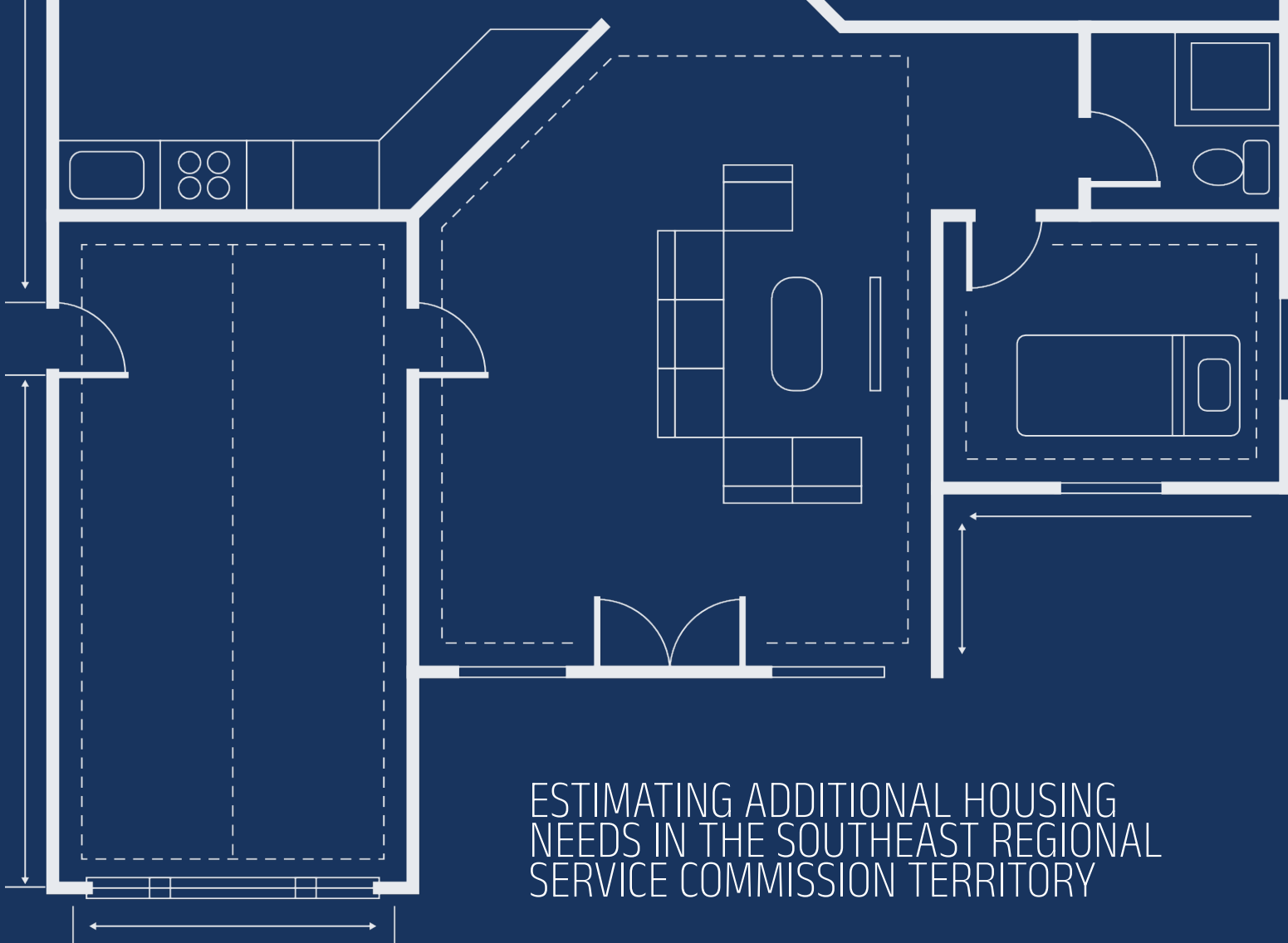




ESTIMATING ADDITIONAL HOUSING NEEDS IN THE SOUTHEAST REGIONAL SERVICE COMMISSION TERRITORY

ESTIMATIONS DES BESOINS EN LOGEMENTS SUPPLÉMENTAIRES DANS LE TERRITOIRE DE LA COMMISSION DE SERVICES REGIONAUX SUD-EST

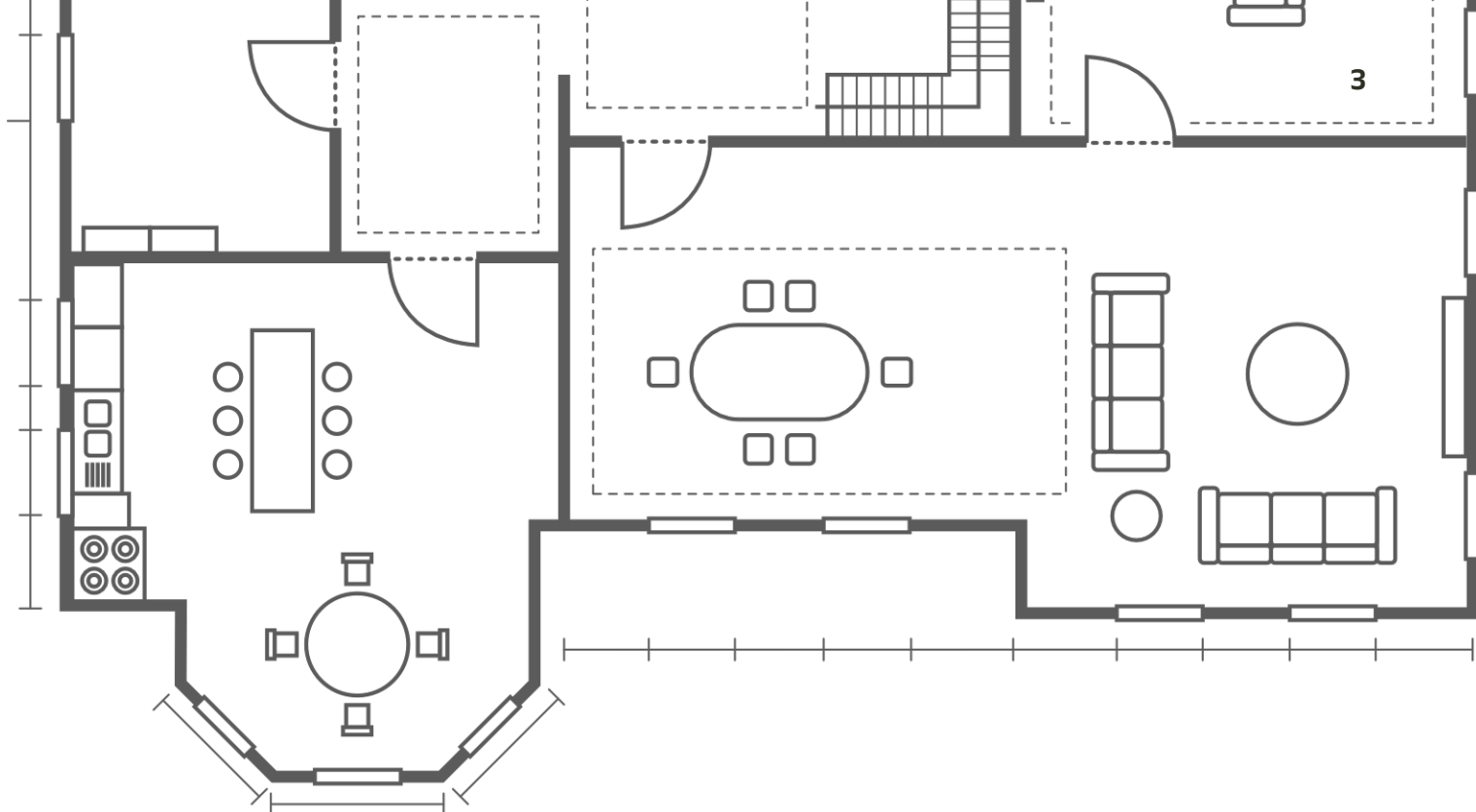
2024-2030

Prepared by / préparé par Richard Saillant, April/avril 2024

Contents

Table des matières

Executive Summary	
Résumé	3
Introduction	7
Recent Demographic Evolution of the SERSC Territory	
Évolution démographique récente du territoire de la CSRSE	8
Population Growth at the Community Level	
Croissance démographique à l'échelle des collectivités	14
The National Housing Crisis and the SERSC Territory's Booming Population	
La crise nationale du logement et l'explosion démographique du territoire de la CSRSE	19
Population Growth Scenarios for the Remainder of the Decade	23
International Migration Scenarios	25
Net immigration	25
Non-permanent residents	25
Attractiveness of the SERSC territory for international migrants	27
Net Interprovincial Migration Scenarios	28
Population Growth Scenarios: 2023-2030	28
Scénarios de croissance démographique pour le reste de la décennie	23
Scénarios de migration internationale	25
Immigration nette	25
Résidents non permanents	26
Attrait du territoire de la CSRSE pour les migrants internationaux	27
Scénarios de migration interprovinciale nette	28
Scénarios de croissance démographique : 2023 à 2030	29
Estimating Housing Needs in the SERSC Territory	32
Housing Market Conditions and Types of Units	34
Housing Needs Scenarios	36
Estimating the Housing "Supply Gap" for the Moncton CMA	37
Additional Housing Needs in SERSC Communities	39
Estimation des besoins en logements dans le territoire de la CSRSE	32
Conditions du marché du logement et types d'unités	34
Scénarios des besoins en logements	36
Estimation du « déficit d'offre » de logements pour la RMR de Moncton	37
Besoins en logements supplémentaires dans les collectivités de la CSRSE	40
Conclusion	44
Annex: The Moncton CMA	
Annexe : La RMR de Moncton	48



Executive Summary

Résumé

The purpose of this report is to estimate additional housing needs within the territory served by the Southeast Regional Services Commission (SERSC) over the remainder of the decade. In addition to providing estimates for the entire territory, the report does the same for its various municipal entities: Shediac, Cap-Acadie, Memramcook, Strait Shores, Tantramar, Fundy Albert, Maple Hills, Salisbury, The Community of Three Rivers, and Dieppe-Moncton-Riverview (which is considered here as a single entity).

The report starts from the premise that demand for housing in the SERSC territory will be driven by population growth. Therefore, the core challenge is to assess the likely demographic trajectories of the territory and its various entities. In recent years, the SERSC territory's population has been booming to such an extent that it has led the country on population growth. This spectacular population explosion was fueled by a few developments, key among which are unprecedented inflows of newcomers to Canada and the national housing affordability crisis. The report discusses these developments and builds population growth scenarios for the SERSC territory and its various entities. Finally, it converts these scenarios into demand for additional housing units and estimates the magnitude of the so-called "supply gap", i.e. the difference between current residential construction levels and those needed to adequately accommodate population growth. As the

Le présent rapport vise à estimer les besoins en logements supplémentaires dans le territoire desservi par la Commission des services régionaux du Sud-Est (CSRSE) d'ici la fin de la décennie. En plus de donner des estimations pour l'ensemble du territoire, le rapport fait de même pour ses diverses entités municipales : Shediac, Cap-Acadie, Memramcook, Strait Shores, Tantramar, Fundy Albert, Maple Hills, Salisbury, The Community of Three Rivers et Dieppe-Moncton-Riverview (que l'on considère comme une seule entité pour le présent rapport).

Le rapport part de la prémisse selon laquelle la demande de logements dans le territoire de la CSRSE dépendra principalement de la croissance démographique. Par conséquent, le principal défi consiste à évaluer les trajectoires démographiques probables du territoire et des entités qui le composent. Au cours des dernières années, la population du territoire de la CSRSE a explosé, de telle sorte que ce dernier a mené le pays en matière de croissance démographique. Cet essor spectaculaire a été alimentée par plusieurs développements, notamment un afflux sans précédent de nouveaux arrivants au Canada et la crise nationale d'abordabilité du logement. Le rapport traite de ces développements et dresse des scénarios de croissance démographique pour le territoire de la CSRSE et ses diverses entités. Enfin, il traduit ces scénarios en demande d'unités de logement supplémentaires et estime l'ampleur du soi-disant « déficit d'offre », c'est-à-dire la différence entre les niveaux actuels de construction résidentielle et les niveaux nécessaires pour répondre adéquatement à la croissance démographique. Comme l'avenir est imprévisible, le rapport dresse trois scénarios basés principalement sur la croissance démographique projetée : moyenne (scénario de référence), faible et élevée.

future is unpredictable, the report builds three scenarios based mainly on projected population growth: baseline, low and high.

