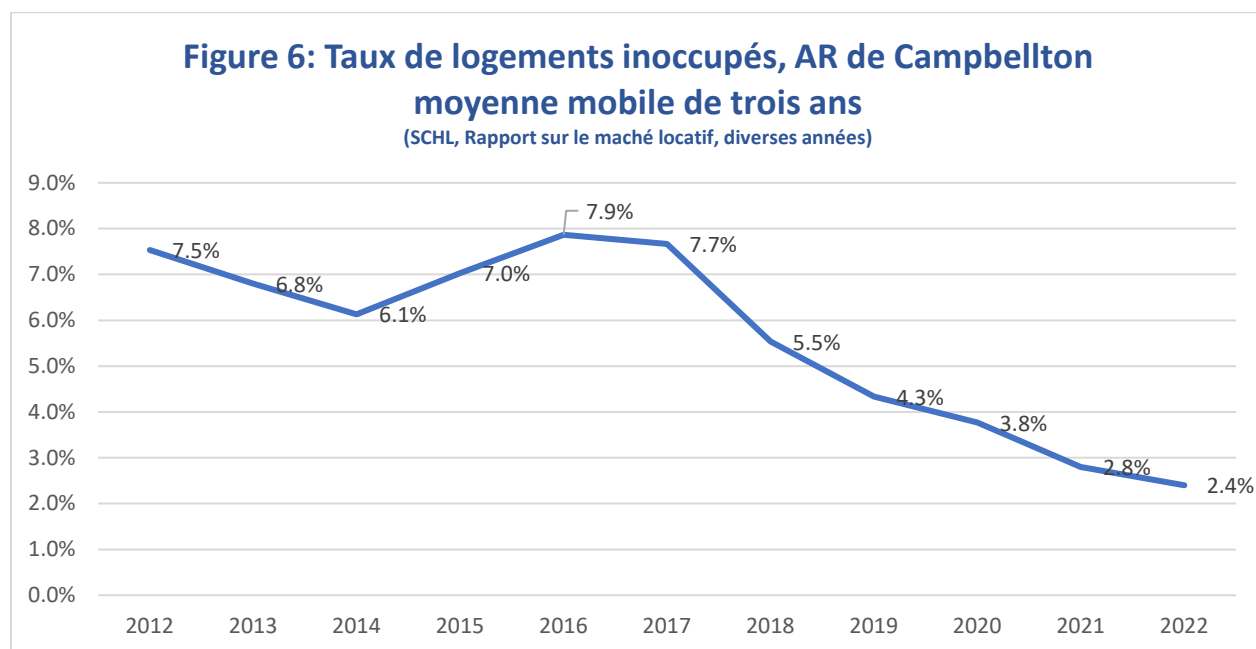
4.2 Tendances depuis le recensement de 2021

Nous avons vu dans la Section 3 que le bilan démographique dans le comté de Restigouche s'est amélioré considérablement depuis le recensement de 2021. En guise de rappel, les chiffres du recensement sont en date du mois de mai 2021. Quant aux estimations démographiques annuelles de Statistique Canada, celles-ci couvrent la période du 1^{er} juillet au 30 juin. C'est donc dire que les chiffres sur la croissance de la population pour l'année 2021-2022 couvrent la période du 1^{er} juillet 2021 au 30 juin 2022. Durant cette période, la population du Restigouche a affiché un gain de 148 personnes, ce qui équivaut à 0,5 pour cent (Statistique Canada, tableau CANSIM 17-10-0136-01). Par contraste, au cours cinq années entre les recensements de 2016 et de 2021, la population du comté a diminué en moyenne de 55 personnes par année, soit perte annuelle moyenne de 0,2 pour cent (Statistique Canada, tableau CANSIM 17-10-0005-01).

