

New Brunswick Non-Profit Housing Conference

# La dynamique du marché du logement au Nouveau-Brunswick

**Richard Saillant, économiste et consultant en politiques publiques**

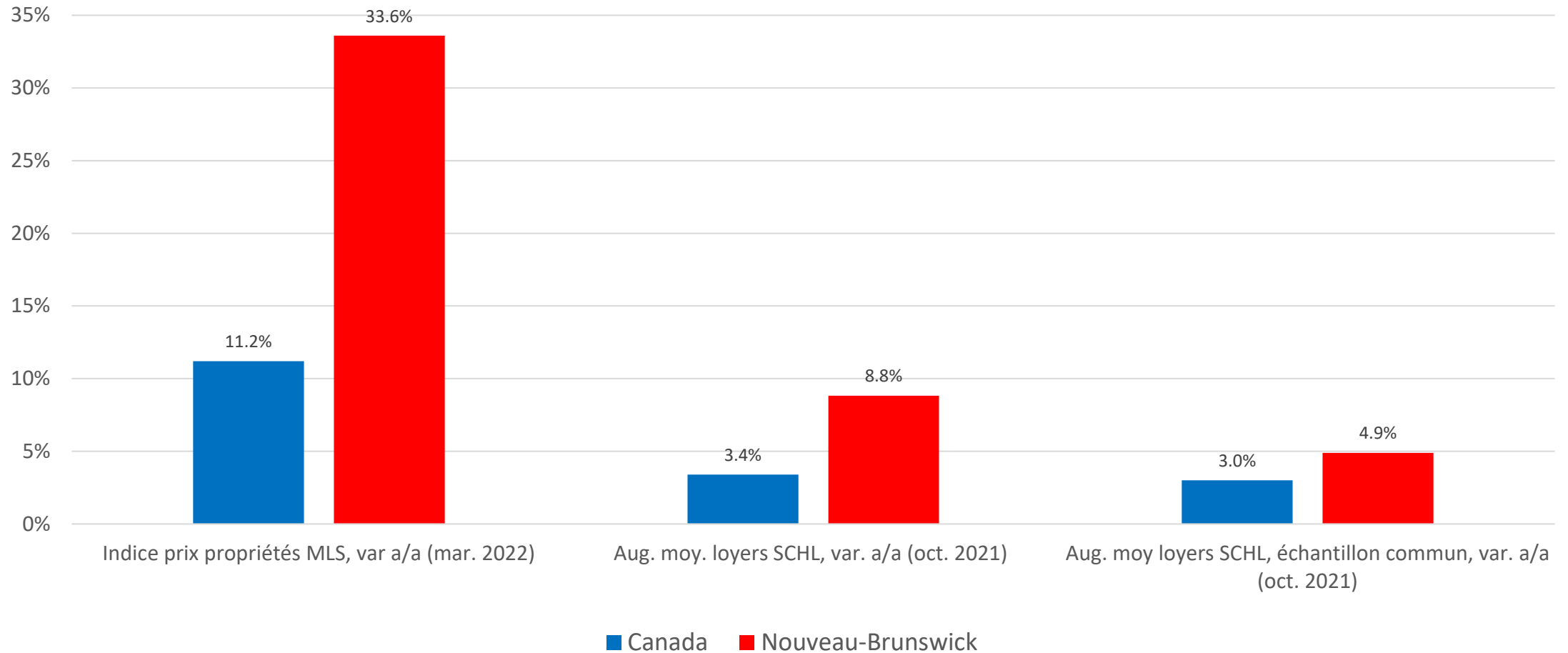
**29<sup>e</sup> Conférence de l'ALSBLNB**