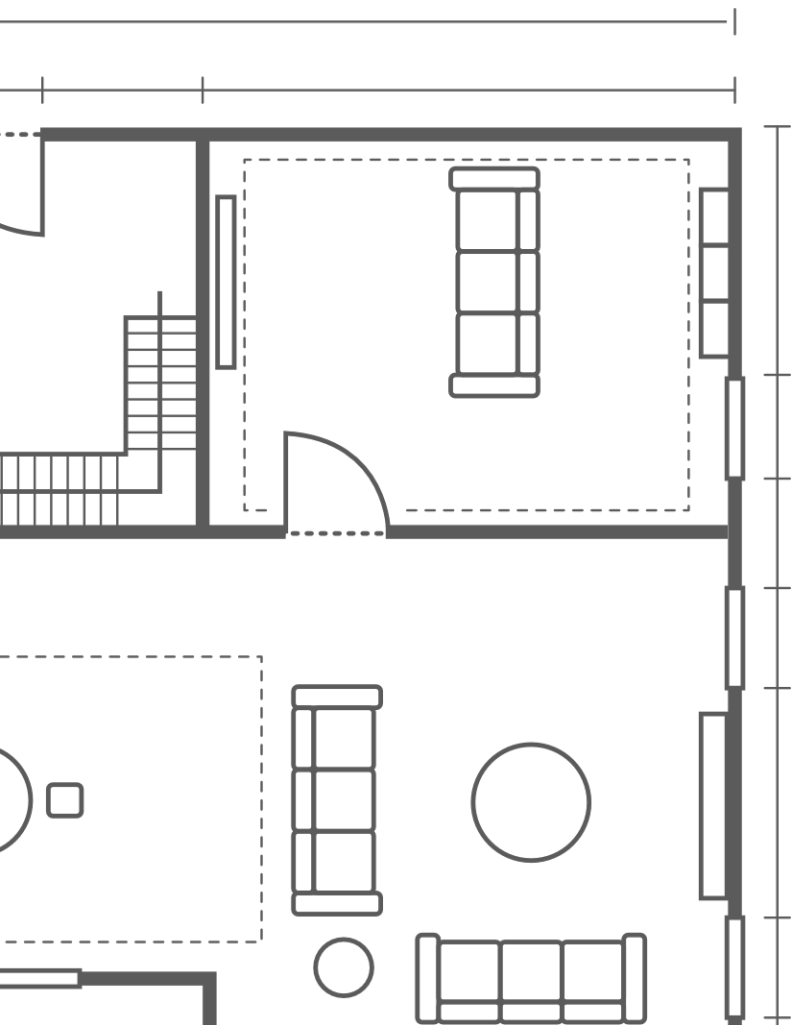
The report is structured as follows. Part 1 reviews population trends in the SERSC territory. In recent years, the territory's demographic trajectory has become inextricably tied to developments at the national level, which are also examined in this part of the report. Part 2 examines trends at the community level. It shows that, just as the territory's trajectory is now tied to developments at the national level, what is happening at the community level is now tied to the regional context. Part 3 zeroes in on the national housing affordability crisis. It concludes that this crisis is not about to abate any time soon and should therefore continue to drive very strong net population inflows into the territory over the remainder of this decade. Part 4 further lays the groundwork necessary for developing projections for housing needs in the SERSC territory by articulating scenarios (low, baseline, high) for the various components of population growth: deaths, births, international migration (both permanent and non-permanent residents), as well as interprovincial and intraprovincial migration. Finally, after having examined key issues with regards to the dynamics of housing markets, Part 5 presents three scenarios for additional housing needs for the territory and its various entities.

Public policy discussions about housing needs usually

Le rapport est structuré comme suit. La partie 1 passe en revue les tendances démographiques au sein du territoire de la CSRSE. Au cours des dernières années, la trajectoire démographique du territoire est devenue étroitement liée aux tendances à l'échelle nationale, lesquels sont également examinées dans cette partie du rapport. La partie 2 se penche sur les tendances démographiques à l'échelle des collectivités. Elle montre que, tout comme la situation du territoire est désormais liée au contexte national, ce qui se passe au niveau local dépend désormais de la situation à l'échelle régionale. La partie 3 se concentre sur la crise nationale d'abordabilité du logement. Elle conclut que cette crise n'est pas près de s'atténuer et qu'elle devrait, par conséquent, continuer d'alimenter une forte migration vers le territoire pour le reste de cette décennie. La partie 4 jette les bases nécessaires à l'élaboration de projections relatives aux besoins en matière de logements dans le territoire de la CSRSE en dressant des scénarios (faible, référence, élevée) pour les diverses composantes de la croissance démographique : décès, naissances, migration internationale (à la fois les résidents permanents et non permanents) et migration interprovinciale et intraprovinciale. Pour terminer, après avoir examiné certains enjeux clés relatifs à la dynamique du marché du logement, la partie 5 présente trois scénarios sur les besoins de logements supplémentaires pour le territoire et ses diverses entités.

Les discussions sur les politiques publiques à propos des besoins en matière de logements gravitent généralement autour du soi-disant « déficit d'offre de logements », c'est-à-dire du nombre d'unités supplémentaires au-delà des niveaux actuels de construction résidentielle nécessaires pour répondre à la croissance de la demande. Le problème avec cette expression est le suivant : dans une économie de marché, il n'existe pas vraiment de « déficit d'offre », étant donné que l'objectif fondamental du marché est d'équilibrer l'offre et la demande par le biais du mécanisme des prix. À son tour, la mesure dans laquelle les prix (prix des loyers et des maisons) doivent augmenter pour atteindre cet équilibre dépend des conditions de l'offre et de la demande.

Lorsque les conditions de l'offre de logements sont favorables, c'est-à-dire lorsque les coûts de construction sont relativement stables et qu'il y a amplement de travailleurs, l'offre peut s'ajuster facilement à la demande de nouvelles unités sans avoir de grandes incidences sur les prix. En outre, dans de telles conditions, les personnes à la recherche d'un logement sont en position de force, car les constructeurs n'ont guère le choix que de satisfaire à toutes les sources de la demande. Cependant, lorsque l'offre est incapable de satisfaire à la demande, les rôles sont inversés : les constructeurs sont aux commandes et ils auront tendance à se concentrer sur les occasions qui leur offrent les meilleurs rendements ajustés en fonction du risque. Au vu des expériences récentes, ces occasions semblent se trouver principalement dans les unités multiples (p. ex., condominium et appartements) dans le Grand Moncton et



revolve around the issue of the so-called “housing supply gap”, i.e. the number of extra units over and above current housing construction levels needed to accommodate growing demand. The difficulty with this expression is that, in a market-based economy, there is no such thing as a “supply gap” since the fundamental job of the market is to balance supply and demand through the price mechanism. In turn, just how much prices (rents and home prices) have to go up to achieve this balance depends on supply and demand conditions.

When housing supply conditions are favourable—i.e. when construction costs are relatively stable and workers plentiful—supply can adjust with ease to demand for new units without affecting prices much. Furthermore, under such conditions, homeseekers are in the driver's seat as builders have little choice but to cater to all sources of demand. When supply is unable to match growing demand, however, the tables are turned: builders are in the driver's seat and they will tend to focus on opportunities providing the best risk-adjusted returns. Recent experience suggest that these opportunities are to be found primarily in multiple units (e.g., condos and apartments) in the Greater Moncton and a few other communities such as Shediac.

Another feature of a market where demand exceeds supply growth is that excess demand must be “destroyed” through higher prices. This happens in a number of ways, but the ultimate outcome is that many people end up consuming less housing. Some people will opt to have roommates. Many young adults will delay moving out of the parental home. Some households will share their dwellings with others, while some will move into smaller units. Finally, some people will end up completely priced out of the market, effectively becoming homeless. The result is that the average number of people per dwelling will go up and prices will escalate. The expressions “supply gap” or “additional housing needs” only make sense if the aim is to prevent this demand-destruction process from happening, either in full or in part.

In this report, we consider the expression “supply gap” as the difference between actual housing supply growth and what would be needed to prevent prices from escalating and/or affordability from deteriorating due to a housing supply and demand mismatch. At issue is the level of construction activity needed to achieve this balance. In this report we assume under the baseline scenario that in order to ensure a balanced housing market, 0.55 housing unit must be added per additional adult resident.

In Canada, residential housing construction data come from the Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC). The CMHC does not report activity at the level of the SERSC territory. It does provide high frequency data, however, on activity in the Moncton Census Metropolitan Area (CMA), which accounts for about four fifths of the territory's population. The report estimates the extent of

dans quelques autres collectivités telles que Shediac.

Autre caractéristique d'un marché dans lequel la demande excède la croissance de l'offre : la demande excédentaire doit être « détruite » par des prix plus élevés. Ce mécanisme d'ajustement se manifeste de différentes façons, mais le résultat final est le suivant : de nombreuses personnes finissent par consommer moins de logement. Certaines personnes choisiront d'avoir des colocataires. De nombreux jeunes adultes retarderont leur départ de la maison parentale. Certains ménages partageront leurs logements avec d'autres, tandis que certains autres déménageront dans des unités plus petites. Enfin, certaines personnes finiront par se retrouver complètement exclues du marché pour des raisons financières, et deviendront ainsi sans-abri. Le résultat de l'ajustement par le mécanisme des prix lorsque la demande augmente plus bien plus rapidement que l'offre est que le nombre moyen de personnes par logement augmente et les prix s'envolent. Les expressions « déficit d'offre » ou « besoins de logements supplémentaires » n'ont de sens que si l'on veut éviter que ce processus ne se produise, en partie ou en totalité.

Dans le présent rapport, nous définissons l'expression « déficit d'offre » comme la différence entre l'augmentation réelle de l'offre de logements et celle qui serait nécessaire pour empêcher les prix d'augmenter et/ou l'abordabilité de se détériorer en raison d'une inadéquation entre l'offre et la demande de logements. L'enjeu est de déterminer le niveau d'activités de construction de logements nécessaire pour atteindre cet équilibre. Dans le présent rapport, nous supposons dans notre scénario de référence que pour assurer un marché du logement équilibré, il faut ajouter 0,55 unité d'habitation par résident adulte supplémentaire.

Au Canada, les données sur la construction résidentielle proviennent de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). La SCHL ne fait pas état de l'activité au niveau du territoire de la CSRSE. En revanche, elle fournit des données de haute fréquence sur l'activité dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Moncton, qui représente à peu près les quatre cinquièmes de la population du territoire. Le rapport estime l'ampleur du « déficit d'offre » pour la RMR de Moncton. Il conclut qu'au cours des trois dernières années, la RMR a affiché un déficit cumulé d'environ 6 500 unités. Si l'on se tourne vers l'avenir, dans le scénario de référence, le déficit d'offre est estimé à près de 1 000 unités pour 2024. De 2025 à 2027, la croissance actuelle de l'offre de logements serait à peu près adaptée pour satisfaire la croissance prévue de la demande. Pour le reste de la décennie, l'offre serait une fois de plus trop faible, d'environ 1 000 unités chaque année.

Le rapport examine également les besoins en logements dans les diverses collectivités du territoire de la CSRSE. Les besoins en logements supplémentaires de chaque collectivité seront inextricablement liés à leur future croissance démographique. La partie 4 présente l'évolution projetée des diverses entités évaluées dans le

the supply gap for the Moncton CMA. It finds that over the past three years, the CMA has posted an estimated cumulative supply gap of around 6,500 units. Looking forward, under the baseline scenario, the supply gap is estimated at close to 1,000 units for 2024. From 2025 to 2027, current housing supply growth would be roughly adequate to accommodate projected demand growth. Over the remainder of the decade, supply would become short again, by nearly 1,000 units annually.

The report also examines housing needs in the SERSC territory's various communities. The additional housing needs of individual communities will be inextricably linked to their future population growth. Part 4 presents the projected evolution of the various entities considered in this report. In theory, these population projections can be used to estimate future needs across entities. In practice, however, things are more complex for a host of reasons. First, these projections were developed using regional growth patterns for over the 2020-21 and 2021-22 period. During those two years, the territory's population began to explode and there was a clear convergence of population growth between the community's traditionally slow and fast-growing communities. Whether this convergence will persist is an open question. Some of the strong growth witnessed by communities that traditionally lagged others was likely driven by large inflows of people moving into these communities to secure previously vacant units. After three years of strong population growth and of severe mismatch between housing demand and supply growth, it is safe to assume that the stock of idle units has been depleted.

This development has important implications for future population growth across the territory's various communities. Looking forward, how fast each community's population will grow will depend on a few factors. One is the number of new units added to its housing stock. As noted previously, when housing demand growth outpaces supply, developers are in the driver's seat; just how many and what types of new units will be built in each community will first and foremost depend on their decisions. If developers continue to focus on apartments and condos in Dieppe-Moncton-Riverview and in a few other communities such as Shediac as they did in the recent past, supply expansion will not be uniform across the territory and some communities that were previously population growth laggards may become so once again.

Under the baseline scenario, the supply gap in the Moncton CMA over the 2025 to 2027 is projected to be quite small. Normally, such a situation should lead to a more uniform supply expansion across the territory. Whether and to what extent this will occur is an open question, given the extent of the cumulative supply gap over the last three years (2001 to 2023). It may well be that builders will continue to focus their activities in the above-listed types of units and communities.

présent rapport. En théorie, ces projections démographiques peuvent servir à estimer les besoins futurs pour toutes les entités. En pratique, toutefois, les choses sont plus complexes pour de nombreuses raisons. Tout d'abord, ces projections ont été établies à l'aide de schémas de croissance régionale pour les périodes allant de 2020 à 2021 et de 2021 à 2022. Pendant ces deux années, la population du territoire a commencé à exploser et il y a eu une convergence évidente de la croissance démographique entre les collectivités. Reste à savoir si cette convergence perdurera. Une partie de la forte croissance démographique des collectivités qui étaient autrefois à la traîne par rapport aux autres était probablement due aux grands afflux de personnes emménageant dans ces collectivités pour occuper des unités précédemment vacantes. Après trois années de forte croissance démographique et de grave inadéquation entre la demande de logements et la croissance de l'offre, on peut supposer sans trop se tromper que le parc d'unités inoccupées est désormais épuisé.