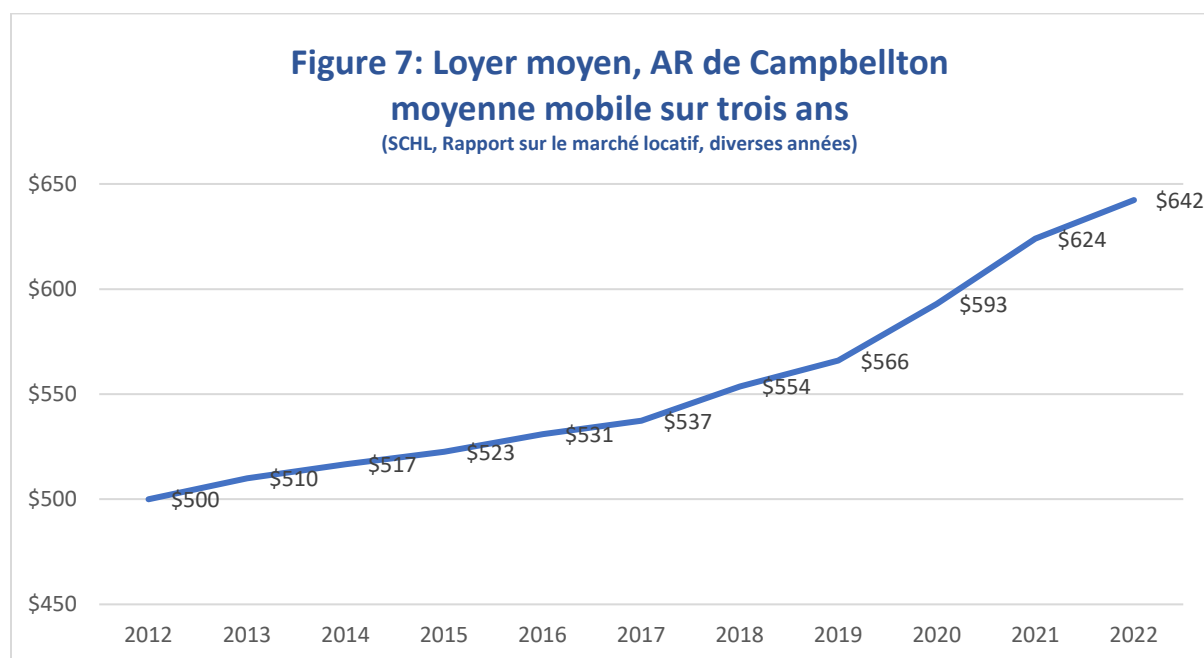
Comme ailleurs au Nouveau-Brunswick, le marché du logement s'est considérablement resserré au cours des dernières années dans le comté de Restigouche. Cela est visible notamment au niveau des données sur le marché locatif produites par la Société canadienne d'hypothèques et de logement, lesquelles sont disponibles pour les 7 centres néo-brunswickois de plus de 10 000 habitants, incluant l'agglomération de recensement de Campbellton (laquelle inclut cependant les collectivités québécoises de Listuguj et de Pointe-à-la-Croix).

Nous avons vu précédemment dans cette section que le nombre de ménages privés locataires sur le territoire de la CSRR s'est accru considérablement entre les recensements de 2016 et 2021. Au total, le territoire comptait 320 ménages locataires de plus en 2021 qu'en 2016, soit une hausse de 13 pour cent.

L'augmentation du nombre de locataires dans l'agglomération de recensement de Campbellton se reflète dans les taux d'inoccupation des logements locatifs, qui ont chuté considérablement au cours des dernières années. La figure 6 présente les chiffres pour les dix dernières années. Comme les données annuelles sont passablement volatiles (sans doute en raison de la petite taille de l'échantillon), le tableau présente pour chaque année la moyenne mobile sur trois ans. C'est donc dire, par exemple, que les chiffres pour l'année 2022 sont la moyenne des années 2020, 2021 et 2022. Comme l'illustre la figure, le taux d'inoccupation, qui oscillait autour de huit pour cent au milieu de la dernière décennie, se situe désormais bien en-dessous de trois pour cent.



Sans surprise, ce resserrement du marché du logement se traduit par des loyers qui augmentent plus rapidement. La figure 7 présente l'évolution du loyer moyen au cours de la dernière décennie. Ici également, il s'agit d'une moyenne mobile sur trois ans. On remarque une accélération nette de la croissance des loyers. Ainsi, sur la base de cet indicateur, on remarque une hausse du loyer moyen de 76 \$ entre 2019 et 2022, ce qui équivaut à une augmentation annuelle de 4.3 pour cent. Par contraste, entre 2013 et 2016, le loyer moyen n'a augmenté que de 21 \$, soit plus de trois fois moins rapidement qu'entre 2019 et 2022.



