

L'impact du logement communautaire sur la productivité



Synthèse

November 27th, 2023

Remerciements

Le financement de ce rapport a été assuré par :

- l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine
- Housing Partnership Canada
- Association of Municipalities Ontario
- Alberta Seniors & Community Housing Association
- BC Non-Profit Housing Association
- la Fédération de l'habitation coopérative du Canada
- le Réseau de logements du Nouveau-Brunswick
- Manitoba Non-Profit Housing Association
- le Réseau québécois des OSBL d'habitation
- le Regroupement des offices d'habitation du Québec
- Service Nouveau-Brunswick

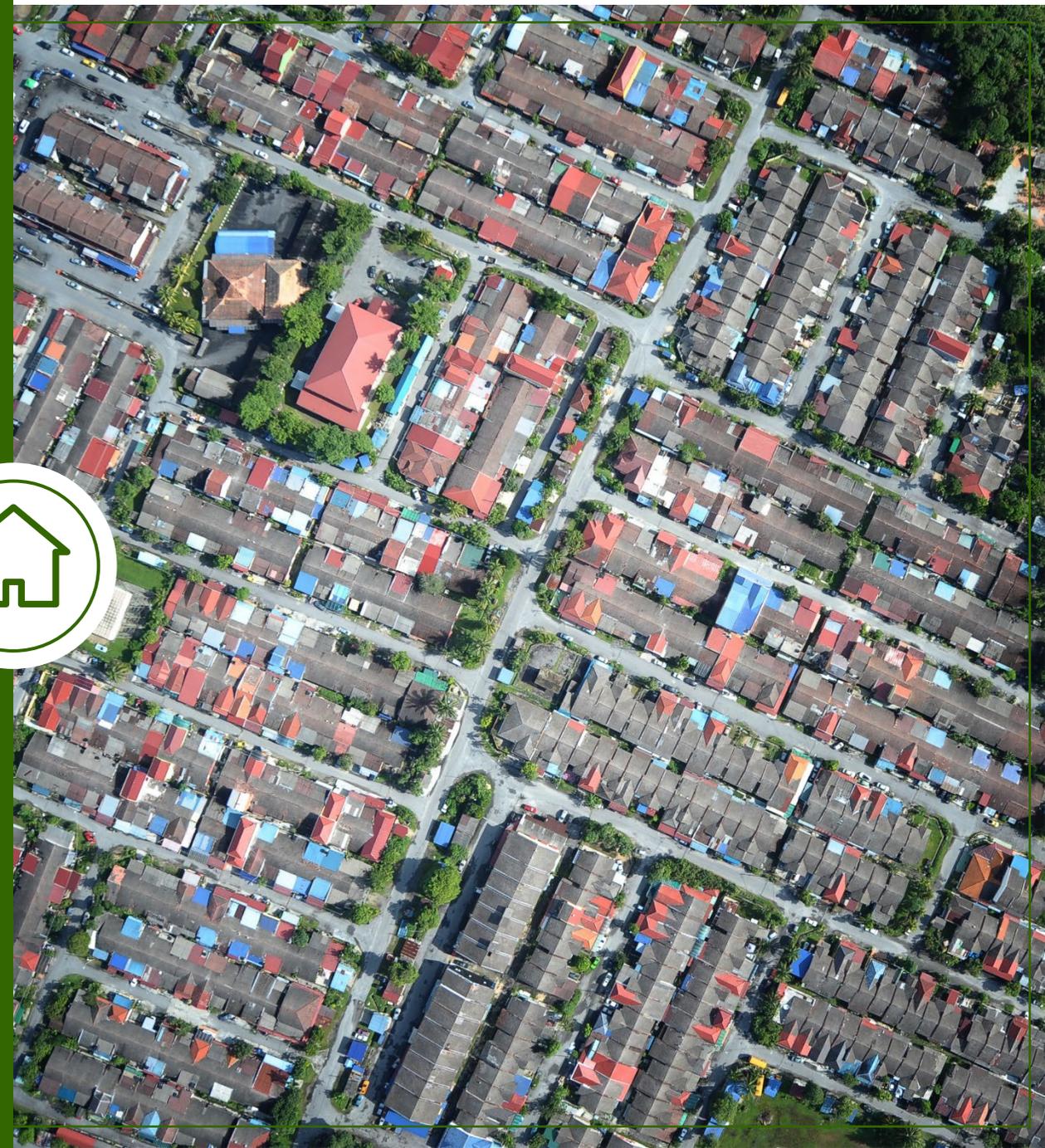


Avis

Les pages qui suivent sont qu'un extrait du rapport *The Impact of Community Housing on Productivity*. Elles sont fournies en français pour nos lecteurs et lectrices francophones. Néanmoins, nous vous prions de les lire tel que parties intégrales du rapport complet. Cela fournit le contexte, les données, la méthodologie et les sources requises pour bien interpréter les résultats.