Cette transformation a une grande incidence sur la croissance démographique future dans l'ensemble des diverses collectivités du territoire. À l'avenir, le rythme auquel la population de chaque collectivité augmentera dépendra de quelques facteurs principaux. L'un d'eux est le nombre de nouvelles unités ajoutées à son parc de logements. Comme nous l'avons mentionné précédemment, lorsque la croissance de la demande de logements dépasse celle de l'offre, les promoteurs sont aux commandes; le nombre et les types de nouvelles unités construites dans chaque collectivité dépendront avant tout de leurs décisions. Si les promoteurs continuent de se concentrer sur les appartements et les condominiums à Dieppe-Moncton-Riverview et dans quelques autres collectivités telles que Shediac, comme ils l'ont fait récemment, l'expansion de l'offre ne sera pas uniforme dans l'ensemble du territoire et certaines collectivités dont la croissance démographique était précédemment à la traîne le seront de nouveau.

Dans le scénario de référence, on prévoit que le déficit d'offre dans la RMR de Moncton durant la période 2025 à 2027 sera plutôt faible. Normalement, une telle situation devrait entraîner une expansion plus uniforme de l'offre dans l'ensemble du territoire. Il n'est cependant pas certain que cela va se produire compte tenu de l'ampleur du déficit d'offre accumulé au cours des trois dernières années (2021 à 2023). Il se pourrait très bien que les constructeurs continuent de concentrer leurs activités sur les types d'unités et les collectivités mentionnées plus haut.

Introduction

The purpose of this report is to estimate additional housing needs within the territory served by the Southeast Regional Services Commission (SERSC) over the remainder of the decade. In addition to providing estimates for the entire territory, the report does the same for its various municipal entities: Shediac, Cap-Acadie, Memramcook, Strait Shores, Tantramar, Fundy Albert, Maple Hills, Salisbury, The Community of Three Rivers, and Dieppe-Moncton-Riverview (which is considered a single entity for the purpose of this report—more on this later).

The report starts from the premise that demand for housing in the SERSC territory will be driven by population growth. Therefore, the core challenge is to assess the likely demographic trajectories for the territory and its various entities. In recent years, the SERSC territory's population has been booming to such an extent that it has led the country. This spectacular population explosion was fueled by a few developments, key among them are unprecedented inflows of newcomers to Canada and the national housing affordability crisis. The report discusses these developments and builds population growth scenarios for the SERSC territory and its various entities. Finally, it converts these scenarios into demand for additional housing units and estimates the magnitude of the so-called “supply gap”, i.e. the difference between current residential construction levels and those needed to adequately accommodate population growth.

The report is structured as follows. Part 1 reviews population trends in the SERSC territory. In recent years, the territory's demographic trajectory has become inextricably tied to developments at the national level, which are also examined in this part. Part 2 examines demographic developments at the community level. It shows that, just as the territory's situation is now tied to the national picture, the same now applies for communities relative to the rest of the territory. Part 3 zeroes in on the national housing affordability crisis. It concludes that this crisis is not about to abate any time soon and should therefore continue to drive very strong net population inflows into the territory over the remainder of this decade. Part 4 further lays the groundwork necessary for developing projections for housing needs in the SERSC territory by articulating scenarios (low, baseline, high) for the various components of population growth: deaths, births, international migration (both permanent and non-permanent residents), as well as interprovincial and intraprovincial migration. Finally, after having examined key issues with regards to the dynamics of housing markets, Part 5 presents three scenarios for additional housing needs for the territory and its various entities.

Le présent rapport vise à estimer les besoins en logements supplémentaires dans le territoire desservi par la Commission des services régionaux du Sud-Est (CSRSE) pour le reste de la décennie. En plus d'offrir des estimations pour l'ensemble du territoire, le rapport fait de même pour ses diverses entités municipales : Shediac, Cap-Acadie, Memramcook, Strait Shores, Tantramar, Fundy Albert, Maple Hills, Salisbury, The Community of Three Rivers et Dieppe-Moncton-Riverview (que l'on considère comme une seule entité pour le présent rapport – plus de détails plus loin).

Le rapport part de la prémisse selon laquelle la demande de logements dans le territoire de la CSRSE dépendra de la croissance démographique. Par conséquent, le principal défi consiste à évaluer les trajectoires démographiques probables pour le territoire et ses diverses entités. Au cours des dernières années, la population du territoire de la CSRSE a connu un essor sans précédent, catapultant ce dernier en tête du pays en matière de croissance démographique. Cette explosion démographique spectaculaire a été alimentée par quelques développements, notamment les afflux sans précédent de nouveaux arrivants au Canada et la crise nationale d'abordabilité du logement. Le rapport traite de ces développements et dresse des scénarios de croissance démographique pour le territoire de la CSRSE et ses diverses entités. Enfin, il traduit ces scénarios en demande d'unités de logements supplémentaires et estime l'ampleur du soi-disant « déficit d'offre », c'est-à-dire la différence entre les niveaux actuels de construction résidentielle et les niveaux nécessaires pour répondre adéquatement à la croissance démographique.

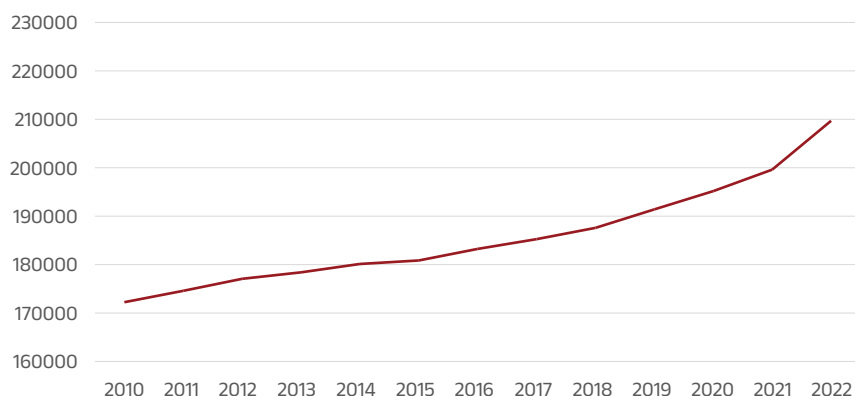
Le rapport est structuré comme suit. La partie 1 passe en revue les tendances démographiques dans le territoire de la CSRSE. Au cours des dernières années, la trajectoire démographique du territoire est devenue inextricablement liée aux tendances à l'échelle nationale, lesquelles sont également discutées dans cette partie. La partie 2 examine les tendances démographiques au niveau des collectivités. Elle montre que, tout comme la situation du territoire est désormais liée au contexte national, ce qui se passe au niveau local dépend désormais de la situation à l'échelle régionale. La partie 3 se concentre sur la crise nationale d'abordabilité du logement. Elle conclut que cette crise n'est pas sur la veille de s'atténuer et qu'elle devrait, par conséquent, continuer d'entraîner une très forte migration nette dans le territoire pendant le reste de cette décennie. La partie 4 jette les bases nécessaires à l'élaboration de projections relatives aux besoins en matière de logements dans le territoire de la CSRSE en dressant des scénarios (faible, référence, élevée) pour les diverses composantes de la croissance démographique : décès, naissances, migration internationale (à la fois les résidents permanents et non permanents) et migration interprovinciale et intraprovinciale. Pour terminer, après avoir examiné les principaux enjeux relatifs à la dynamique des marchés du logement, la partie 5 présente trois scénarios sur les besoins de logements supplémentaires pour le territoire et ses diverses entités.

1. Recent Demographic Evolution of the SERSC Territory

Évolution démographique récente du territoire de la CSRSE

The population of the SERSC territory is booming. In 2021-22, it grew by about 10,000, a five percent increase over the previous twelve months (figure 1)¹. In 2020-21 and 2021-22, the territory added almost as many residents as over the last decade. And while official data for 2022-23 were not available at the time of writing, indications were that the territory's population grew just as fast, if not faster than in 2021-22².

Figure 1: Population, SERSC Territory (Statistics Canada, CANSIM 17-10-0139-01)
Population, territoire de la CSRSE (Statistique Canada, CANSIM 17-10-0139-01)



Historically, the SERSC territory's population growth closely tracked Canada's. Shortly before the pandemic, it began to pull apart, and the growth gap between the two has since widened considerably. Over the last two years, the territory was among the fastest, if not the fastest-growing region in Canada. Within New Brunswick, the territory has long been the population growth leader. This has not changed. While the rest of New Brunswick has also seen robust growth in recent years, the gap separating them has widened (figure 2).

Three major developments are fueling the territory's population boom. The first is that **Canada has been welcoming record levels of new residents**. Migration to Canada has two components: immigrants and non-permanent residents. Immigrants are permanent residents, which means that net immigration flows into the country permanently add to its population. As for non-permanent residents, as their name implies, they are only in Canada on

La population du territoire de la CSRSE est en pleine croissance. En 2021-2022, elle a augmenté d'environ 10 000 habitants, soit une hausse de 5 % par rapport aux douze mois précédents (figure 1)¹. En 2020-2021 et 2021-2022, presque autant de résidents se sont ajoutés au territoire qu'au cours de la dernière décennie. Bien que les données officielles pour 2022-2023 n'étaient pas disponibles au moment de la rédaction du présent rapport, tout semble indiquer que la population du territoire a augmenté tout aussi rapidement, sinon plus, qu'en 2021-2022².

Historiquement, la croissance démographique du territoire de la CSRSE suivait de près celle du Canada. Peu avant la pandémie, elle a commencé à se démarquer, et l'écart de croissance entre les deux s'est depuis considérablement creusé. Au cours des deux dernières années, le territoire a connu l'une des plus fortes, sinon la plus forte croissance au pays. Au Nouveau-Brunswick, le territoire mène le bal depuis longtemps en matière de croissance démographique. Cela n'a pas changé. Bien que

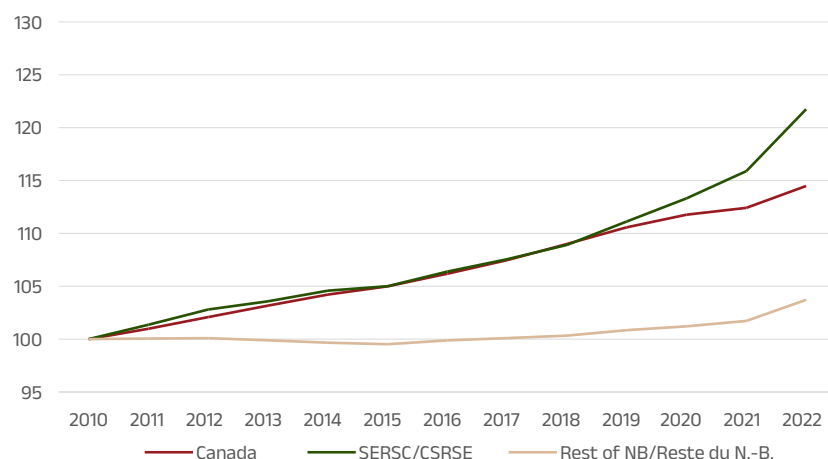
le reste de la province ait connu également une solide croissance au cours des dernières années, l'écart entre les deux s'est creusé (figure 2).

Trois développements majeurs sont à l'origine de l'explosion démographique du territoire. Le premier, c'est que **le Canada a accueilli un nombre record de nouveaux résidents**. La migration vers le Canada comprend deux composantes : les immigrants et les résidents non permanents. Les immigrants sont des résidents permanents, c'est-à-dire que les flux d'immigration nette dans le pays font croître la population de façon permanente. Quant aux résidents non permanents, comme leur nom l'indique,

ils sont au Canada temporairement (sauf s'ils obtiennent le statut de résident permanent, auquel cas ils seront comptabilisés comme des immigrants cette année-là). Les résidents non permanents sont principalement des étudiants et des travailleurs temporaires.

L'immigration au Canada a fortement augmenté au cours des dernières années. Cela s'inscrit dans un effort délibéré d'Ottawa de trouver une solution aux pénuries chroniques de main-d'œuvre découlant du vieillissement de la génération du baby-boom. En 2021-2022 et 2022-2023, le Canada a accueilli en moyenne un peu plus de 480 000 immigrants chaque année. Si l'on soustrait les émigrants, les flux d'immigration nette s'élevaient à près de 445 000 annuellement. Dans l'ensemble, les flux d'immigration au Canada sont près de deux fois supérieurs à ceux de la dernière décennie. Pourtant, si l'immigration est en forte augmentation, le nombre de résidents non permanents l'est bien davantage. Au cours de la dernière décennie, le

Figure 2: Population, 2010=100 (Statistics Canada, CANSIM 17-10-0139-01)
Population, 2010 = 100 (Statistique Canada, CANSIM 17-10-0139-01)



a temporary basis (unless they obtain permanent resident status, in which case they will be counted as immigrants in the year this happens). Non-permanent residents are mostly students and temporary workers.