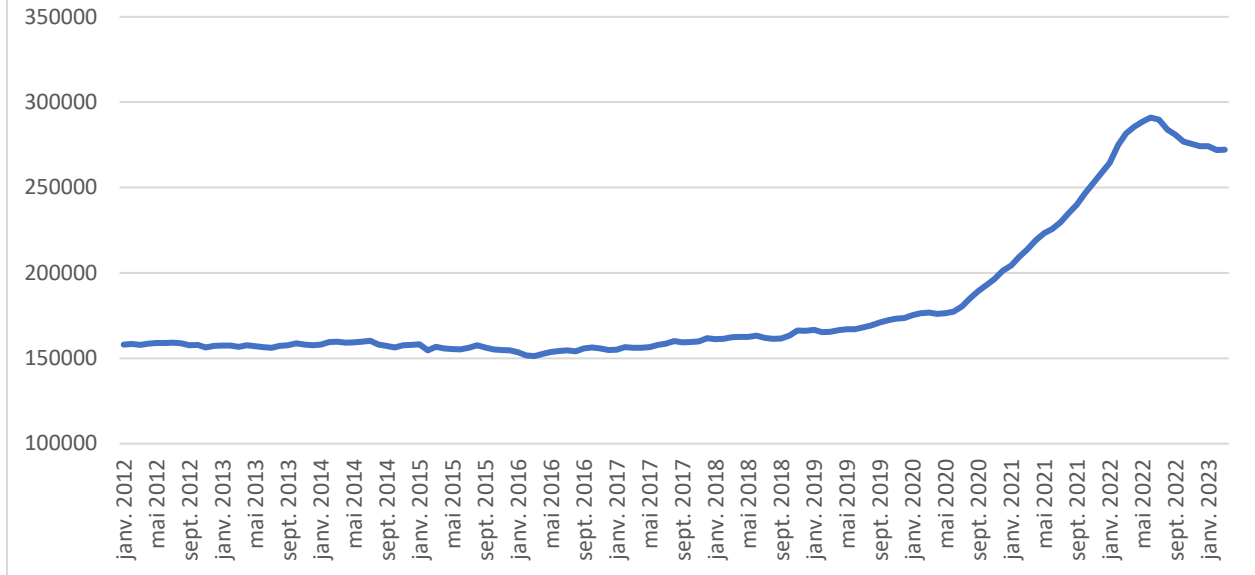
Malgré la forte croissance du nombre de locataire et l'accélération de la hausse des loyers qu'a connues l'agglomération de recensement de Campbellton au cours des dernières années, les chiffres de la Société canadienne d'hypothèque et de logements laissent entendre qu'il n'y a eu aucune mise en chantier d'unités locatives au cours des trois dernières années (Statistique Canada, tableau CANSIM 34-10-0138-01).

Du logement locatif, passons maintenant au logement en propriété. À notre connaissance, il n'existe pas de données fiables sur les valeurs des propriétés dans le comté de Restigouche autre que celles fournies lors de recensements. Nous savons cependant que les prix des maisons ont augmenté considérablement depuis le début de la pandémie au Nouveau-Brunswick, comme l'illustre la figure 8. Compte tenu de l'afflux récent de nouveaux résidents plus âgés qu'a connu le comté de Restigouche, celui-ci ne fait sans doute pas exception à cette tendance.

**Figure 8: Prix moyen des maisons, Nouveau-Brunswick
janv. 2012 à mars 2023**

Indice composé (données désaisonnalisées)

(Agence canadienne de l'immeuble, statistiques résidentielles nationales)