Nouveau-Brunswick

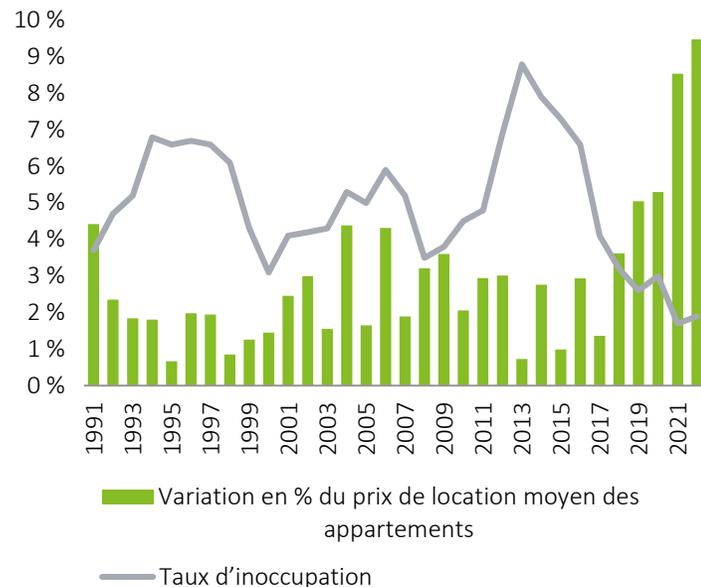
L'exception néo-brunswickoise



Nouveau-Brunswick (1/3)

Le marché locatif primaire du Nouveau-Brunswick a connu une augmentation des prix et une diminution des taux d'inoccupation au cours des dernières années.

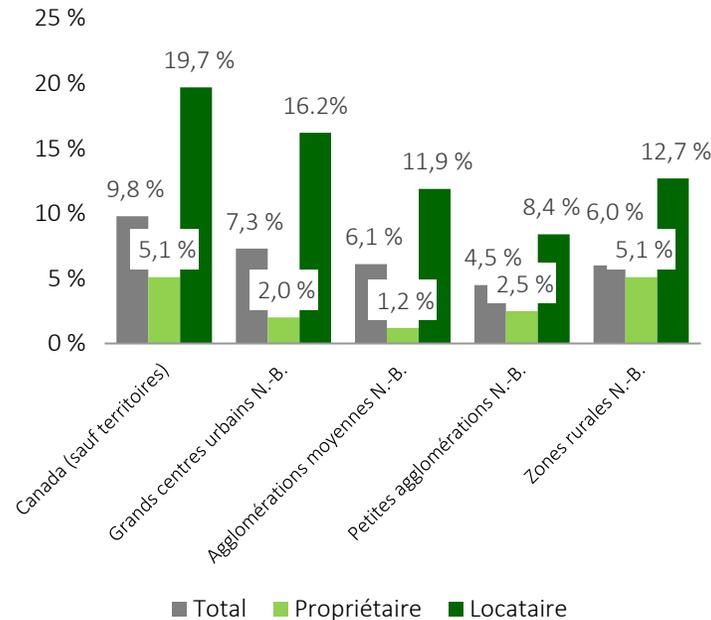
Variation en % du prix moyen des loyers et des taux de vacances des logements, octobre 1991 - 2022



Source: Société canadienne d'hypothèques et de logement

- Au cours des dernières années, le prix de location moyen des appartements au N.-B. a connu une croissance plus forte que dans toute autre province. En 2022, le prix de location moyen des appartements a augmenté de 9,5 % par rapport à la moyenne canadienne de 7,1 %.
- Par ailleurs, les taux d'inoccupation au N.-B. ont diminué au cours des dernières années.