Immigration to Canada has increased significantly in recent years. This is part of a deliberate effort by Ottawa to deal with chronic labour shortages resulting from the aging of the baby boom generation. In 2021-22 and 2022-23, Canada has been welcoming on average a little over 480,000 immigrants annually. If we subtract emigrants, this results in net immigration flows of roughly 445,000 annually. Overall, Canada's immigration flows are about twice as high as over the last decade. Yet, while immigration is up significantly, non-permanent residents are up much more. Over the past decade, the balance of non-permanent residents grew on average by around 70,000 annually. In 2021-22, it grew by 200,000 and in 2022-23, by 700,000. The developments behind this recent explosion are examined in Parts 3 and 4.

The second reason the SERSC territory's population is booming is that it is **welcoming a much larger share of newcomers to Canada** than in the past.

Until a few years prior to the pandemic, the territory's share of international migrants was below its weight in the country's population. This poor performance reflected a provincial labour market that was well-supplied with local workers and plagued by chronically high unemployment. Yet, underneath a surface of continuity, drastic change was afoot since the turn of the previous decade. In 2011, Canada's oldest baby boomers turned 65. In 2010, a total of 8,000 New Brunswickers turned 65, the official retirement age, while 9,000 turned 15, the official working age. Two years later, 10,500 New Brunswickers turned 65 while

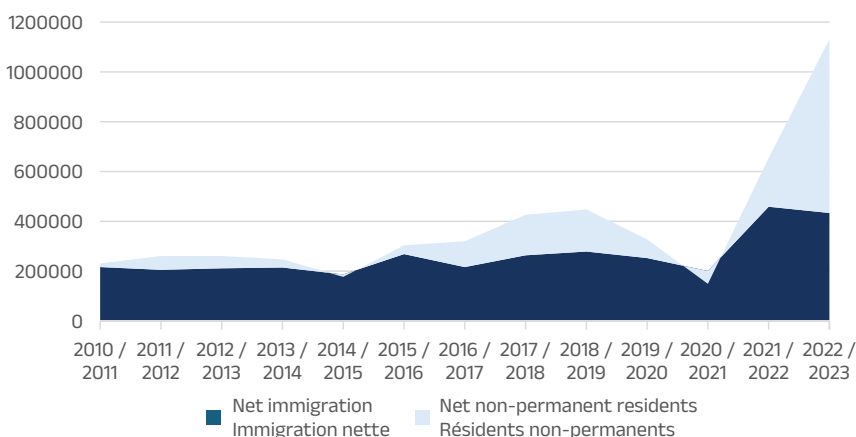
nombre de résidents non permanents a augmenté en moyenne de près de 70 000 chaque année. En 2021-2022, il a augmenté de 200 000 et en 2022-2023, de 700 000. Les causes de cette explosion récente sont examinées dans les parties 3 et 4.

La deuxième raison derrière l'explosion démographique du territoire de la CSRSE, c'est qu'il **accueille une bien plus grande part de nouveaux arrivants au Canada** que par le passé. Jusqu'à quelques années avant la pandémie, la part des migrants internationaux qu'attirait le territoire était inférieure à son poids dans la population du pays. Ce piètre bilan reflétait un marché du travail provincial marqué par une main-d'œuvre abondante et un taux de chômage chroniquement élevé.

Pourtant, sous une surface de continuité, une grande transformation était à l'oeuvre depuis le début de la décennie précédente. En 2011, les baby-boomers les plus âgés du Canada ont célébré leurs 65 ans, soit l'âge officiel de la retraite. En 2010, un total de 8 000 Néo-Brunswickois atteignaient ce cap, tandis que 9 000 atteignaient 15 ans, l'âge officiel pour travailler. Deux ans plus tard, 10 500 Néo-Brunswickois ont atteint 65 ans tandis que seulement 8 300 ont atteint 15 ans. (Statistique Canada, CANSIM 17-10-005-01). Ce revirement démographique ne s'est cependant pas répercuté sur les données sur le chômage du jour au lendemain. Au tournant de la dernière décennie, l'économie provinciale était au beau milieu de sa plus grande période de stagnation depuis la Grande Dépression. Frappée de plein fouet par la Grande Récession et par l'effondrement de son industrie minière, la croissance est essentiellement restée au point mort entre 2008 et 2016. Le chômage est demeuré résolument élevé, autour des 10 %.

Ce n'est qu'au cours de la deuxième moitié de la dernière décennie, alors que l'économie renouait avec la

Figure 3: Net Migration, Canada (Statistics Canada, CANSIM 17-10-0008-01)
Migration nette, Canada (Statistique Canada, CANSIM 17-10-0008-01)



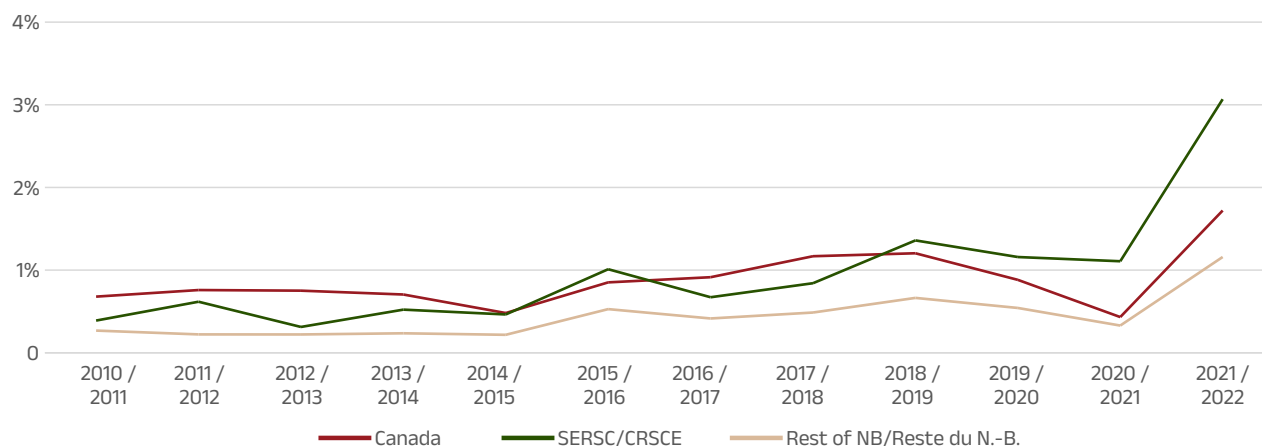
only 8,300 turned 15. (Statistics Canada, CANSIM 17-10-005-01). This major demographic shift, however, took time to make its way into the province's unemployment data. Back then, the provincial economy was in the midst of its longest stretch of stagnation since the Great Depression. Struck hard by Great Recession and the collapse of its mining industry, the economy barely saw any growth between 2008 and 2016. Unemployment remained stubbornly high, hovering around the double-digit mark.

Eventually, as the economy began to pick up steam over the second half of the last decade, the province's labour market began to tighten markedly. That's when the conversation shifted from finding work for available workers to finding workers for vacant jobs. Not coincidentally, this is the time when the SERSC territory began to attract more international newcomers. In 2018-19, the territory's net international migration rate (annual net number of newcomers as a percentage of the

croissance, que les conditions du marché du travail provincial ont commencé à se resserrer nettement. C'est à ce moment-là que l'on a compris que le défi avait changé : plutôt que de créer des emplois pour une main-d'œuvre abondante, la priorité devenait dorénavant de trouver des travailleurs pour les postes vacants. Ce n'est pas par hasard qu'au même moment, le territoire de la CSRSE s'est mis à attirer un plus grand nombre de nouveaux arrivants internationaux. En 2018-2019, le taux de la migration internationale nette du territoire (nombre annuel net de nouveaux arrivants en pourcentage de la population) a commencé à dépasser la moyenne nationale. L'écart entre les deux s'est creusé au fil du temps, surtout depuis le début de la pandémie. En 2021-2022, le taux de la migration internationale nette du territoire s'élevait à 3 %, bien au-dessus de la moyenne canadienne de 1,7 % et environ trois fois plus que le reste du Nouveau-Brunswick (figure 4). Bien que les données

Figure 4: Net International Migration Rate (net international migration as share of population)
Taux de migration internationale nette (migration internationale nette en pourcentage de la population)

Statistics Canada CANSIM 17-10-0139-01 and 17-10-0140-01 / Statistique Canada CANSIM 17-10-0139-01 et 17-10-0140-01



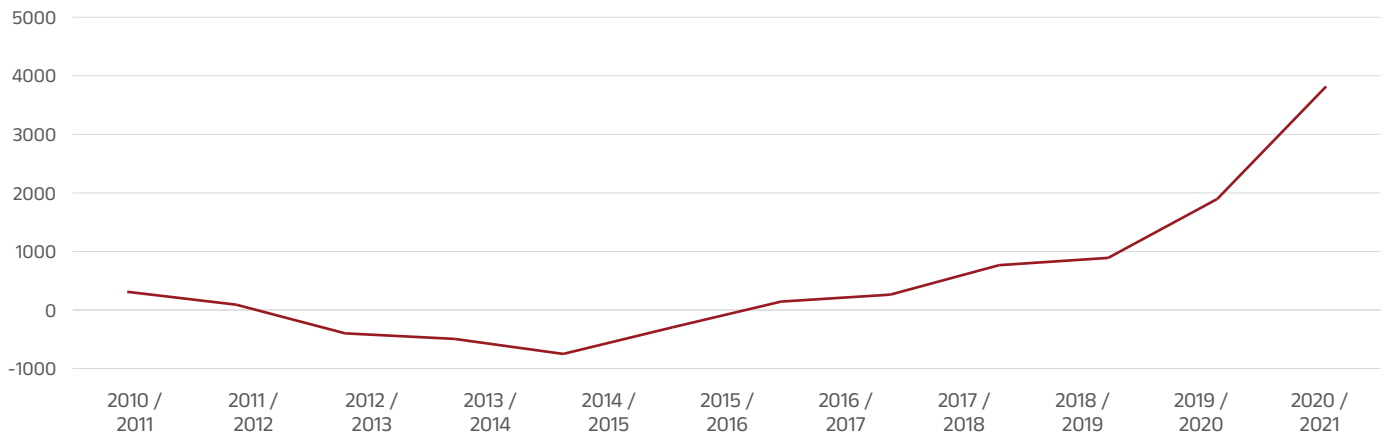
population) began to exceed the national average. The gap between the two has widened over time, particularly since the onset of the pandemic. In 2021-22, the territory's net international migration rate stood at three percent, well above the Canadian average of 1.7 percent and about three times higher than the rest of New Brunswick (figure 4). While the data for 2022-23 were not available at the time of writing, indications suggest that the territory's net international migration rate was similar, if not higher than in 2021-22³.

The third reason the SERSC territory's population is booming is **net interprovincial migration**. Over much of the previous decade, when unemployment in New Brunswick was still relatively high, the number of people leaving the territory for other provinces exceeded that of residents from other provinces moving to the territory. This began to change late into the decade as the labour

pour 2022-2023 n'étaient pas disponibles au moment de la rédaction du présent rapport, tout semble indiquer que le taux de la migration internationale nette du territoire était semblable, voire supérieur, à celui de 2021-2022³.

La troisième raison pour laquelle la population du territoire de la CSRSE explose est la **migration interprovinciale nette**. Pendant la grande partie de la décennie précédente, alors que le taux de chômage au Nouveau-Brunswick était relativement élevé, le nombre de personnes quittant le territoire pour d'autres provinces excédait celui des résidents d'autres provinces qui arrivaient dans le territoire. Cela a commencé à changer à la fin de la décennie alors que les conditions du marché du travail se resserraient fortement. Récemment, la migration interprovinciale a explosé, sans doute, en grande partie en raison de la crise nationale d'abordabilité du logement. Cette crise pousse un plus

Figure 5: Net Interprovincial Migration, SERSC Territory (Statistics Canada, CANSIM 17-10-0140-01)
Migration interprovinciale nette, territoire de la CSRSE (Statistique Canada, CANSIM 17-10-0140-01)



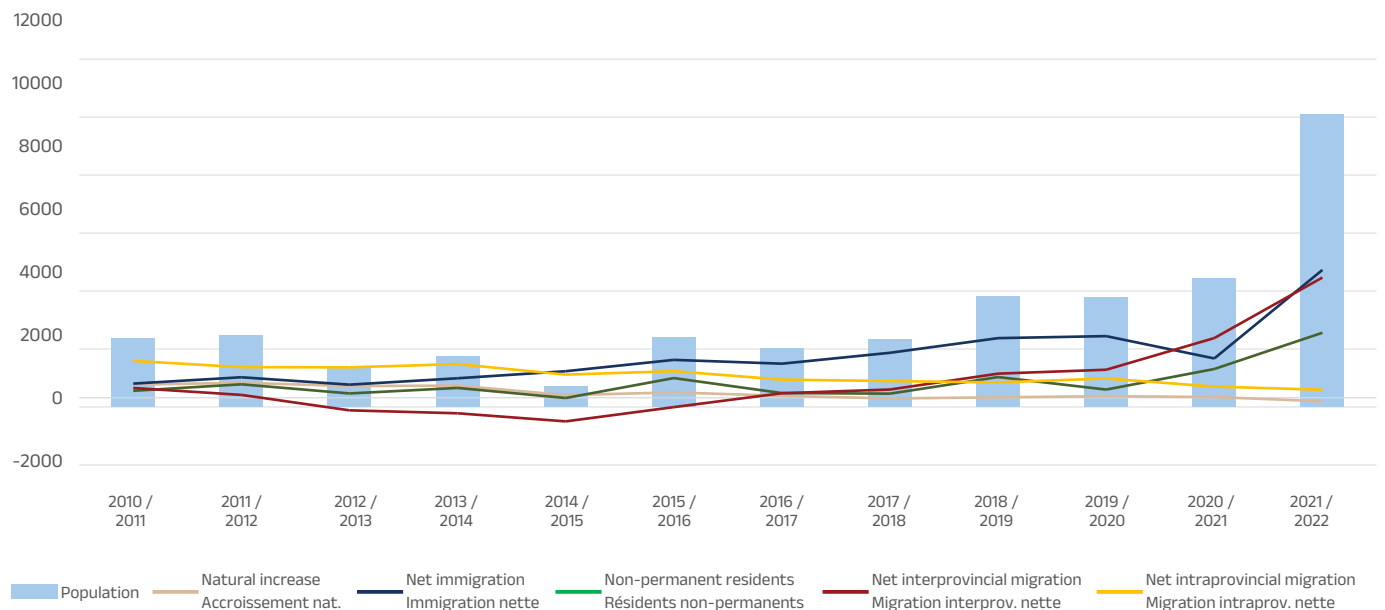
market tightened sharply. Recently, interprovincial migration has exploded, no doubt to a large extent because of the national housing affordability crisis. This crisis is pushing more people away from Canada's real hotspots towards places where housing is less unaffordable. New Brunswick, along with the rest of the Maritimes, has become a prime destination for such migrants. Tellingly, the vast majority of New Brunswick's in-migrants from other provinces come from Ontario, which hosts many population centers where the housing crisis is particularly acute.