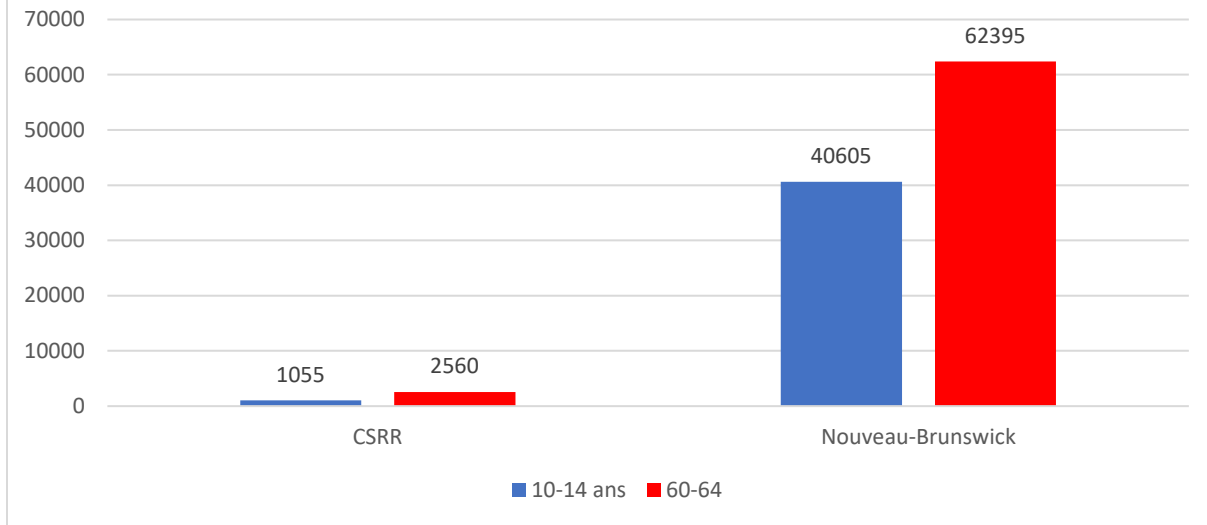
5. Augmentation de la demande de logement induite par le départ à la retraite des baby-boomers

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

Comme nous l'avons vu dans la Section 3, à chaque année, le nombre de personnes qui partent à la retraite sur le territoire de la CSRR excède de loin le nombre de ceux qui se joignent au marché du travail. Toutes choses étant égales, plus les besoins en matière de nouveaux travailleurs de remplacement pour les baby-boomers qui partent à la retraite sont élevés, plus grande sera la demande pour le logement. Pour obtenir un aperçu du nombre de personnes qui vont atteindre l'âge de la retraite (65 ans) ainsi que du nombre de jeunes qui vont atteindre l'âge de travailler entre 2021 et 2026, il suffit de comparer la taille de la cohorte des gens âgés entre 60 et 64 ans à celle de ceux âgés entre 10 et 14 lors du recensement de 2021. Cette année-là, le groupe des 60 à 64 ans habitant le territoire de la CSRR comptait 2 560 individus alors que celui des 10 à 14 en comptait 1 055. C'est donc dire que pour chaque personne qui va atteindre l'âge officiel de travailler au cours des cinq années entre 2021 et 2026, environ 2,4 personnes vont atteindre l'âge officiel de la retraite. Il s'agit là d'un écart considérablement plus important que dans l'ensemble du Nouveau-Brunswick, où seulement 1,5 personnes vont atteindre l'âge de la retraite pour chaque personne atteignant l'âge de travailler (figure 9).

Figure 9: Population des 10 à 14 et des 60 à 64 ans en 2021
Territoire de la CSRR et Nouveau-Brunswick