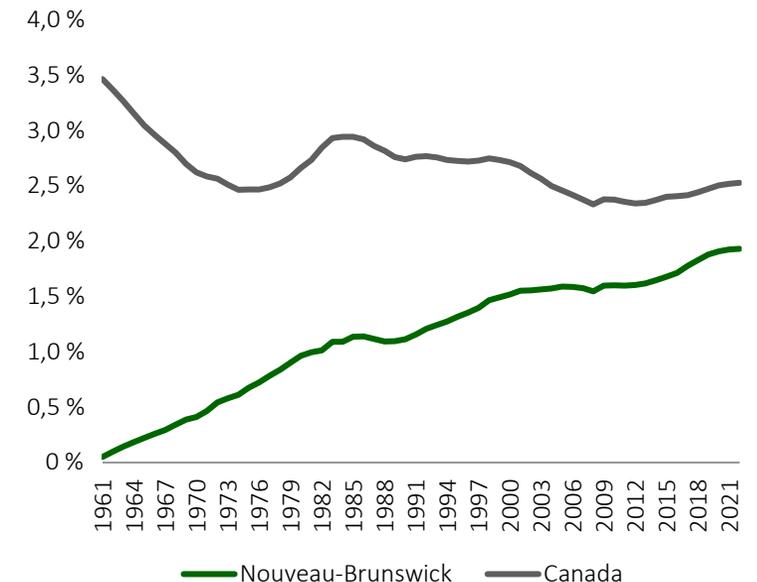
Pourcentage des ménages avec des besoins impérieux de logement, 2021



Source: Statistique Canada

- Le pourcentage de ménages ayant des besoins impérieux de logement varie selon les régions du N.-B. Les ménages propriétaires des régions rurales ont les besoins impérieux de logement les plus élevés de la province. Par contre, les ménages locataires dans les grands centres urbains ont les besoins impérieux de logement les plus élevés de la province.

Parc net de logements communautaires en tant que part de la valeur monétaire du parc total de logements, 1961 - 2022



Source: Statistique Canada

- Entre 1961 et 2022, la valeur monétaire du parc de logements communautaires en tant que part du parc de logements total a augmenté au Nouveau-Brunswick.
- En 2022, la valeur monétaire du parc de logements communautaires en tant que part du parc total de logements est de 1,9 %, ce qui est encore inférieur à la part canadienne de 2,5 % en 2022.

Nouveau-Brunswick (2/3)

Les défis de la demande

- Après une période de déclin ou de stagnation de la croissance démographique entre 2011 et 2016 (-0,5 %), la population du Nouveau-Brunswick a augmenté à son rythme le plus rapide depuis le début des années 1970 entre 2016 et 2021 (taux de croissance démographique de 3,8 %), en grande partie en raison d'une augmentation de la migration internationale et interprovinciale.^{1,2} Depuis le dernier recensement, la croissance démographique continue de dépasser les attentes. Entre juillet 2022 et 2023, le Nouveau-Brunswick a connu un taux de croissance de 3,1 %, soit le taux de croissance le plus élevé pour les données remontant à 1921.³ Tant l'augmentation de la population que les changements démographiques auront un impact sur la demande dans toute la gamme de logements. Par exemple, une augmentation de la proportion de personnes âgées dans la population aura un impact sur le besoin de modèles de logement alternatifs.¹
- Les maisons au Nouveau-Brunswick constituent un investissement intéressant. En 2020, les investisseurs possédaient 29,0 % des propriétés résidentielles au Nouveau-Brunswick. De nombreux investisseurs possèdent des terrains vacants qui pourraient être aménagés. En éliminant ce type d'investisseurs, le pourcentage de biens résidentiels appartenant à des investisseurs tombe à 21,3 %.⁴