Figure 6 breaks down the territory's annual population growth by component. It shows that the recent population boom is almost exclusively fueled by newcomers from outside New Brunswick. In the SERSC

grand nombre de gens à éviter les points chauds du marché immobilier canadien et les dirige vers des endroits où le logement est moins inabordable. Le Nouveau-Brunswick, tout comme le reste des Maritimes, est devenu une destination de choix pour de tels migrants. Fait révélateur, la grande majorité de la migration interprovinciale nette au Nouveau-Brunswick était constituée de gens provenant de l'Ontario, province qui compte de nombreux centres où le logement est particulièrement inabordable.

La figure 6 présente la répartition de la croissance démographique annuelle du territoire par composante. Elle permet de constater que la récente explosion démographique est presque exclusivement alimentée par les nouveaux arrivants venant de l'extérieur du Nouveau-

Figure 6: Components of Demographic Growth, SERSC Territory (Statistics Canada, CANSIM 17-10-0139-01 and 17-10-0140-01)
Composantes de la croissance démographique, Territoire de la CSRSE (Statistique Canada, CANSIM 17-10-0139-01 et 17-10-0140-01)



territory, natural increase (annual births minus deaths) neither adds nor subtracts from its population. In Canada, it remains positive. In New Brunswick as a whole, it has turned negative towards the middle of the last decade; currently, annual deaths outnumber births by about 2,000. Newcomers have thus become the province's exclusive source of population growth.

Net intraprovincial migration is the difference between residents from the rest of the province moving to the SERSC territory and those from the territory moving to the rest of the province. Historically, it has made a relatively strong contribution to the territory's demographic growth. Until about the middle of the last decade, it was in fact the top contributor. In recent years, it has become a marginal source of growth. Several factors explain this trend, but likely the most significant is that all New Brunswick's regions are now dealing with labour shortages: as more employment opportunities are

Brunswick. Dans le territoire de la CSRSE, l'accroissement naturel de la population (naissances moins décès chaque année) n'a plus tellement d'incidence sur la population. Au Canada, il demeure positif. Au Nouveau-Brunswick, dans son ensemble, il est devenu négatif vers le milieu de la dernière décennie; actuellement, le nombre de décès chaque année excède celui des naissances d'environ 2 000. Les nouveaux arrivants sont donc devenus la seule source de croissance démographique de la province.

La migration intraprovinciale nette est la différence entre le nombre de résidents d'ailleurs au Nouveau-Brunswick venus s'installer dans le territoire de la CSRSE et ceux qui ont quitté le territoire pour s'installer ailleurs dans la province. Historiquement, la migration interprovinciale a apporté une contribution relativement importante à la croissance démographique du territoire. Jusque vers la moitié de la dernière décennie, elle était d'ailleurs sa principale force motrice. Au cours des

Figure 7: Net Migration Rates (net international and interprovincial migration) (Statistics CANSIM 17-10-0139-01 and 17-10-0140-01)
Taux de migration nette (migration internationale et interprovinciale nette) (Statistique Canada, CANSIM 17-10-0139-01 et 17-10-0140-01)



available locally, fewer people from the rest of New Brunswick move to the territory for economic reasons.

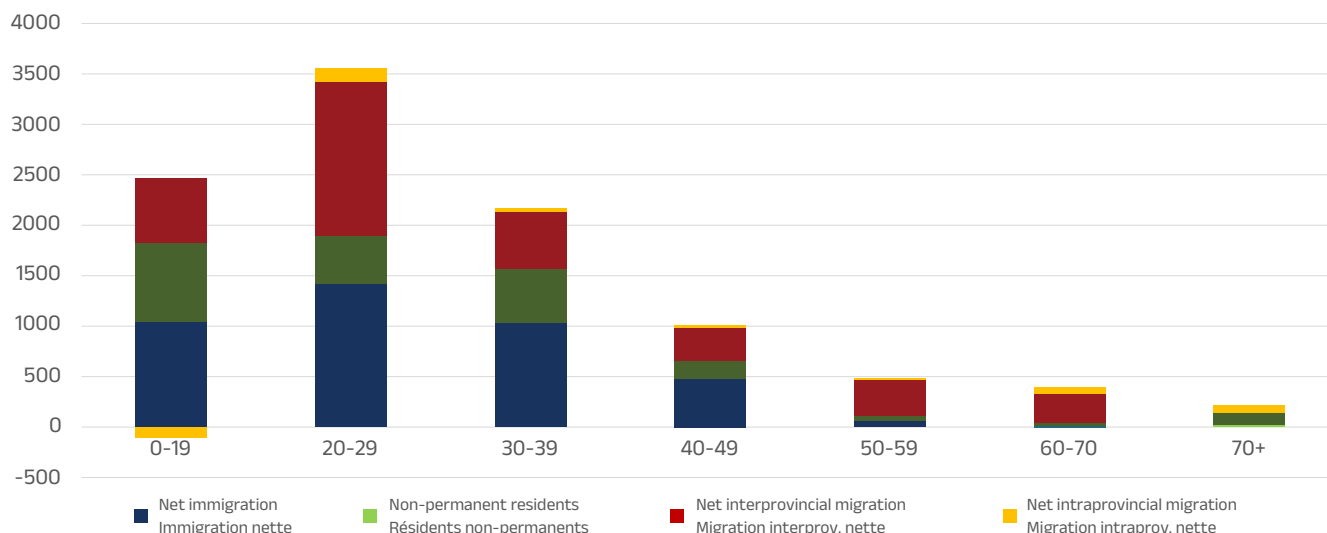
By combining net international and interprovincial migration flows, one can appreciate the extent to which newcomers from outside the province have fueled the SERSC territory's recent demographic boom. In 2021-22, they have boosted its population by more than five percent. That's three times more than in Canada and more than twice as much as in the rest of New Brunswick (figure 7).

Of note, migration is a powerful rejuvenator. Migrants are overwhelmingly young adults of child-rearing age, many of whom arrive in the region with children. This

dernières années, son importance est devenue marginale. Plusieurs facteurs expliquent cette tendance, mais le plus important est probablement le fait que toutes les régions du Nouveau-Brunswick sont maintenant aux prises avec des pénuries de main-d'œuvre : puisque plus de possibilités d'emploi sont disponibles localement, moins de personnes du reste du Nouveau-Brunswick déménagent dans le territoire pour des raisons économiques.

En combinant les flux de migration internationale et interprovinciale nette, nous pouvons bien nous rendre compte de la mesure dans laquelle les nouveaux arrivants provenant de l'extérieur de la province ont

Figure 8: Net Migration By Age Group SERSC, 2021-22 (Statistics Canada, CANSIM 17-10-0140-01)
Migration nette par groupe d'âge CSRSE, 2021-2022 (Statistique Canada, CANSIM 17-10-0140-01)



includes interprovincial migrants. Most residents from the rest of Canada moving to New Brunswick are not empty-nester households from Southern Ontario cashing out on their home equity and buying less expensive property in New Brunswick. While older adults make up a larger share of interprovincial than international migrants, the lion's share of interprovincial migrants are young adults (figure 8).

alimenté la récente explosion démographique du territoire de la CSRSE. En 2021-2022, ils ont fait augmenter sa population de plus de 5 %, soit trois fois plus qu'au Canada et plus de deux fois plus que dans le reste du Nouveau-Brunswick (figure 7).

Il est bon de noter que la migration est un puissant vecteur de rajeunissement. Les migrants sont pour la plupart de jeunes adultes d'âge reproductif et un grand nombre arrivent dans la région avec des enfants. Cela inclut les migrants interprovinciaux. La plupart des résidents du reste du Canada qui déménagent au Nouveau-Brunswick ne sont pas des ménages plus âgés du sud de l'Ontario qui ont choisi de vendre leur domicile à prix fort pour venir s'installer dans une région où les maisons se vendent moins cher. Même si les adultes plus âgés représentent une part plus importante des migrants interprovinciaux que des migrants internationaux, la majeure partie des migrants interprovinciaux sont de jeunes adultes (figure 8).

1. This number reflects the combined population of Albert and Westmorland counties. The SERSC encompasses the territories of these two counties and virtually all of its residents live in one of the other. Of note, annual population estimates are established as of July 1st. This means that population growth over any year (2021-22, for instance) refers to the change from July 1st of the previous year to June 30 in the current one.

2. Normally, annual population data for intraprovincial entities (which notably include counties and municipalities) would have been available at the time of writing (March 2024). This year, however, Statistics Canada is delayed following the revelation in March 2023 that it was undercounting Canada's population by nearly one million (see footnote 18). As of February 6, the agency was planning to publish the data on May 22. That said, in late February 2024, Statistics Canada released its annual provincial estimates, which indicate that New Brunswick's population grew significantly faster in 2022-23 than in the previous year. Assuming that the SERSC territory's share of these migrants did not drop sharply, this would imply that the territory's population growth accelerated in 2022-23.

3. Here also, intraprovincial data for 2022-23 were not available at the time of writing. Provincial estimates point to a significantly stronger international migration rate in 2022-23 than in the previous year.

1. Ce chiffre représente la population combinée des comtés d'Albert et de Westmorland. La CSRSE englobe les territoires de ces deux comtés et pratiquement tous ses résidents vivent dans l'un ou dans l'autre. Il convient de noter que les estimations de la population annuelle sont établies à partir du 1er juillet. Cela signifie que la croissance démographique pendant une année donnée (2021-2022 par exemple) correspond à la variation entre le 1er juillet de l'année précédente et le 30 juin de l'année en cours.

2. Normalement, les données sur la population annuelle pour les entités intraprovinciales (qui comprennent notamment les comtés et les municipalités) auraient été disponibles au moment de la rédaction (mars 2024). Cette année, toutefois, Statistique Canada est en retard à la suite de la révélation en mars 2023 selon laquelle elle avait sous-estimé la population du Canada de près d'un million d'habitants (voir la note de bas de page 18). En date du 6 février, l'agence prévoyait publier les données le 22 mai. Cela étant dit, à la fin de février 2024, Statistique Canada a publié ses estimations provinciales annuelles qui indiquent que la population du Nouveau-Brunswick a augmenté bien plus rapidement en 2022-2023 qu'au cours de l'année précédente. En supposant que la part de ces migrants dans le territoire de la CSRSE n'ait pas brusquement chuté, cela impliquerait que la croissance démographique du territoire a accéléré en 2022-2023.

3. Ici, également, les données intraprovinciales pour 2022-2023 n'étaient pas disponibles au moment de la rédaction.

2. Population Growth at the Community Level

Croissance démographique à l'échelle des collectivités

Having tracked the territory's overall demographic trajectory, we can now turn to individual communities. There are at least two ways to do so. The first is through census data. In Canada, the census is conducted every five years, usually in May. The last took place in 2021. In that year, the population of the SERSC territory (Albert and Westmorland counties) stood at 194,325, up 15,544 or 8,7 percent over the 2016 census.

The goal of the census is to enumerate the entire population of the country. Inevitably, though, some people are not counted for a variety of reasons, such as having no address where to send a census questionnaire. To correct for this undercount, Statistics Canada carries out "undercoverage" studies that allow it to produce estimates that better reflect actual population numbers. Based on those estimates, the population of the SERSC territory on June 30, 2021 was 199,609⁴.