**mai 2022**

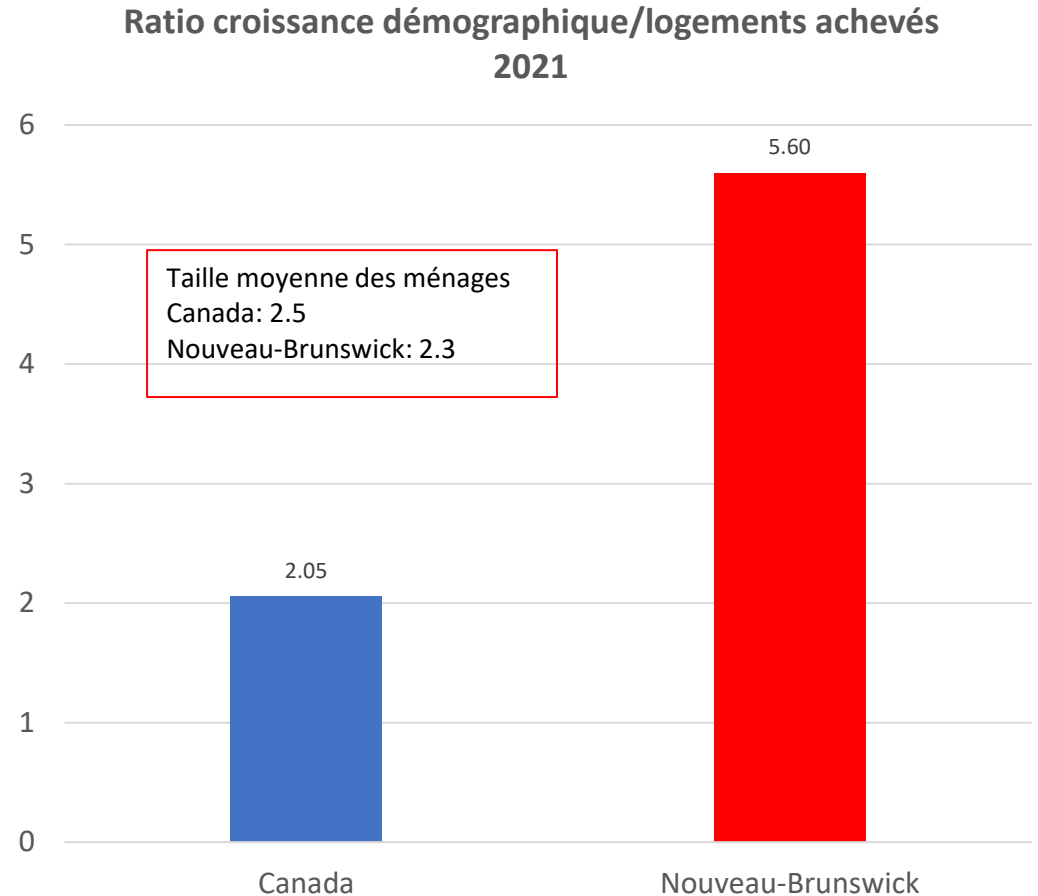
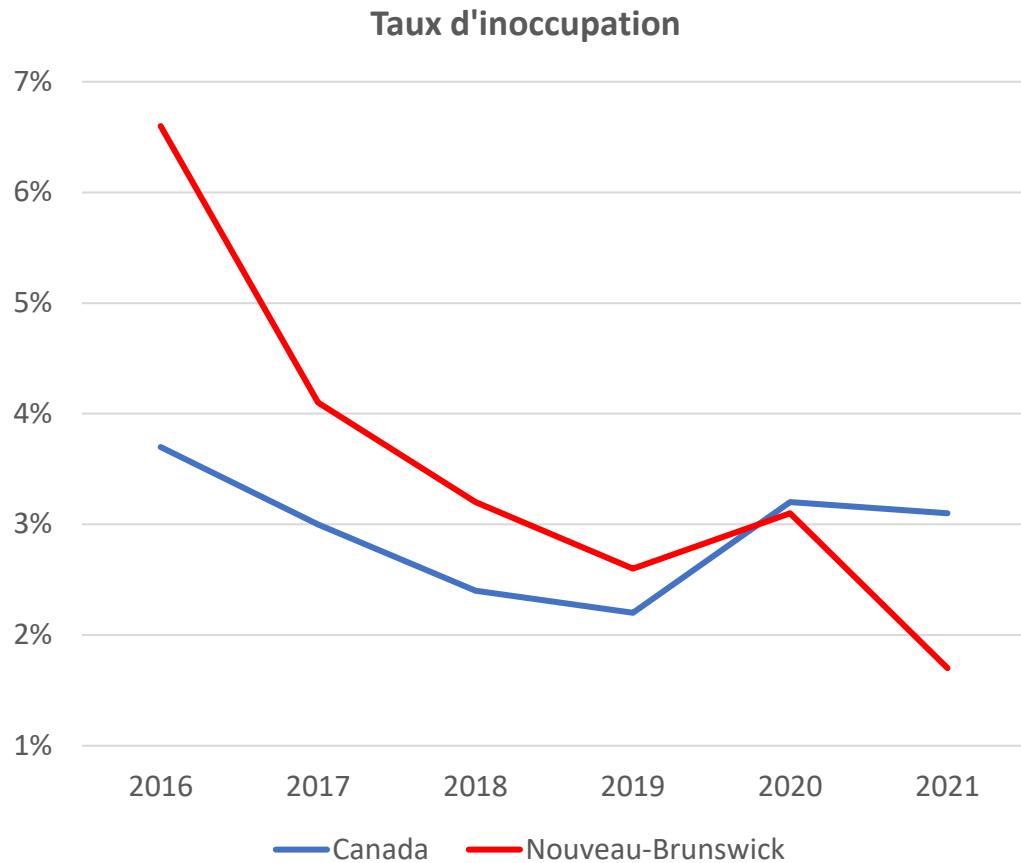
**Saint-Jean**

Cinq points clés sur la  
dynamique du marché du  
logement au N.-B.