Les défis de l'offre

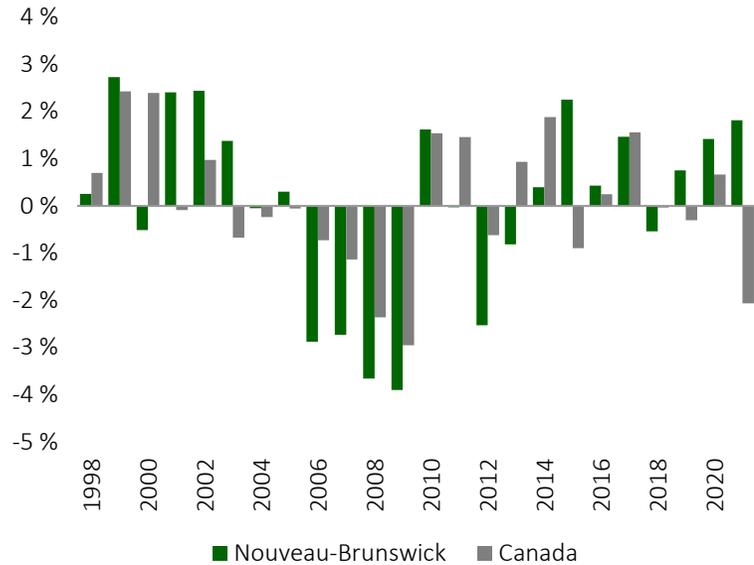
- Les pénuries de main-d'œuvre et les pressions sur les coûts ont limité la capacité à augmenter l'offre. Par exemple, entre 2011 et 2021, l'emploi dans le secteur de la construction a diminué de 9 700 travailleurs. En outre, un travailleur de la construction sur quatre devrait prendre sa retraite au cours de la prochaine décennie.¹ Une main-d'œuvre limitée diminue la vitesse à laquelle les logements peuvent être construits dans la province.
- L'offre de logements dans les zones rurales et les petites villes ne répond pas à l'augmentation de la demande. Les chercheurs suggèrent que les promoteurs immobiliers donnent la priorité aux régions métropolitaines de recensement (RMR) qui offrent un meilleur rendement.⁵ Il s'agit d'un défi important, car environ 37 % de la population du Nouveau-Brunswick vit en dehors des RMR.⁶
- Malgré une modeste augmentation de 0,5 % du nombre de logements communautaires dans la province entre le deuxième trimestre de 2016 et 2023, les intervenants ont attiré l'attention sur le fait que la majorité du parc de logements communautaires du Nouveau-Brunswick a été construit dans les années 1970, avec un âge moyen de 52 ans.^{7,8} Les défenseurs des droits des locataires affirment que les conditions de logement dans les logements communautaires de la province sont difficiles à tolérer.⁸

La croissance de la population a entraîné des pressions sur la demande de logements locatifs et de propriétés. La province dispose d'un faible stock de logements dans toute la gamme de logements.¹ Comme les prix continuent d'augmenter, les acheteurs se tournent de plus en plus vers des logements plus petits ou vers la location, ce qui exerce une pression accrue sur le marché locatif. La hausse des prix des loyers conduit certaines personnes à être mal logées ou à ne pas être logées du tout.⁵

- Stratégie du logement du Nouveau-Brunswick, Un toit pour tous. Juin 2023. [StrategiedelogementduNB2019-2029.pdf \(gnb.ca\)](#) (consulté le 12 septembre 2023)
- Canada tops G7 growth despite COVID. Statistique Canada. 9 février 2022. <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/220209/dq220209a-eng.htm> (consulté le 13 septembre 2023)
- Canada's demographic estimates for July 1, 2023: record-high population growth since 1957. Statistique Canada. 27 septembre 2023. <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/230927/dq230927a-eng.htm> (consulté le 26 octobre 2023)
- Joanie Fontaine et Joshua Gordon. Residential real estate investors and investment properties in 2020. Statistique Canada. 3 février 2023. <https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/46-28-0001/2023001/article/00001-eng.htm> (consulté le 12 septembre 2023)
- Richard Saillant. New Brunswick's Housing Crunch: Scoping out the Challenge and the Stakes. Housing Hub. 2023. https://hhnb-rlnb.ca/wp-content/uploads/2023/05/NBBC_Housing-Hub-Report_RS_EN_Web-ready.pdf (consulté le 26 octobre 2023).
- Population and dwelling counts by the Statistical Area Classification. Statistique Canada. 2 septembre 2022. <https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/en/tv.action?pid=9810001601> (consulté le 26 octobre 2023)
- Housing stock in unit by institutional sector, housing type, dwelling occupation, dwelling type, and tenure type. Statistique Canada. 1er septembre 2023. <https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/en/cv.action?pid=3610068801> (consulté le 25 septembre 2023)
- Sarah LeBlanc, Julia Pappas and Chloe Reiser. COMMENTARY: Housing advocates ask for policy and planning considerations in the wake of provincial investment. 21 novembre 2022. <https://nbmediacoop.org/2022/11/21/commentary-housing-advocates-ask-for-policy-and-planning-considerations-in-the-wake-of-provincial-investment/#:~:text=Currently%2C%20the%20Department%20of%20Social,old%20and%20in%20poor%20condition.> (consulté le 13 septembre 2023)

Nouveau-Brunswick (3/3)