Statistics Canada's estimates are published between censuses, which allows us to get a more up-to-date perspective on population growth. For New Brunswick counties as well as its cities, towns, villages and some other rural areas, such revised estimates are available on an annual basis. That said, Statistics Canada has not yet reviewed its mapping system to reflect the outcomes of New Brunswick's local governance reform. For this reason, data on newly entities are not yet readily available and must be ordered through special requests from the agency. The New Brunswick Department of Environment and Local Governance (ELG) did order a dataset that provides some Census 2021 information on the new SERSC entities. Below are the population counts (rounded to the nearest five residents) of the various communities within the SERSC territory as of May 2021:

- Moncton: 80,080
- Dieppe: 28,970
- Riverview: 20,580
- Shediac: 10,670
- Cap-Acadie: 9,221⁵
- Strait Shores: 1,835
- Tantramar: 9,020
- Memramcook: 5,030
- Fundy Albert: 6,120
- Maple Hills: 8,390
- Salisbury: 7,745
- The Community of Three Rivers: 3,990
- Rural district: 1,755

Ayant cerné la trajectoire démographique de l'ensemble du territoire de la CSRSE, nous pouvons maintenant nous pencher sur les différentes collectivités couvertes dans ce rapport. Il y a au moins deux façons de le faire. La première consiste à utiliser les données de recensement. Au Canada, le recensement a lieu tous les cinq ans, généralement en mai. Le dernier a eu lieu en 2021. Cette année-là, la population du territoire (comté d'Albert et de Westmorland) s'élevait à 194 325, soit une hausse de 15 544 ou 8,7 % par rapport au Recensement de 2016.

L'objectif du recensement est de dénombrer l'ensemble de la population du pays. Inévitablement, certaines personnes ne sont pas dénombrées pour plusieurs raisons, notamment lorsqu'elles n'ont pas d'adresse où recevoir un questionnaire de recensement. Afin de corriger ce dénombrement incomplet, Statistique Canada effectue des études de sous-dénombrement qui lui permettent de produire des estimations qui reflètent mieux les chiffres démographiques réels. Selon ces estimations, la population du territoire de la CSRSE au 30 juin 2021 était de 199 609⁴.

Les estimations de Statistique Canada sont publiées entre les recensements, ce qui nous permet d'avoir une perspective plus à jour de la croissance démographique. Pour les comtés du Nouveau-Brunswick, ainsi que pour les villes et villages, et certaines autres zones rurales, ces estimations sont disponibles chaque année. Cela étant, Statistique Canada n'a pas encore révisé son système cartographique pour refléter les résultats de la réforme de la gouvernance locale du Nouveau-Brunswick. Pour cette raison, les données sur les entités nouvellement créées ne sont pas encore accessibles publiquement et doivent être commandées en faisant une demande spéciale auprès de l'agence. Le ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux (EGL) du Nouveau-Brunswick a commandé un ensemble de données qui fournit certains renseignements du Recensement de 2021 sur les nouvelles entités du CSRSE. Ci-dessous se trouvent les dénombrements des populations (arrondis à cinq résidents près) des diverses collectivités du CSRSE en date de mai 2021 :

- Moncton : 80 080
- Dieppe : 28 970
- Riverview : 20 580
- Shediac : 10 670
- Cap-Acadie : 9 221⁵
- Strait Shores : 1 835
- Tantramar : 9 020
- Memramcook : 5 030
- Fundy Albert : 6 120
- Maple Hills : 8 390
- Salisbury : 7 745
- The Community of Three Rivers : 3 990
- District rural : 1 755

This dataset only provides a picture of these entities at a single point in time, a picture that does not capture most of the territory's recent population boom. To get a better sense of recent population trends and to make historical comparisons at the community level, one must define the boundaries of the various new entities in a way that is consistent with Statistics Canada's existing mapping. In the case of **Cap-Acadie** and **Memramcook**, this poses no difficulty as Statistics Canada reports data in a way that perfectly matches the boundaries of their respective territories. As for the remaining eight entities, this report delineates them as follows:

- **Shediac**: former town of Shediac, 61 percent of the parish of Shediac⁶.
- **Strait Shores**: former village of Port Elgin, parish of Botsford and former local service district (LSD) of Baie Verte⁷.
- **Tantramar**: former town of Sackville, parish of Sackville, former village of Dorchester, parish of Dorchester, former LSD of Pointe de Bute⁸.
- **Fundy Albert**: former village of Alma, parish of Alma, former village of Riverside-Albert, parish of Harvey, parish of Hopewell, former village of Hillsborough, parish of Hillsborough, 37 percent of the population of the parish of Coverdale⁹.
- **Maple Hills**: 78 percent of the population of the Moncton Parish¹⁰.
- **Salisbury**: former village of Salisbury, 57 percent of the population of the parish of Salisbury, 5 percent of that of the parish of Moncton, and 61 percent of that of the parish of Coverdale¹¹.
- **The Community of Three Rivers**: former village of Petitcodiac, parish of Elgin, 43 percent of the population of the parish of Salisbury¹².
- **Dieppe-Moncton-Riverview**: population within the former boundaries of the city of Dieppe, city of Moncton, town of Riverview, 13.66 percent of the parish of Moncton¹³.

Using these delineations, one can now make historical comparisons. Table 1 presents the population of the various entities defined above for the 2016 and 2021 censuses. In communities where population is spread over a large geographic area and with more than one population pole (Strait Shores, Tantramar, Fundy Albert), the data is broken down by sub-areas. Of note, for entities that include one or more portions of former LSDs, the data must be considered as approximations rather than actual numbers.

As noted earlier, since not everyone can be counted on Census Day, the census data undercount the population of communities. Furthermore, since the census is only conducted every five years, it does not allow for year-to-year comparisons, nor does Census 2021 reflect much of New Brunswick's recent demographic explosion. To get more realistic and higher-frequency numbers, one can turn to Statistics Canada's annual population estimates.

Cet ensemble de données offre seulement une représentation de ces entités à un moment précis, une représentation qui ne reflète pas le gros de la récente explosion démographique du territoire. Afin de mieux comprendre les récentes tendances démographiques et de faire des comparaisons historiques entre les collectivités couvertes dans ce rapport, il convient de définir les frontières des diverses nouvelles entités en s'alignant sur la cartographie existante de Statistique Canada. Dans le cas de **Cap-Acadie** et de **Memramcook**, cela ne pose aucun problème puisque Statistique Canada publie des données qui correspondent parfaitement aux frontières de leurs territoires respectifs. Quant aux huit entités restantes, le présent rapport les délimite comme suit :

- **Shediac** : ancienne Ville de Shediac, 61 % de la Paroisse de Shediac⁶.
- **Strait Shores** : ancien Village de Port Elgin, Paroisse de Botsford et ancien district de services locaux (DSL) de Baie Verte⁷.
- **Tantramar** : ancienne Ville de Sackville, Paroisse de Sackville, ancienne Ville de Dorchester, Paroisse de Dorchester, ancien DSL de Pointe de Bute⁸.
- **Fundy Albert** : ancien Village d'Alma, Paroisse d'Alma, ancien Village de Riverside-Albert, Paroisse de Harvey, Paroisse de Hopewell, ancien Village de Hillsborough, Paroisse de Hillsborough, 37 % de la population de la Paroisse de Coverdale⁹.
- **Maple Hills** : 78 % de la population de la Paroisse de Moncton¹⁰.
- **Salisbury** : ancienne Ville de Salisbury, 57 % de la population de la Paroisse de Salisbury, 5 % de celle de la Paroisse de Moncton et 61 % de celle de la Paroisse de Coverdale¹¹.
- **The Community of Three Rivers** : ancien Village de Petitcodiac, Paroisse d'Elgin, 43 % de la population de la Paroisse de Salisbury¹².
- **Dieppe-Moncton-Riverview** : population à l'intérieur des anciennes frontières de la Ville de Dieppe, Ville de Moncton, Ville de Riverview, 13,66 % de la Paroisse de Moncton¹³.

En utilisant ces délimitations, nous pouvons maintenant faire des comparaisons historiques. Le tableau 1 présente la population des diverses entités définies ci-dessus pour les Recensements de 2016 et 2021. Dans les collectivités avec plusieurs centres où la population est répartie sur une grande zone géographique (Strait Shores, Tantramar, Fundy Albert), les données sont divisées en sous-zones. Il convient de noter que pour les entités qui comprennent une ou plusieurs parties d'anciens DSL, les données doivent être considérées comme des approximations plutôt que des chiffres réels.

Comme nous l'avons mentionné précédemment, puisque toutes les personnes ne peuvent être comptabilisées le jour du recensement, les données du recensement font un sous-dénombrement de la

Table 1: Census Population by Entity, 2016 and 2021
 Tableau 1 : Recensement de la population par entité, 2016 et 2021

	2021	2016	Variation (n)	Annualized growth Croissance annualisée
Shediac	10670	9582	1088	2.2%
Cap-Acadie	9221	8801	420	0.9%
Strait Shores	1922	1782	140	1.5%
Tantramar	9208	8609	599	1.4%
Sackville (T&P)	7303	6513	790	1.4%
Dorchester (VL&P)	1344	1525	-181	-2.5%
Pointe de Bute (LSD)	561	571	-10	-0.4%
Memramcook	5029	4778	251	1.0%
Fundy Albert	6120	5806	314	1.1%
Alma (VL&P)	287	218	69	5.7%
Riverside-Albert (VL)	348	350	-2	-0.1%
Harvey (P) and Hopewell (P)	955	980	-25	-0.5%
Hillsborough (VL and P)	2745	2585	160	1.2%
Coverdale (P) - 37%	1785	1673	112	1.3%
Maple Hills	8390	7690	700	1.8%
Salisbury	7745	7422	323	0.9%
The Community of Three Rivers	3990	3730	260	1.4%
Dieppe-Moncton-Riverview	129636	118280	11356	1.9%

T=town; P=parish; VL=village; LSD=local service district.

T = Ville; P = Paroisse; VL = Village; LSD = district de services locaux.

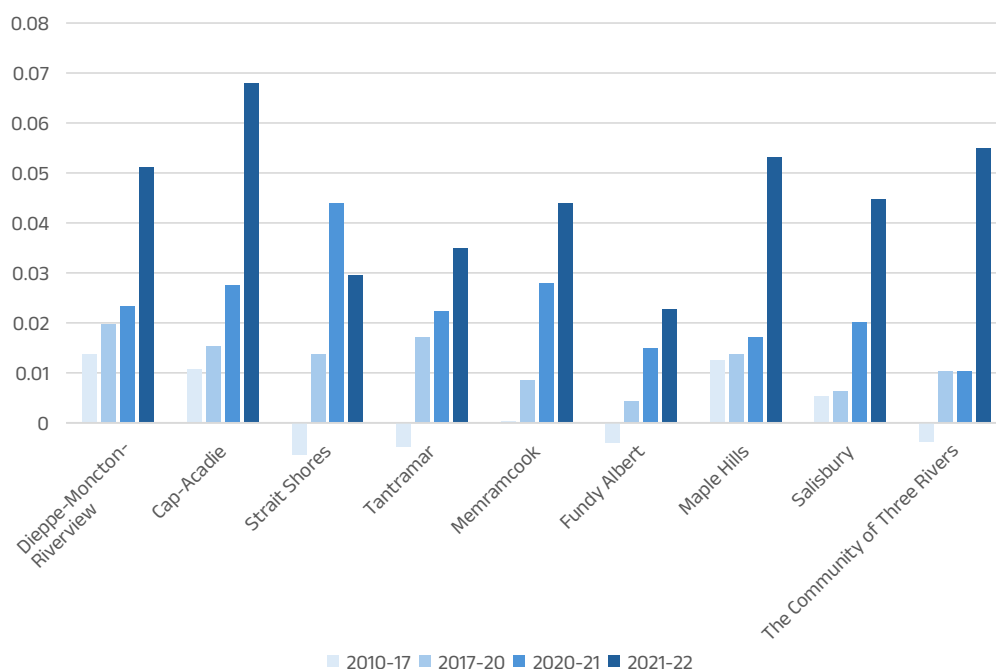
Such estimates are available at the census division and subdivision levels. In New Brunswick, census divisions correspond to counties. As for census subdivisions, they include cities, towns and villages, as well as “parishes” in existence during the 2016 census. As was the case for census data, one must define the boundaries of the various new entities in a way that is consistent with Statistics Canada’s mapping. For all these entities except Strait Shores and Tantramar, no further adjustments to the delineations outlined above are necessary.

Figure 9 presents annualized population growth data for the various entities considered in this report over the 2010 to 2022 period. It shows that, until 2017, many SERSC communities were losing population while others were growing. In recent years, however, all the territory’s communities have been growing fast. The Community of Three Rivers (which encompasses the former village of Petitcodiac and its surroundings) illustrates this change in the territory’s demographic dynamics. From 2010 and 2017, it saw its population decline slightly. In 2021-22, its population grew faster than Dieppe-Moncton-Riverview.

population des collectivités. De plus, puisque le recensement n’a lieu que tous les cinq ans, il ne permet pas de faire des comparaisons d’une année sur l’autre, et le Recensement de 2021 ne reflète pas vraiment non plus la récente explosion démographique du Nouveau-Brunswick. Pour obtenir des chiffres plus réalistes et à plus haute fréquence, il convient de se tourner vers les estimations démographiques annuelles de Statistique Canada. Ces estimations sont disponibles au niveau des divisions et subdivisions de recensement. Au Nouveau-Brunswick, les divisions de recensement correspondent aux comtés. Quant aux subdivisions, elles comprennent les villes, les villages, ainsi que les « paroisses » existantes lors du Recensement de 2016. Comme ce fut le cas pour les données de recensement, il convient de définir les frontières des diverses nouvelles entités en s’alignant sur la cartographie de Statistique Canada. Pour toutes ces entités, à l’exception de Strait Shores et Tantramar, aucun autre ajustement des frontières susmentionnées n’est nécessaire.