*1. Les prix des logements augmentent plus rapidement au Nouveau-Brunswick que pratiquement n'importe où ailleurs au Canada.*

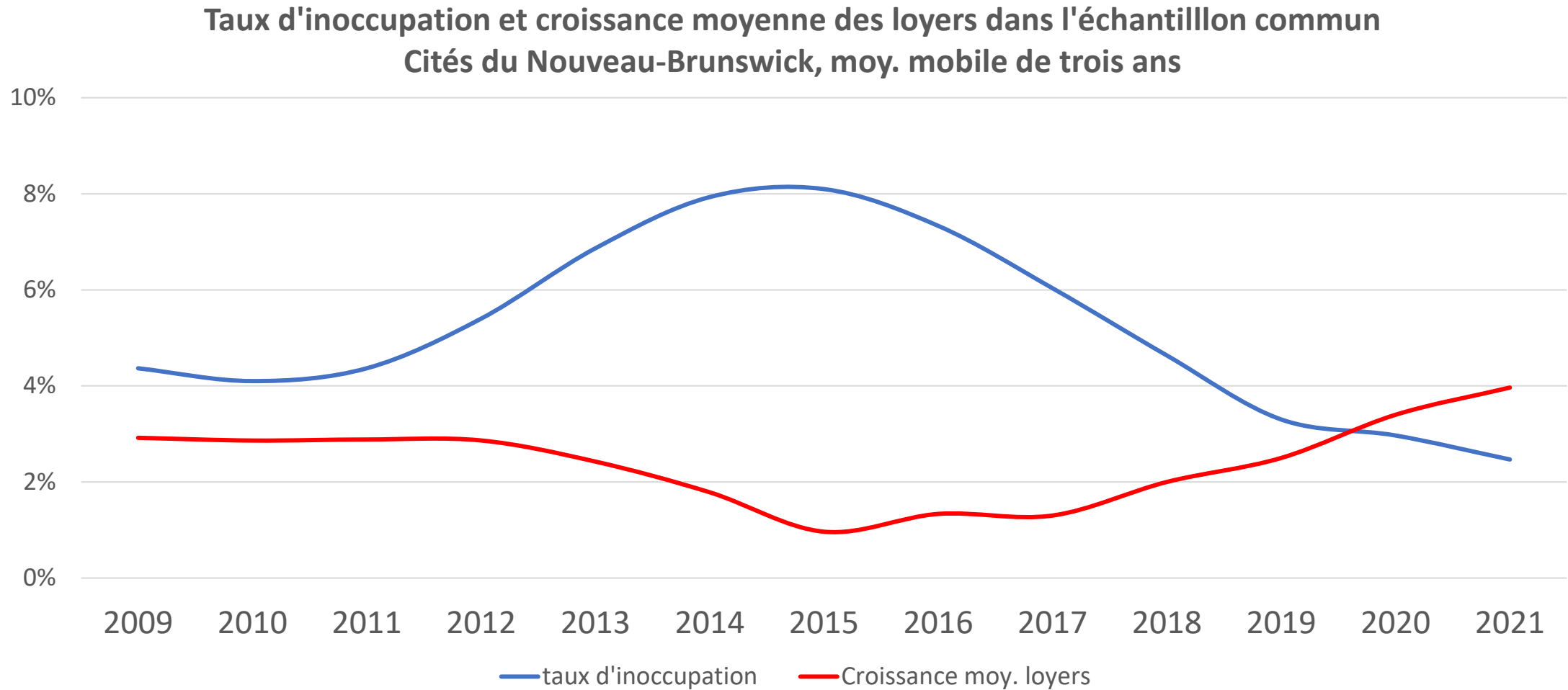


## 2. Le marché du logement est maintenant beaucoup plus serré au Nouveau-Brunswick que dans l'ensemble du Canada.



Source: Portail d'info sur le marché du logement de la SCHL; Statistique Canada, Recensement de 2016 et tableau CANSIM 17-10-0009-01.