Croissance de la PMF, 1997 - 2021



Source: Statistique Canada

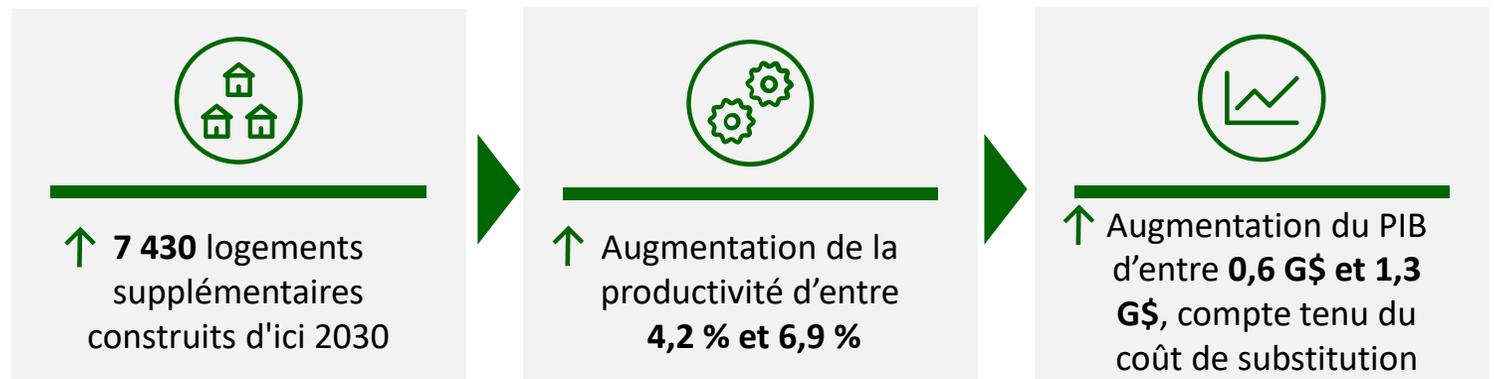
- De 1997 à 2021, le taux de croissance annuel moyen de la PMF au Nouveau-Brunswick était de 0,08 %. Au cours de la même période, le taux de croissance annuel moyen de la PMF au Canada était plus élevé qu'au Nouveau-Brunswick.
- Le taux de croissance annuel moyen de la PMF au Nouveau-Brunswick s'est classé au 8e rang des provinces, devançant seulement l'Alberta et la Saskatchewan.

Logement communautaire et productivité¹

La faible croissance de la PMF au Nouveau-Brunswick peut être attribuée à plusieurs industries. Entre 1997 et 2021, l'industrie manufacturière a connu une croissance négative de la productivité, en partie à cause de problèmes structurels. Les secteurs des services aux entreprises, du transport et de l'entreposage ont également eu du mal à améliorer leur productivité, contribuant ainsi au défi.

Le logement communautaire peut jouer un rôle dans l'augmentation de la productivité du Nouveau-Brunswick. Si la part de logement communautaire du Canada par rapport au nombre total de logements devait passer du niveau de 5,5 % du T2 de 2023 à 7 % d'ici 2030, cela nécessiterait une augmentation de 371 600 unités dans le parc net de logements communautaires du Canada. Si chaque province reçoit une part équivalente en fonction de sa croissance démographique prévue, le parc de logements communautaires du Nouveau-Brunswick aurait besoin de 7 430 unités supplémentaires d'ici 2030. Il s'agit d'une augmentation de 32 % du parc par rapport aux niveaux du T2 de 2023.

L'augmentation de la part de logements communautaires des niveaux actuels aux niveaux prévus en 2030 se traduit par une augmentation de 4,2 % à 6,9 % de la productivité par 2030. Cette amélioration de la productivité équivaut à une augmentation du PIB d'entre 1,1 G\$ et 1,8 G\$ par 2030. Compte tenu du coût de substitution de la construction de logements communautaires au lieu de maisons privées, les logements communautaires supplémentaires contribueraient entre 0,6 G\$ et 1,3 G\$ au PIB du Nouveau-Brunswick par 2030.



1. Voir l'annexe C du rapport complet pour la méthodologie et les hypothèses.

Avis de non-responsabilité

Ce rapport a été fourni à l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine afin de décrire la relation entre l'accessibilité du logement et la productivité.