La figure 9 présente les données de la croissance démographique annualisée pour les diverses entités étudiées dans le présent rapport pendant la période 2010 à 2022. Elle montre que, jusqu’en 2017, bon nombre de collectivités de la CSRSE voyaient leur population diminuer tandis que d’autres grandissaient. Au cours des

Figure 9: Annual Population Growth (CANSIM 17-10-0142-01, with adjustments by the author)
Croissance démographique annuelle (CANSIM 17-10-0142-01, avec les ajustements faits par l'auteur)



dernières années, toutes les collectivités du territoire ont connu une croissance rapide. The Community of Three Rivers (qui comprend l'ancien Village de Petitcodiac et ses environs) illustre ce changement dans la dynamique démographique du territoire. Entre 2010 et 2017, cette entité a vu sa population légèrement diminuer. En 2021-2022, sa population a grandi plus rapidement que celle de Dieppe-Moncton-Riverview.

4. Estimated population on July 1 (Statistics Canada, CANSIM table 17-10-0139-01). The reference period for the 2021 census was May 11.

5. The data provided by Statistics Canada to ELG indicated that Cap-Acadie had a population of 9,165. This number did not reflect a revised estimates released by the agency for Cap-Pelé, which brought its population up from 2,441 to 2,503. The above number for Cap-Acadie reflects this revision.

6. The new Shediac entity includes the former town of Shediac and various adjacent areas located for the most part in what Statistics Canada calls the "Shediac Parish". The new Shediac entity had a population of 10,670 in Census 2021. Adding 60.94 percent of the Shediac Parish (which had a census population of 5,144) to the former town of Shediac (population of 7,535) brings the total population to 10,670.

7. Strait Shores had a population of 1,935 in 2021. Combined, the above three entities had a population of 1,922.

8. Tantramar had a population of 9,020 in 2021. The above five entities had a population of 9,208. The difference is attributable to the fact that portions of the Sackville and Dorchester Parishes are not included in Tantramar.

9. Fundy Albert had a population of 6,120 in 2021. Excluding the Coverdale Parish, the above entities had a combined population of 4,335 residents in 2021. Adding 37.45 percent of the parish of Coverdale brings the population to 6,120.

10. Maple Hills is comprised of four parts of former LSDs, two of which (Shediac and Dundas) do not exist in Statistics Canada's mapping. The other two (Saint-Paul and Moncton) do exist, but the part of the Saint-Paul LSD included in Maple Hills is minimal. The vast majority of the population of Maple Hills territory is located in the Moncton LSD, which exists in Statistics Canada mapping under the designation Moncton Parish. Maple Hills had a population of 8,390 in Census 2021. The population of Moncton Parish, for its part, was 10,704. This means that the population of Maple Hill is equivalent to 78.38 percent of that of Moncton Parish.

11. In the White Paper on local governance reform, the new municipal entity of Salisbury included the village of Salisbury, as well as portions of the Salisbury, Coverdale and Moncton LSDs that made up an estimated 80, eight and five percent of their respective populations. Subsequently, the boundaries of the entity have been modified. Portions of the Salisbury LSD (which corresponds to Statistics Canada's definition of the Salisbury Parish) adjacent to the village of Petitcodiac were transferred to the new entity of The Community of Three Rivers. To reflect this, the share of the Salisbury Parish included in the new entity of Salisbury has been lowered from 80 to 57.03 percent (see next footnote). In addition, the southeastern boundaries of the new municipal entity of Salisbury have been pushed further into the Coverdale LSD and a very small portion of the Elgin LSD. For simplicity, we are assuming here that all the extra territory added the new municipality of Salisbury was in the Coverdale LSD (which corresponds to Statistics Canada's Coverdale Parish). This new municipality had a population of 7,745 in

4. Population estimée le 1er juillet (Statistique Canada, CANSIM, tableau 17-10-0139-01). La période de référence pour le Recensement de 2021 était le 11 mai.

5. Les données fournies par Statistique Canada à EGL indiquaient que Cap-Acadie avait une population de 9 165 habitants. Ce nombre ne reflétait pas une estimation révisée publiée par l'agence pour Cap-Pelé, dont la population est passée de 2 441 à 2 503 habitants. Le chiffre ci-dessus pour Cap-Acadie reflète cette révision.

6. La nouvelle entité de Shediac comprend l'ancienne Ville de Shediac et diverses zones adjacentes situées pour la plupart dans ce que Statistique Canada appelle la « Paroisse de Shediac ». La nouvelle entité de Shediac avait une population de 10 670 habitants au Recensement de 2021. L'ajout de 60,94 % de la Paroisse de Shediac (qui avait une population de 5 144 habitants au dernier recensement) à l'ancienne Ville de Shediac (population de 7 535 habitants) porte la population totale à 10 670 habitants.

7. Strait Shores avait une population de 1 935 habitants en 2021. Combinées, les trois entités ci-dessus avaient une population de 1 922 habitants.

8. Tantramar avait une population de 9 020 habitants en 2021. Les cinq entités ci-dessus avaient une population de 9 208 habitants. La différence est attribuable au fait que des portions des Paroisses de Sackville et de Dorchester ne sont pas incluses dans Tantramar.

9. Fundy Albert avait une population de 6 120 habitants en 2021. Sans la Paroisse de Coverdale, les entités ci-dessus avaient une population combinée de 4 335 résidents en 2021. En ajoutant 37,45 % de la Paroisse de Coverdale, la population s'élève à 6 120 habitants.

10. Maple Hills est formée de quatre parties d'anciens DSL, dont deux (Shediac et Dundas) n'existent pas dans la cartographie de Statistique Canada. Les deux autres (Saint-Paul et Moncton) existent bel et bien, mais la partie du DSL de Saint-Paul comprise dans Maple Hills est minimale. La grande majorité de la population du territoire de Maple Hills se trouve dans le DSL de Moncton, qui existe dans la cartographie de Statistique Canada sous la désignation de Paroisse de Moncton. Maple Hills avait une population de 8 390 habitants au Recensement de 2021. La population de la Paroisse de Moncton, pour sa part, était de 10 704 habitants. Cela signifie que la population de Maple Hills équivaut à 78,38 % de celle de la Paroisse de Moncton.

11. Dans le livre blanc sur la réforme de la gouvernance locale, la nouvelle entité municipale de Salisbury comprenait la Ville de Salisbury, ainsi que des parties des DSL de Salisbury, Coverdale et Moncton qui représentaient environ 80 %, 8 % et 5 % de leurs populations respectives. Par la suite, les frontières de l'entité ont été modifiées. Des parties du DSL de Salisbury (qui correspondent à la définition de Statistique Canada de la Paroisse de Salisbury) adjacentes au Village de Petitcodiac ont été transférées à la nouvelle entité de The Community of Three Rivers. Pour refléter cela, la portion de la Paroisse de Salisbury incluse dans la nouvelle entité de Salisbury a été réduite de 80 % à 57,03 % (voir la prochaine note de bas de page). De plus, les frontières sud-est de la nouvelle entité municipale de Salisbury ont été repoussées plus loin dans le DSL de Coverdale et comprennent maintenant une très petite portion du DSL d'Elgin.

Census 2021. To match this figure, we have increased the share of the population of the Coverdale LSD included in the new municipality of Salisbury from eight percent in the White Paper to 61 percent.

12. In the White Paper, the village of Petitcodiac was left untouched, with the surrounding territory not part of the new Salisbury entity included in the new rural district. Subsequently, The Community of Three Rivers was created, which included the former village of Petitcodiac (population of 1,476 in 2021), portions of the Salisbury parish adjacent to it, as well as most of Elgin Parish (including the LSD of Elgin Centre) and a very small portion of the Cardwell Parish. The Community of Three Rivers had a population of 3,990 in Census 2021. For simplicity, we are assuming that all of the parish of Elgin (population of 1,064) is part of The Community of Three Rivers and are excluding the small portion of Cardwell Parish included in the new entity. We are thus assuming that the balance of the population (1,453 residents) is located in the Salisbury Parish, accounting for 42.97 percent of its population.

13. For reasons we will discuss later, Dieppe, Moncton and Riverview are treated as a single entity in this report. All three entities saw their borders enlarged in the municipal governance process. These enlargements have only led to higher population in the cities of Dieppe and Moncton, with most new residents located in the Moncton Parish. In Census 2021, under their old borders, the three entities had a combined population of 128,168. According to data provided to ELG by Statistics Canada, the enlargement led to an addition of 1,462 new residents. To reflect this, we are adding 13.66 percent of the population of the Moncton Parish, which had a population of 10,704 in the 2021 Census.

14. For Strait Shores, Statistics Canada's population estimates do not cover the LSD of Baie-Verte, but data for Port Elgin and the Botsford Parish are available. The Baie Verte LSD had a population of 421 in Census 2021. To arrive at estimates for the population of this community over the 2010 to 2022 period, this report uses census data and proceeds as follows. For all years, an adjustment of +5% of census data has been applied to reflect census undercount. To produce estimates for 2010 and 2011, the Census 2011 population was used. For 2012 to 2015, the report starts from the Census 2011 number (adjusted using the 5% correction for census undercount), to which an annual population growth (or decline) number is added. This number corresponds to one fifth of the population change between Census 2011 and 2016. A similar process is used for the 2017 to 2020 period, reflecting the population change between Census 2016 and 2021. For 2022, Census 2021 data (adjusted using the 5% correction) is used, plus an extra number of residents corresponding to one fifth of the census increase between 2016 and 2021.

For Tantramar, data for the Pointe du Bute LSD, which had a population of 561 in Census 2021, are not available. The same method as for Baie-Verte in the case of Strait Strait Shores has been applied for Pointe-de-Bute in the case of Tantramar.

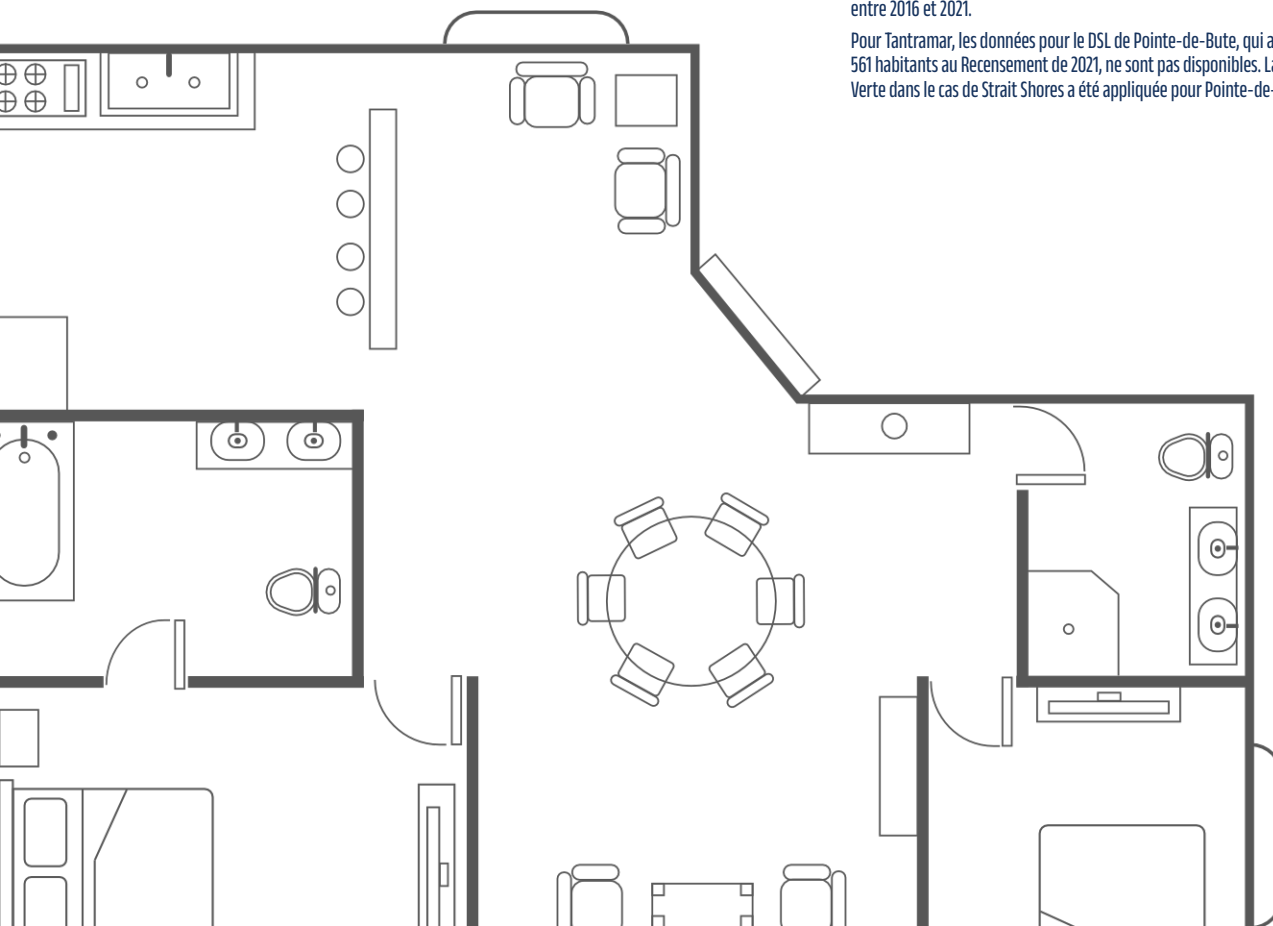
Pour simplifier, nous supposons ici que tous les territoires supplémentaires ajoutés à la nouvelle municipalité de Salisbury se trouvaient dans le DSL de Coverdale (qui correspond à la Paroisse de Coverdale selon Statistique Canada). Cette nouvelle entité avait une population de 7 745 habitants au Recensement de 2021. Pour refléter ce chiffre, nous avons augmenté la part de la population du DSL de Coverdale incluse dans la nouvelle municipalité de Salisbury en la faisant passer de 8 % dans le livre blanc à 61 %.