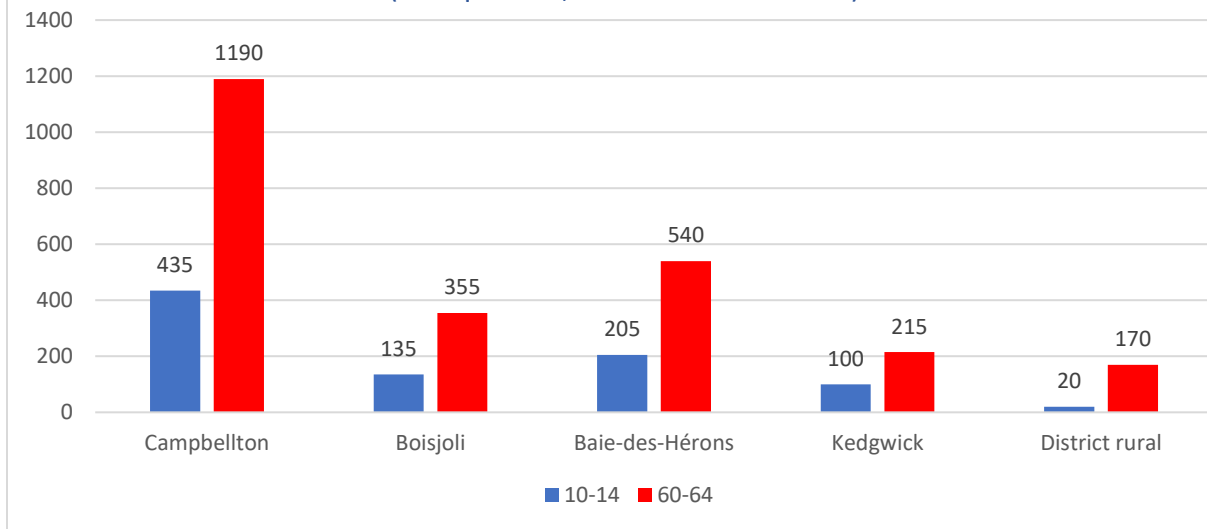
(Statistique Canada, tableaux CANSIM 17-10-0005-01 et 17-10-0138-01)



Comme l'illustre la figure 10, la situation diffère quelque peu d'une entité à l'autre au sein du territoire de la CSRR. Le district rural compte de loin le plus faible nombre de jeunes âgés de 10 à 14 ans par rapport au nombre d'adultes âgés de 60 à 64 ans. De son côté, la communauté rurale de Kedgwick semble tirer un peu mieux son épingle du jeu que les trois autres entités municipales.

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

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



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

Quoique les chiffres présentés ci-dessus nous donnent déjà un bon aperçu de l'impact du vieillissement démographique sur la population active du territoire de la CSRR, il est possible de produire des estimations plus précises de ses besoins en matière de main-d'œuvre de remplacement pour la période allant de 2021 à 2026. La taille de la population active de toute région dépend de deux facteurs : (1) la répartition de la population par groupe d'âge actif (15 à 19 ans, 20 à 24 ans, 25 à 29 ans, etc.) et (2) le taux d'activité (pourcentage de personnes sur le marché du travail) pour chaque groupe d'âge actif (15 ans et plus). Si l'on présume que les taux d'activité par groupe d'âge vont demeurer constants, il suffit pour évaluer l'impact du vieillissement démographique d'estimer la population de chaque groupe d'âge actif en 2026, de multiplier celle-ci par son taux d'activité et de comparer les résultats aux données de 2021. À son tour, la population de chaque groupe d'âge actif en 2026 peut être estimée en partant de la population du groupe d'âge précédent en 2021 et en ajustant sa taille pour la mortalité escomptée entre 2021 et 2026. Par exemple, on peut estimer la taille du groupe d'âge des 45 à 49 ans en 2026 en partant du groupe d'âge des 40 à 44 en 2021 et en ajustant sa taille pour la mortalité escomptée.¹¹

Le tableau 10 présente les résultats de ces calculs pour le Nouveau-Brunswick, le territoire de la CSRR et les cinq entités qui composent ce territoire. Ces calculs sont basés sur la moyenne des taux de mortalité par groupe d'âge (Statistique Canada, tableau CANSIM 13-10-0710-01), de même que les taux d'activité par groupe d'âge pour le Nouveau-Brunswick en 2021 (Statistique Canada, tableau CANSIM 14-10-0327-01).¹²

¹¹ . Les taux de mortalité ne sont pas disponibles à l'échelle du territoire de la CSRR et des cinq entités qui le composent. Nous utilisons ici les taux de mortalité pour le Nouveau-Brunswick pour 2019, dernière année avant la pandémie. Bien sûr, la population de chaque groupe d'âge en 2026 va dépendre non seulement de la mortalité, mais également du bilan migratoire de ce groupe d'âge pour l'entité géographique à l'étude. Par contre, comme l'objectif de cette section est d'examiner les besoins en matière de remplacement de la main-d'œuvre, nous supposons ici que ce bilan est nul pour chaque groupe d'âge.

¹² Statistique Canada ne publie pas de données sur les taux d'activité par groupe d'âge à l'échelle du territoire de la CSRR ou encore à celle des entités qui le composent, raison pour laquelle les calculs présentés dans le tableau 5 sont basés sur les données pour le Nouveau-Brunswick. La même chose s'applique aux taux de mortalité.