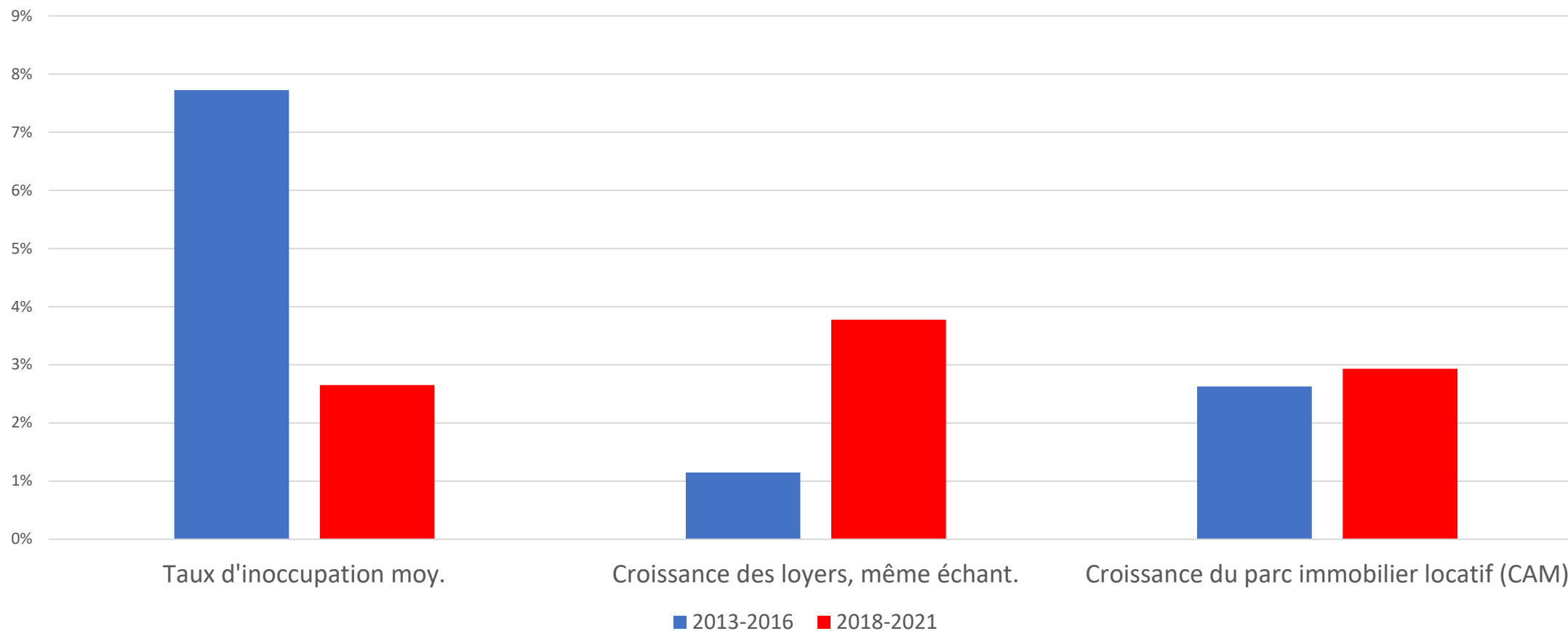
### *3. Comme il fallait s'y attendre, les taux d'inoccupation et la croissance des loyers évoluent en sens inverse.*



Source: Portail d'info sur le logement de la SCHL.