La nature de la diligence commerciale, de l'étude de marché et de l'analyse de marché diffère sensiblement de la diligence comptable et fiscale en raison des limitations potentielles dans la nature de la collecte de données possible, en particulier du fait de la nécessité de s'appuyer sur les déclarations de la direction et d'autres personnes et, éventuellement, sur les commentaires oraux de tierces parties. Ceci, combiné à l'absence de vérification indépendante des informations fournies en ce qui concerne les informations historiques et prévisionnelles dans certains cas, peut limiter les conclusions potentielles. Il est probable que les données obtenues comportent des restrictions ou des limitations susceptibles d'influer sur l'exactitude de notre rapport. Nous indiquerons donc dans notre rapport la source des données que nous avons obtenues et déclinons toute responsabilité quant à leur exactitude.

Aucun avis, conseil ou interprétation n'est prévu pour les questions nécessitant un avis juridique, fiscal ou tout autre avis professionnel approprié. Il est supposé que de tels avis, conseils ou interprétations ont été ou seront obtenus en dehors du champ d'application du présent rapport. Dans la mesure où il existe des questions juridiques ou fiscales relatives au respect des lois, réglementations et politiques applicables, nous n'assumons aucune responsabilité à cet égard.

Les observations sont faites sur la base des conditions économiques, industrielles, concurrentielles et commerciales générales prévalant à la date du présent document. Dans les analyses, nous avons formulé des hypothèses concernant les performances de l'industrie, les affaires générales, les conditions économiques et d'autres questions, dont beaucoup sont indépendantes de notre volonté, y compris les réglementations gouvernementales et industrielles.

Deloitte n'assume aucune responsabilité pour les pertes subies par toute partie à la suite de la diffusion, de la reproduction ou de l'utilisation de ce rapport.

Les analyses sont fournies en date du 31 octobre 2023, et nous déclinons tout engagement ou obligation d'informer toute personne de tout changement dans un fait ou une question affectant cette analyse, qui pourrait être porté à notre attention après la date du présent document. Sans limiter la portée de ce qui précède, en cas de changement important dans un fait ou une question affectant les analyses après la date du présent document, nous nous réservons le droit de changer, de modifier ou de retirer l'analyse.

Nos analyses doivent être considérées comme un tout et le fait de sélectionner des parties des analyses ou des facteurs pris en compte, sans considérer l'ensemble des facteurs et des analyses, pourrait donner une vision trompeuse des questions liées au rapport.

La modification de l'une ou l'autre des hypothèses identifiées dans le présent rapport pourrait avoir un impact significatif sur l'analyse qu'il contient. Si l'une des principales hypothèses n'était pas exacte ou si l'une des informations qui nous ont été fournies n'était pas factuelle ou correcte, nos analyses, telles qu'elles sont exprimées dans le présent rapport, pourraient être sensiblement différentes.



www.deloitte.ca

À propos de Deloitte

Deloitte fournit des services d'audit et d'assurance, de consultation, de conseil financier, de conseil en matière de risques, de fiscalité et autres services connexes à des clients publics et privés dans de nombreux secteurs d'activité. Deloitte est au service de quatre des cinq entreprises du Fortune Global 500MD grâce à un réseau mondial de cabinets membres dans plus de 150 pays et territoires, apportant des compétences, des connaissances et des services de classe mondiale pour relever les défis commerciaux les plus complexes de ses clients. Deloitte LLP, société à responsabilité limitée de l'Ontario, est le cabinet membre canadien de Deloitte Touche Tohmatsu Limited. Deloitte fait référence à un ou plusieurs cabinets Deloitte Touche Tohmatsu Limited, une société privée britannique à responsabilité limitée par garantie, et à son réseau de cabinets membres, chacun d'entre eux étant une entité juridiquement distincte et indépendante. Pour une description détaillée de la structure juridique de Deloitte Touche Tohmatsu Limited et de ses cabinets membres, voir <https://www2.deloitte.com/ca/fr/pages/about-deloitte/>.

Notre objectif global est d'avoir un impact qui compte. Chez Deloitte Canada, cela se traduit par la construction d'un avenir meilleur en accélérant et en élargissant l'accès au savoir. Nous croyons que nous pouvons atteindre cet objectif en respectant nos valeurs communes : montrer le chemin, servir avec intégrité, prendre soin les uns des autres, favoriser l'inclusion et collaborer pour obtenir un impact mesurable.

Pour en savoir plus sur la façon dont travaillent les quelque 312 000 professionnels de Deloitte, dont plus de 12000 font partie du cabinet canadien, veuillez vous connecter avec nous sur [LinkedIn](#), [Twitter](#), [Instagram](#), ou [Facebook](#).

© Deloitte LLP and affiliated entities.