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

	2021	2026	Var. 2021 à 2026	
			n	%
Campbellton, CR	5890	5350	-540	-9.2%
Boisjoli (VL)	1854	1699	-155	-8.4%
Baie des Hérons (V)	2456	2165	-291	-11.8%
Kedgwick (CRL)	1172	1077	-95	-8.1%
District rural CSRR	743	611	-132	-17.8%
CSRR	12115	10902	-1213	-10.0%
Nouveau-Brunswick	401434	381798	-19636	-4.9%

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

Comme l'illustre le tableau 10, les besoins en matière de main-d'œuvre de remplacement pour compenser le départ à la retraite des baby-boomers sont deux fois plus grands sur le territoire de la CSRR que dans l'ensemble du Nouveau-Brunswick. À l'intérieur du territoire de la CSRR, la ville de Baie-des-Hérons, de même que le district rural, affichent les plus grands besoins. Sans surprise, ce sont ces entités qui comprennent les plus fortes concentrations de baby-boomers au sein de leur population.

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

comme hypothèse de référence que les nouveaux ménages s'établissant dans la région comportent en moyenne 1,7 travailleurs et travailleuses.

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

Les résultats de nos calculs sont présentés au tableau 11. Sous le scénario de référence, le départ à la retraite des baby-boomers entre 2021 et 2026 se traduira en moyenne par une demande supplémentaire de **143 unités par année** sur l'ensemble du territoire de la CSRR. Pour ce qui est des scénarios de croissance faible et forte, ce sont 121 et 164 unités respectivement.

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

	Scénario de croissance		
	faible	de référence	forte
Campbellton (CR)	54	64	73
Boisjoli (VL)	16	18	21
Baie-des-Hérons (V)	29	34	39
Kedgwick (CRL)	10	11	13
District rural CSRR	13	16	18
CSRR	121	143	164

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

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

Le tableau 12 fournit un aperçu de l'évolution de la population active par industrie dans ce territoire, de même que dans l'ensemble du Nouveau-Brunswick. Deux grands constats s'imposent. D'une part, contrairement à ce qui s'est produit à l'échelle du Nouveau-Brunswick, le nombre de travailleurs au sein du territoire de la CSRR a diminué entre les deux derniers recensements. En 2021, le territoire de la CSRR comptait 620 travailleurs de moins qu'en 2016, soit une baisse de 5,4 pour cent. Le Nouveau-Brunswick, pour sa part, a connu une hausse de deux pour cent.

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

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

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

	CSRR			Nouveau-Brunswick		
	2021	2016	Var.	2021	2016	Var.
Total - Population active âgée de 15 ans et plus selon l'industrie Données-échantillon (25 %)	10945	11565	-5.4%	389470	381795	2.0%
Industrie - sans objet	260	270	-3.7%	7970	7320	8.9%
Toutes les industries	10685	11295	-5.4%	381500	374470	1.9%
1. Agriculture, foresterie, pêche, mines	625	525	19.0%	14815	15135	-2.1%
2. Services publics (e.g., Énergie N.-B.)	115	115	0.0%	3935	3350	17.5%
3. Construction	785	820	-4.3%	27805	27795	0.0%
4. Fabrication	885	1225	-27.8%	30525	32405	-5.8%
5. Transport et entreposage, commerce de gros et de détail	2010	2260	-11.1%	73700	75030	-1.8%
6. Finances et assurances, services immobiliers et de location	255	240	6.3%	17250	16245	6.2%
7. Services professionnels, administratifs et de soutien	530	580	-8.6%	36680	36115	1.6%
8. Services d'enseignement	840	730	15.1%	28650	26090	9.8%
9. Soins de santé et assistance sociale	2435	2630	-7.4%	56515	51380	10.0%
10. Services d'hébergement et de restauration	710	680	4.4%	23345	24825	-6.0%
11. Autres services (sauf administrations publiques)	795	795	0.0%	29735	29670	0.2%
12. Administrations publiques	735	735	0.0%	35260	32090	9.9%