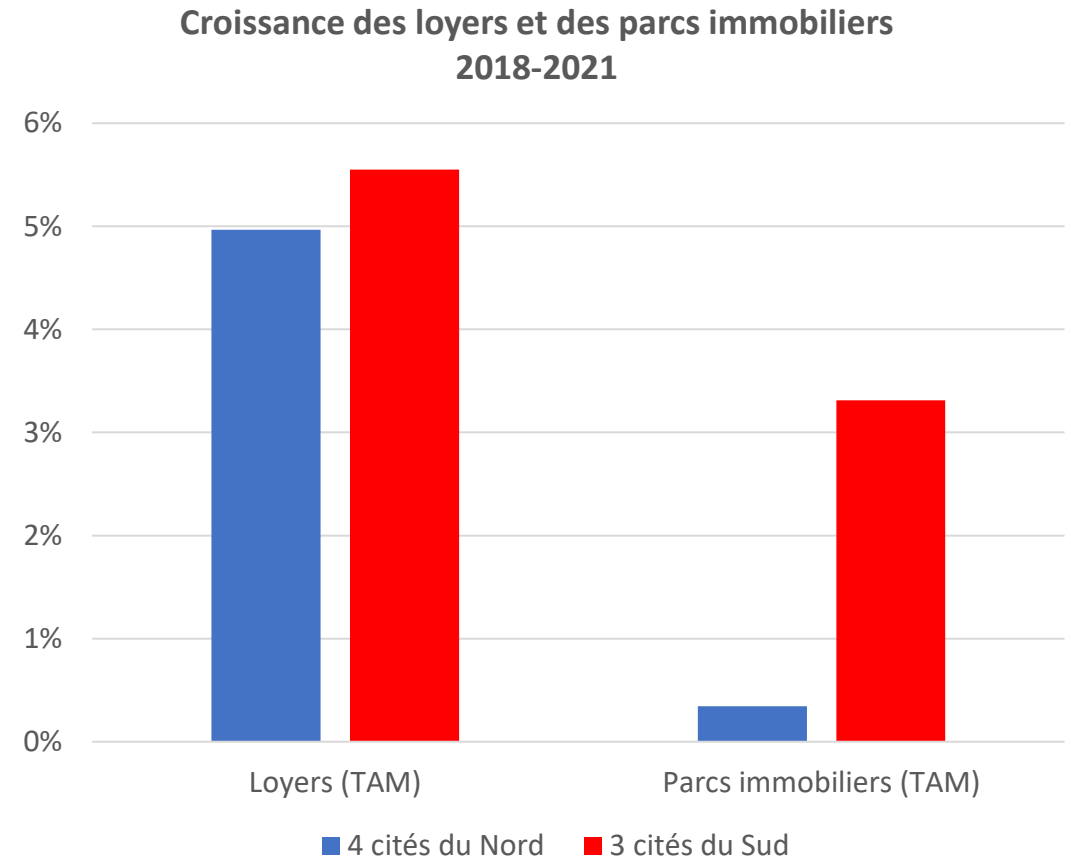
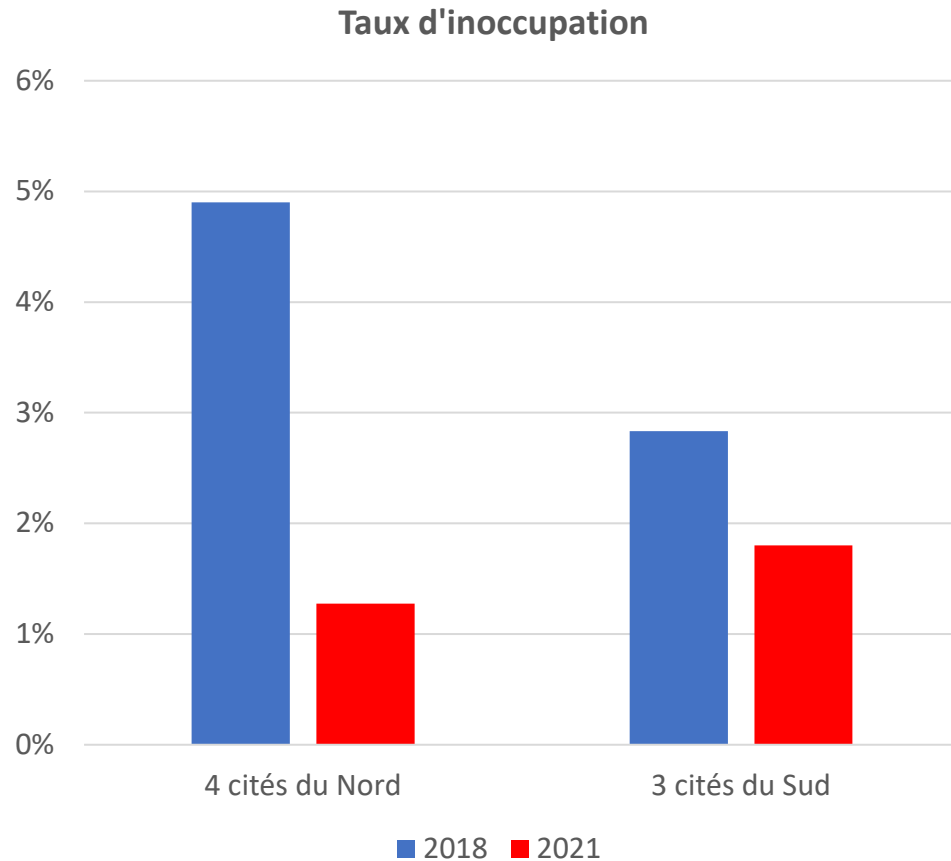
*4. Le marché n'a pas besoin d'être serré pour que la construction résidentielle soit forte. L'escalade des loyers se produit quand l'offre n'arrive pas à suivre la demande.*

Indicateurs sélectionnés du marché locatif, 7 cites du Nouveau-Brunswick



Source: Bibliothèque et portail d'information sur le marché du logement de la SCHL.

*5. Les marchés locatifs sont désormais plus serrés dans les quatre cités du Nord que les trois du Sud. Pourtant, l'offre de logements stagne dans le Nord alors qu'il croît de manière robuste dans le Sud.*



Source: Portail d'information sur le marché du logement de la SCHL.