Deuxièmement, le vieillissement des baby-boomers fait gonfler les rangs des aînés, ce qui à son tour fait augmenter la demande pour les services de soins de santé aux autres soins associés au vieillissement. Comme ces soins doivent dans bien des cas être prodigués sur place, le vieillissement exerce une pression à la hausse sur la main-d'œuvre dans ces industries. Dans le cas du territoire de la CSRR, le nombre de travailleurs dans le secteur des soins de santé et de l'assistance sociale (lequel inclut les foyers de soins) a en fait décliné entre les recensements de 2016 et 2021. À notre avis, ce développement reflète davantage la pénurie de main-d'œuvre qui sévissait alors que la demande pour les services dans ce secteur. À l'échelle du Nouveau-Brunswick, où la main-d'œuvre était davantage disponible, le nombre de travailleurs dans ce secteur a augmenté de 10 pour cent au cours de cette même période.

Enfin, comme les gens qui partent à la retraite sont beaucoup plus nombreux que ceux qui atteignent l'âge de travailler, tant le territoire de la CSRR que Nouveau-Brunswick accueillent de nombreux nouveaux arrivants qui viennent remplacer les travailleurs qui partent à la retraite. Cela, à son tour se traduit par une hausse de la demande pour les services publics tels que la santé et l'éducation. Le tableau 12 montre que le secteur des services d'enseignement, moins affecté par la pénurie de main-d'œuvre à l'époque, a connu une hausse de 15 pour cent dans le territoire de la CSRR entre 2016 et 2021. Plus généralement, la croissance démographique et le vieillissement des baby-boomers augmentent la demande pour les biens et services produits localement. À moins d'accueillir suffisamment de gens pour remplacer les travailleurs qui partent à la retraite ou encore qui choisissent de travailler dans le secteur des biens et services produits localement, le nombre d'emploi dans les industries exportatrices—lesquelles sont essentielles à la prospérité à long terme—risque de décliner. Ce phénomène de « désindustrialisation » est visible dans le tableau 12. Celui-ci montre des pertes d'emploi dans des industries telles que la fabrication est en fort déclin (-27 pour cent).

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

- L'emploi dans toutes les industries va demeurer stable par rapport au recensement de 2021, sauf pour les suivantes : construction, les services d'enseignement, de même que les soins de santé et d'assistance sociale.
- L'industrie de la construction a affiché un déclin de sa main-d'œuvre entre 2016 et 2021 (-4.3 pour cent). Cependant, compte tenu des importants besoins en matière de construction d'unités supplémentaires, nous posons comme hypothèse que ce secteur va

connaître une augmentation de 20 pour cent de son nombre de travailleurs entre 2021 et 2026. Il s'agit là d'une hypothèse conservatrice compte tenu de l'ampleur des besoins dont fait état le présent rapport.

- En ce qui a trait aux services éducatifs, nous supposons que la main-d'œuvre va s'accroître au même rythme qu'entre 2016 et 2021.
- Enfin, pour les soins de santé et l'assistance sociale, nous supposons que ceux-ci vont connaître le même rythme de croissance que celui affiché par le Nouveau-Brunswick entre 2016 et 2021.

Le tableau 13 montre que le nombre de travailleurs dans le territoire de la CSRR devrait augmenter en moyenne de 108 par année entre 2021 et 2026 pour maintenir le niveau d'activité actuel dans le secteur privé et offrir les biens et services à la population. En termes de demande additionnelle pour le logement, si l'on présume comme nous l'avons fait à la section suivante que chaque nouveau ménage est composé de 1,7 travailleurs, cela équivaut à 64 unités par année. Le tableau présente également les données pour les scénarios de croissance faible et forte, que nous fixons également ici respectivement à 15 pour cent en-dessous et au-dessus du scénario de référence.

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

	Population active			Logement		
	scénario de croissance			scénario de croissance		
	faible	référence	forte	faible	référence	forte
Campbellton (CR)	45	53	60	26	31	36
Boisjoli (VL)	16	19	21	9	11	13
Baie-des-Hérons (V)	18	21	24	11	12	14
Kedgwick (CRL)	6	7	9	4	4	5
District rural	7	8	9	4	5	5
CSRR	92	108	124	54	64	73

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

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

7.1 Réduction de la demande induite par la mortalité

La mortalité a un impact négatif sur la demande de logement. Selon nos calculs basés sur les taux de mortalité par groupes d'âge du Nouveau-Brunswick, parmi les 24 843 résidents du territoire de la CSRR en 2021, un nombre total de 1 172 vont décéder au cours des cinq prochaines années.