Cinq grandes questions

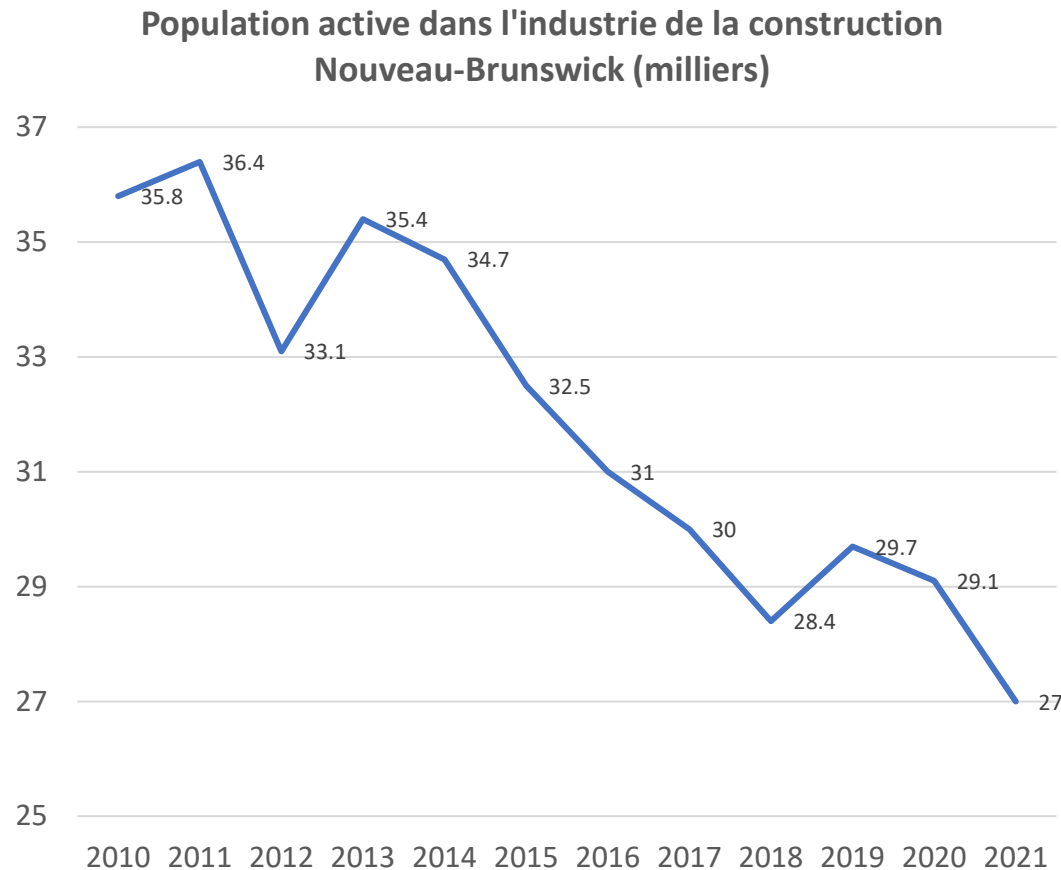


# 1. Pourquoi l'offre de logements ne semble-t-elle ne pas répondre à la demande dans les collectivités plus petites du N.-B.?

## Explications potentielles:

- Ce n'est qu'une question de temps– le marché va éventuellement réagir.
- Le marché ne réagit pas par manque d'attrait commercial
  - Loyers trop faible?
  - Comme la main-d'oeuvre est rare, les promoteurs peuvent choisir les projets les moins risqués et les plus rentables (typiquement, les marchés haut de gamme dans les trois cités du Sud)?
  - Comme les baby boomers occupent une plus grande part de la population dans le Nord, les propriétaires risquent-ils de se trouver sans locataires d'ici 15 ou 20 ans?