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

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

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

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

	Scénario de croissance		
	faible	de référence	forte
Campbellton (CR)	-87	-77	-66
Boisjoli (VL)	-23	-20	-17
Baie-des-Hérons (V)	-50	-44	-38
Kedgwick (CRL)	-13	-11	-9
District rural CSRR	-14	-12	-11
CSRR	-188	-164	-141

7.2 Augmentation de la demande induite par les jeunes adultes de la CSRR

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

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

¹⁴ . Il est bon de noter que, dans les faits, les jeunes adultes âgés entre 20 et 24 ans en 2021 ne vont pas tous rester dans le comté de Restigouche dans les années à venir. Cela dit, nous pouvons poser cette hypothèse à des fins de simplification sans que cela n'ait trop d'impact sur nos résultats globaux car, en l'absence d'une telle hypothèse, il faudrait augmenter en conséquence le nombre de personnes venant s'installer dans le comté pour occuper les postes libérés par les baby-boomers et pour maintenir le niveau d'activité économique dans le Restigouche. En

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

	Scénario de croissance		
	faible	de référence	forte
Campbellton (CR)	55	61	69
Boisjoli (VL)	20	22	25
Baie-des-Hérons	19	22	25
Kedgwick	11	12	14
District rural	1	1	1
CSRR	106	118	134

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

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

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

d'autres mots, il faudrait ajuster de manière relativement proportionnelle les chiffres présentés dans les deux sections précédentes. Le résultat net serait plus ou moins semblable.

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

Entre le 1^{er} juillet 2021 et le 30 juin 2022, le comté de Restigouche affichait un solde de migration interprovinciale chez les 45 ans et plus s’élevant à 125 résidents. Aux fins de ce rapport nous supposons que ce solde a été distribué uniformément à travers le comté, ce qui se traduit par un solde de 101 résidents supplémentaires dans le territoire de la CSRR.

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

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

	Scénario de croissance		
	faible	de référence	forte
Campbellton (CR)	16	21	26
Boisjoli (VL)	5	6	8
Baie-des-Hérons (V)	7	10	12
Kedgwick (CRL)	3	4	5
District rural CSRR	2	3	3
CSRR	33	44	55

8. Synthèse de résultats et discussion

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

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

	Scénario de croissance		
	faible	de référence	forte
Campbellton (CR)	64	101	138
Boisjoli (VL)	27	37	50
Baie-des-Hérons (V)	16	34	52
Kedgwick (CRL)	15	21	28
District rural CSRR	6	12	16
CSRR	128	205	284

Selon le scénario de référence, il faudrait 205 unités par année additionnelles pour satisfaire la demande de logement projetée d'ici 2026 pour le territoire de la CSRR. Il s'agit là d'un chiffre élevé qui exigerait que l'on augmente considérablement la cadence de l'activité de construction résidentielle dans les années à venir. Selon les données de la Société canadienne d'hypothèque et du logement (SCHL), les mises en chantier sur le territoire de l'agglomération de recensement de Campbellton ne se sont élevées qu'à 14 unités par année en moyenne au cours des deux dernières années. Les données de la SCHL ne sont pas disponibles à l'échelle des comtés, mais si l'on présume que toutes ces unités se trouvaient dans la section néo-brunswickoise de l'agglomération et que le reste du territoire de la CSRR a connu un niveau

d'activité semblable à celui de Campbellton, on peut conclure que moins de 30 unités par année ont été mises en chantier sur le territoire de la CSRR en moyenne au cours des deux dernières années.

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

Cela dit, les chiffres parus depuis le dernier recensement sont plus encourageants. Du 1^{er} juillet 2021 au 30 juin 2022, le comté de Restigouche a affiché un gain de population de 0,5 pour cent. De plus, bien que des données spécifiques pour le Restigouche ne soient pas disponibles, la région économique de Campbellton-Miramichi a affiché une croissance de sa population active en 2022, ce qui laisse entendre que le comté de Restigouche pourrait également vu son nombre de travailleurs augmenter.

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