## 2. Tous s'entendent pour augmenter l'offre dramatiquement. Mais où va-t-on trouver la main-d'oeuvre?



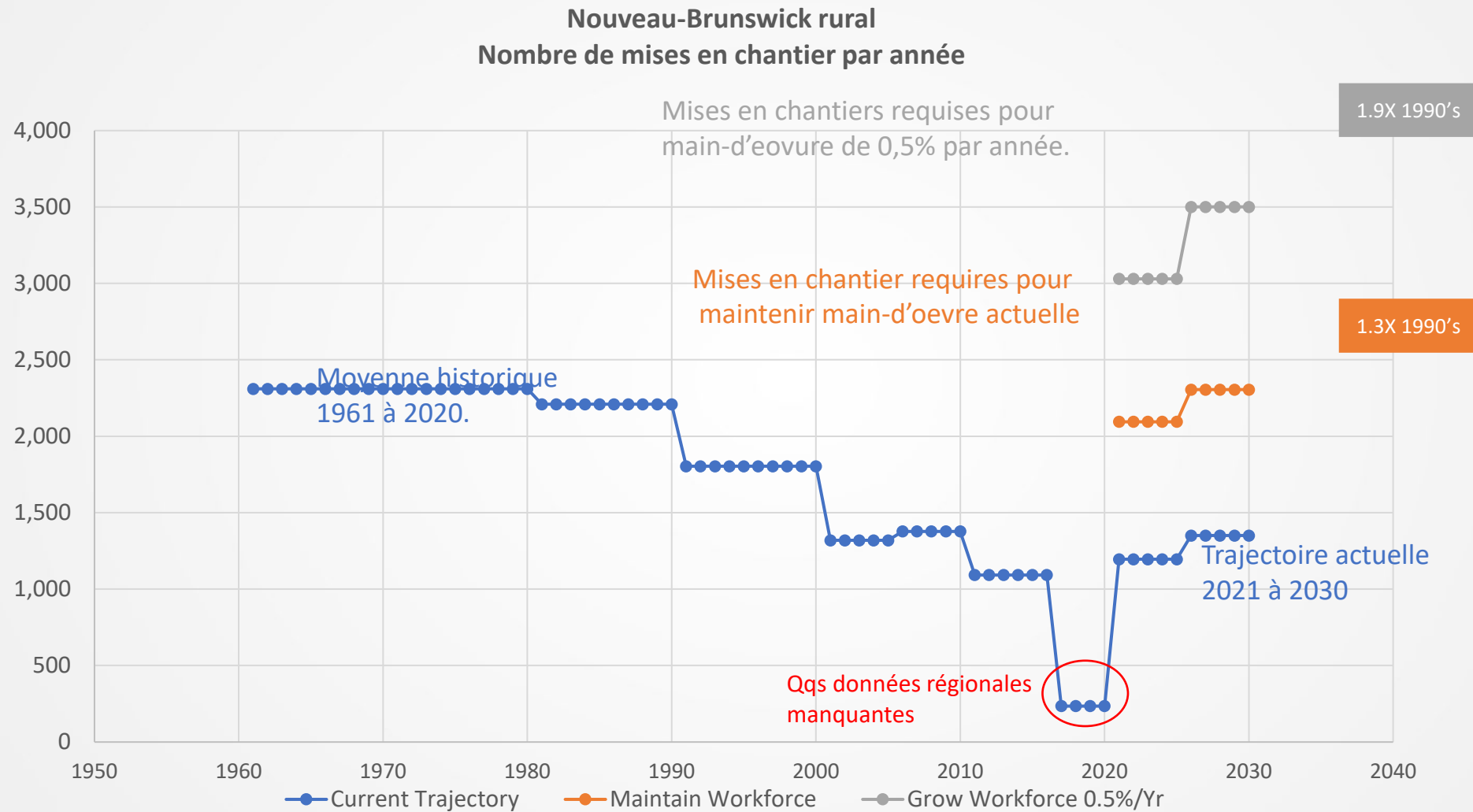
Source: Statistique Canada, tableau CANSIM 14-10-0023-01.

- Bien que de nombreux facteurs puissent expliquer la baisse constante du nombre de travailleurs de la construction, le vieillissement de la main-d'œuvre est clairement un facteur. 30 % des travailleurs ont 55 ans ou plus
- L'activité de construction résidentielle a profité d'une baisse de l'investissement non résidentiel au cours des dernières années. Cela risque de ne pas durer.
- Besoin urgent d'une stratégie audacieuse et concertée pour accroître l'offre de main-d'œuvre.

### 3. Qu'arrive-t-il quand l'offre ne suit pas la demande?

1. Les mieux nantis vont s'en tirer en faisant augmenter les prix
  - Si le plafond sur les loyers est maintenu, pression accrue sur les Nouvelles unités mises en marché. Sinon, escalade de l'ensemble des loyers.
  - Les prix des maisons continueront d'augmenter, ce qui rendra l'accès à la propriété plus difficiles pour ceux qui n'ont pas de fonds propres et des salaires inférieurs.
2. Un appauvrissement pour les locataires: les ménages à faible revenu devront payer plus pour un logement plus petit, partager leur logement avec d'autres ou se retrouver sans domicile fixe. (Le plafond des loyers protégerait certains locataires, mais pas tous).
3. Désindustrialisation : certaines entreprises vont soit réduire leur présence, fermer boutique ou déplacer leurs activités ailleurs, y compris à l'extérieur de la province. Des preuves anectodales suggérant que cela se produit déjà.

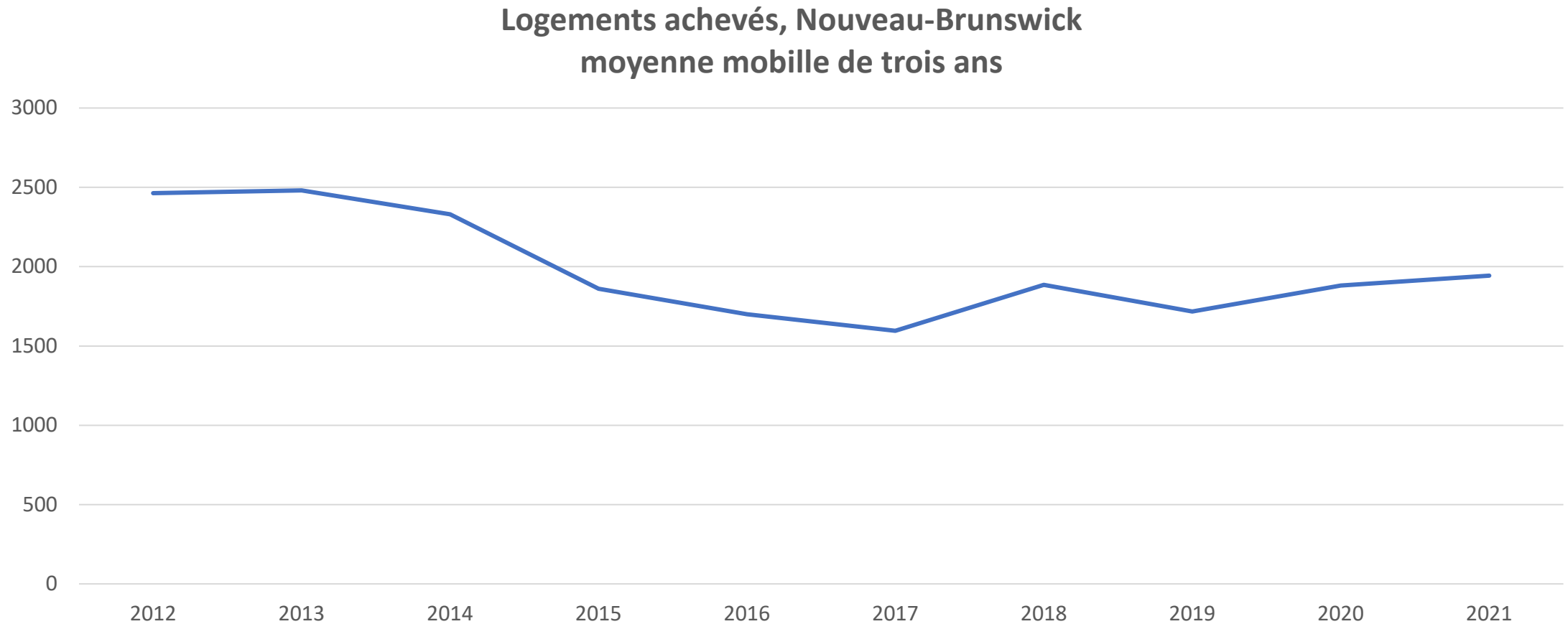
### 3. Qu'arrive-t-il quand l'offre ne suit pas la demande (suite) ?



## 4. L'offre ne va-t-elle pas obtenir un répit avec la hausse des taux d'intérêt et le retour à un semblant de normalité?

- La réponse courte n'y comptez pas.
- Avec la flambée des taux d'intérêt, la crise de l'abordabilité dans le sud de l'Ontario, qui fait face à des prix de l'immobilier parmi les plus élevés au monde, est sur le point de s'aggraver.
- La pandémie ayant démontré l'efficacité des arrangements de travail à domicile pour de nombreux types d'emplois, il n'y a aucune raison pour que le Nouveau-Brunswick ne puisse pas voir des flux élevés de «réfugiés de logement» du sud de l'Ontario pendant de nombreuses années à venir.
- Pendant ce temps, 4 000 Néo-Brunswickois de plus atteignent l'âge de la retraite que celle de travailler à chaque année. Au-delà du besoin de travailleurs de remplacement, le N.-B. a également besoin de plus de personnes pour desservir une population locale en croissance rapide et des rangs grandissants de résidents âgés.
- Dans ce contexte, il est raisonnable de s'attendre à une croissance démographique continue de plus de 10 000 personnes dans les années à venir. Or, il y a peu de preuves que l'offre s'accroît sensiblement en réponse à la récente croissance démographique.

#### 4. L'offre ne va-t-elle pas obtenir un répit avec la hausse des taux d'intérêt et le retour à un semblant de normalité? (suite)



Source: Bibliothèque et portail d'information sur le marché du logement de la SCHL.

## 5. Qu'est-ce qui doit être fait?

- Le logement est le grand problème qui menace de réduire le potentiel de croissance du Nouveau-Brunswick et de miner sérieusement la qualité de vie de bon nombre de ses résidents.
- Ce dossier nécessite une action audacieuse et coordonnée de tous les secteurs de la société. Les priorités urgentes comprennent :
  - Accroître considérablement l'offre de travailleurs de l'industrie de la construction.
  - Utiliser tous les leviers politiques pour rendre les projets de logement « plus abordables » plus attrayants/viables pour les promoteurs, tant dans les secteurs à but lucratif que non lucratif.
  - Dans les régions rurales et les petites villes du Nouveau-Brunswick, des investissements majeurs sont nécessaires pour réduire les risques et améliorer la viabilité financière de l'activité de construction locative.

# Merci

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