12. Dans le livre blanc, le Village de Petitcodiac avait été laissé tel quel, et le territoire environnant ne faisait pas partie de la nouvelle entité de Salisbury incluse dans le nouveau district rural. Par la suite, The Community of Three Rivers a été créée, comprenant l'ancien Village de Petitcodiac (population de 1 476 habitants en 2021), des parties de la Paroisse de Salisbury qui lui est adjacente, ainsi que la plupart de la Paroisse d'Elgin (y compris le DSL d'Elgin Centre) et une très petite partie de la Paroisse de Cardwell. The Community of Three Rivers avait une population de 3 990 habitants au Recensement de 2021. Pour simplifier, nous supposons que la totalité de la Paroisse d'Elgin (population de 1 064 habitants) fait partie de The Community of Three Rivers et nous excluons la petite partie de la Paroisse de Cardwell incluse dans la nouvelle entité. Nous supposons donc que le solde de la population (1 453 résidents) se trouve dans la Paroisse de Salisbury, et représente 42,97 % de sa population.

13. Pour des raisons que nous aborderons plus tard, Dieppe, Moncton et Riverview sont traitées comme une seule entité dans le présent rapport. Ces trois entités ont vu leurs frontières s'étendre dans suite à la réforme de gouvernance municipale. Ces agrandissements ont entraîné des hausses de la population uniquement dans les cités de Dieppe et de Moncton, avec la majorité des nouveaux résidents situés dans la Paroisse de Moncton. Lors du Recensement de 2021, avec leurs anciennes frontières, les trois entités avaient une population combinée de 128 168 habitants. D'après les données fournies à EGL par Statistique Canada, l'agrandissement a entraîné l'ajout de 1 462 nouveaux résidents. Pour refléter cela, nous ajoutons 13,66 % de la population de la Paroisse de Moncton, qui avait une population de 10 704 habitants lors du Recensement de 2021.

14. Pour Strait Shores, les estimations démographiques de Statistique Canada ne tiennent pas compte du DSL de Baie-Verte, mais les données pour Port Elgin et la Paroisse de Botsford sont disponibles. Le DSL de Botsford avait une population de 421 habitants au Recensement de 2021. Pour établir des estimations pour la population de cette collectivité au cours de la période 2010 à 2022, le présent rapport utilise des données de recensement et procède comme suit : Pour toutes les années, un ajustement de +5 % des données de recensement a été appliqué pour refléter le sous-dénombrement du recensement. Pour établir des estimations pour 2010 et 2011, la population du Recensement de 2011 a été utilisée. Pour 2012 à 2015, le rapport part du chiffre du Recensement de 2011 (ajusté en utilisant la correction de 5 % pour le sous-dénombrement du recensement), auquel on ajoute un chiffre de croissance (ou de déclin) démographique annuelle. Ce chiffre correspond à un cinquième de la variation démographique entre le Recensement de 2011 et de 2016. Un processus semblable est utilisé pour la période de 2017 à 2020, reflétant la variation démographique entre le Recensement de 2016 et de 2021. Pour 2022, les données du Recensement de 2021 (ajustées en utilisant une correction de 5 %) sont utilisées, plus un nombre supplémentaire de résidents correspondant à un cinquième de l'augmentation du recensement entre 2016 et 2021.

Pour Tantramar, les données pour le DSL de Pointe-de-Bute, qui avait une population de 561 habitants au Recensement de 2021, ne sont pas disponibles. La même méthode que pour Baie-Verte dans le cas de Strait Shores a été appliquée pour Pointe-de-Bute dans le cas de Tantramar.



3. The National Housing Crisis and the SERSC Territory's Booming Population

La crise nationale du logement et l'explosion démographique du territoire de la CSRSE

We saw in Part 1 that until recently, the SERSC territory's population growth largely tracked Canada's. It is only since the late 2010s that it has been growing faster, particularly since the pandemic. Similarly, we saw in Part 2 that before the pandemic, many SERSC communities were either losing population or growing much slower than places such as Shediac, Cap-Acadie and Dieppe-Moncton-Riverview. Since then, however, virtually all have been growing at breakneck speeds.

The fact these two developments occurred simultaneously is no coincidence. Both are largely driven by a single factor: housing. Canada is going through the worst **housing affordability crisis** in at least a generation. Housing affordability is driven by three main factors: prices, household incomes and interest rates. Since the pandemic began four years ago, the average home price in the country is up 35 percent (data as of Dec. 2203, see figure 10). Interest rates are also up dramatically as the Bank of Canada orchestrated its fastest rate hike campaign in at least a generation to bring inflation under control. Over the 16 months from March 2022 to July 2023, the bank raised its policy rate 10 times, resulting in a total increase of 475 basis points (a basis point in one hundredth of a percentage point). While these rate hikes have succeeded in bringing down prices nationally for a while, their net effect has been to worsen Canada's housing affordability crisis. Of note, a decline in interest rates will not necessarily translate into improving housing affordability. Fundamentally, Canada's current affordability crisis is caused by housing demand growth running well ahead of supply. Unless this is addressed, a decline in interest rates is likely to translate into higher prices as homeseekers will have access to more money to compete for a limited supply of units¹⁵.

To appreciate the impact of higher home prices and interest rates, one can turn to key metrics such as the household annual income needed to afford a home and the number of months of savings required for the down payment. National Bank Financial (NBF), in collaboration with Teranet, has been tracking these for several years. Five

Nous avons vu dans la partie 1 que jusqu'à récemment, la croissance démographique du territoire de la CSRSE était semblable à celle du Canada. C'est seulement à partir de la fin des années 2010 que sa population s'est mise à grandir plus rapidement, particulièrement depuis la pandémie. De la même façon, nous avons vu dans la partie 2 qu'avant la pandémie, de nombreuses collectivités de la CSRSE perdaient de la population ou grandissaient bien plus lentement que d'autres telles que Shediac, Cap-Acadie et Dieppe-Moncton-Riverview. Depuis lors, toutefois, quasiment toutes ont grandi à des vitesses vertigineuses.

Le fait que ces deux changements se soient produits en même temps n'est pas le fruit du hasard. Ils sont tous les deux alimentés par le même enjeu : le logement. Le Canada traverse actuellement sa pire **crise d'abordabilité du logement** en au moins une génération. L'abordabilité du logement dépend de trois facteurs principaux : les prix, les revenus des ménages et les taux d'intérêt. Depuis le début de la pandémie il y a quatre ans, le prix moyen d'un logement au pays a augmenté de 35 % (données en date de décembre 2023, voir la figure 10). Les taux d'intérêt ont aussi augmenté de manière dramatique alors que la Banque du Canada a orchestré sa plus rapide campagne de hausse des taux en au moins une génération pour tenter de maîtriser l'inflation. Pendant les 16 mois qui séparent mars 2022 de juillet 2023, la banque a augmenté son taux directeur 10 fois, ce qui a entraîné une hausse totale de 475 points de base (un point de base correspond à un centième de point de pourcentage). Bien que ces hausses de taux aient réussi à faire baisser les prix à l'échelle nationale, leur effet net a été de rendre le logement moins abordable. Il faut noter qu'un déclin des taux d'intérêt n'améliorera pas nécessairement les choses. Fondamentalement, la crise d'abordabilité actuelle du Canada est causée par une demande de logements qui devance nettement l'offre. Tant que cette situation perdurera, un déclin des taux d'intérêt risque de se traduire par des prix plus élevés, car les personnes à la recherche d'un logement auront accès à plus de fonds pour se faire concurrence dans leur course à l'accès au logement¹⁵.

Pour mieux se rendre compte de l'incidence de prix plus élevés des logements et d'une hausse des taux d'intérêt, on peut se tourner vers les mesures clés telles que le revenu annuel des ménages nécessaire pour se payer un logement et le nombre de mois d'épargne nécessaires pour une mise de fonds. National Bank Financial (NBF), en collaboration avec Teranet, ont fait le suivi de ces mesures pendant plusieurs années. Il y a cinq ans (T4 de 2018), le revenu annuel des ménages nécessaire pour se payer une maison représentative sur le marché de Toronto était de 165 755 \$. Au troisième trimestre de 2023, ce nombre s'élevait à 254 216 \$. Pour les condominiums, le revenu nécessaire était passé de 98 413 \$ à 173 710 \$. Quant au nombre de mois nécessaires pour économiser pour une mise de fonds afin

years ago (Q42018) the annual household income needed to afford the representative home in the Toronto market was \$165,755. By the third quarter of 2023, this number had moved up to \$254,216. For condos, the required income had moved up from \$98,413 to \$173,710. As for the number of months required to save for a down payment to acquire a representative home (based on a saving rate of 10 percent

de devenir propriétaire d'une maison représentative (d'après un taux d'épargne de 10 % du revenu médian des ménages), il était passé de 112 mois à la fin 2018 à 311 mois au troisième trimestre de 2023. Pour les condominiums, il était passé de 47 à 59 mois¹⁶.

Le rapport de NBF ne fournit pas les données ci-dessus pour Moncton ou les autres grands centres du

Table 2: Key Housing Affordability Indicators, Selected Canadian Markets
Tableau 2 : Principaux indicateurs d'abordabilité des logements dans certains marchés canadiens

Metro Market Marché métropolitain	Price of representative Unit (\$) Prix d'une unité représentative (\$)		Months of savings for down payment (savings rate of 10%) Mois d'économies pour acompte (taux d'économies de 10%)		Household annual income to afford unit (\$) Revenu domestique annuel requis (\$)	
	Homes/ Maisons	Condos	Homes/ Maisons	Condos	Homes/ Maisons	Condos
Toronto	1,219,008	712,636	311	59	254,216	173,710
Montreal	554,509	406,350	46	30	136,611	100,633
Vancouver	1,673,264	746,899	464	69	348,949	181,748
Edmonton	456,068	253,029	30	16	112,943	62,662
Winnipeg	389,932	270,864	28	19	96,565	67,078

Source: National Bank of Canada Financial Markets, Housing Affordability Monitor (Q42018 and Q32023)
Source : Banque Nationale du Canada, Marchés financiers, Suivi de l'abordabilité du logement (T4 de 2018 et T3 de 2023)

of the median household income), it was up from 112 months in late 2018 to 311 months in the third quarter of 2023. For condos, it was up from 47 to 59 months¹⁶.
The NBF Report does not provide the above data for Moncton or other cities in Atlantic Canada. The housing affordability situation in the Moncton CMA, however, is similar to Winnipeg's. While home prices are slightly higher in the latter than the former, so are incomes. The annual household income in Winnipeg to afford a representative unit is below \$100,000 for homes and \$70,000 for condos. The times needed to accumulate a down payment are also much shorter than in Toronto.
A central assumption of our report is that much of the SERSC territory's recent population boom is driven by the national housing affordability crisis, more particularly the fact that housing in the territory remains much less unaffordable than in Canada's housing hotspots. The SERSC territory, like the rest of the Maritimes, have become a prime destination for people from Canada and abroad who are priced out from the country's real estate hotspots.
The evidence supporting this assumption is compelling. We saw in Part 1 that the SERSC territory has historically attracted a share of international migrants

Canada atlantique. Cela dit, la situation de l'abordabilité des logements dans la RMR de Moncton est semblable à celle de Winnipeg; bien que les prix des logements soient légèrement plus élevés dans cette dernière, les revenus le sont également. Le revenu annuel des ménages à Winnipeg requis pour se payer une unité représentative est inférieur à 100 000 \$ pour les maisons et à 70 000 \$ pour les condominiums. Les durées nécessaires pour épargner une mise de fonds sont également bien plus courtes que pour Toronto.
Dans ce rapport, nous posons comme hypothèse centrale qu'une grande partie du récent boom démographique du territoire de la CSRSE est due à la crise nationale de l'abordabilité du logement, plus particulièrement au fait que le logement sur le territoire reste beaucoup moins inabordable que dans les points chauds de l'immobilier résidentiel au Canada. Le territoire de la CSRSE, comme le reste des Maritimes, est devenu une destination pour ceux qui n'ont pas les moyens de se loger dans les coins du pays où les prix sont très élevés.
Les données à l'appui de cette hypothèse sont convaincantes. Nous avons vu dans la partie 1 que le territoire de la CSRSE a par le passé attiré une part de

that was roughly in line or below its weight in the federation. It is now attracting nearly twice as many. The gap between the territory and the country's international migration rates has grown in line with the severity of the housing affordability crisis. Similarly, the territory is attracting record levels of interprovincial migrants, and most of them are from Ontario, which is home to some of Canada's hottest real estate markets.

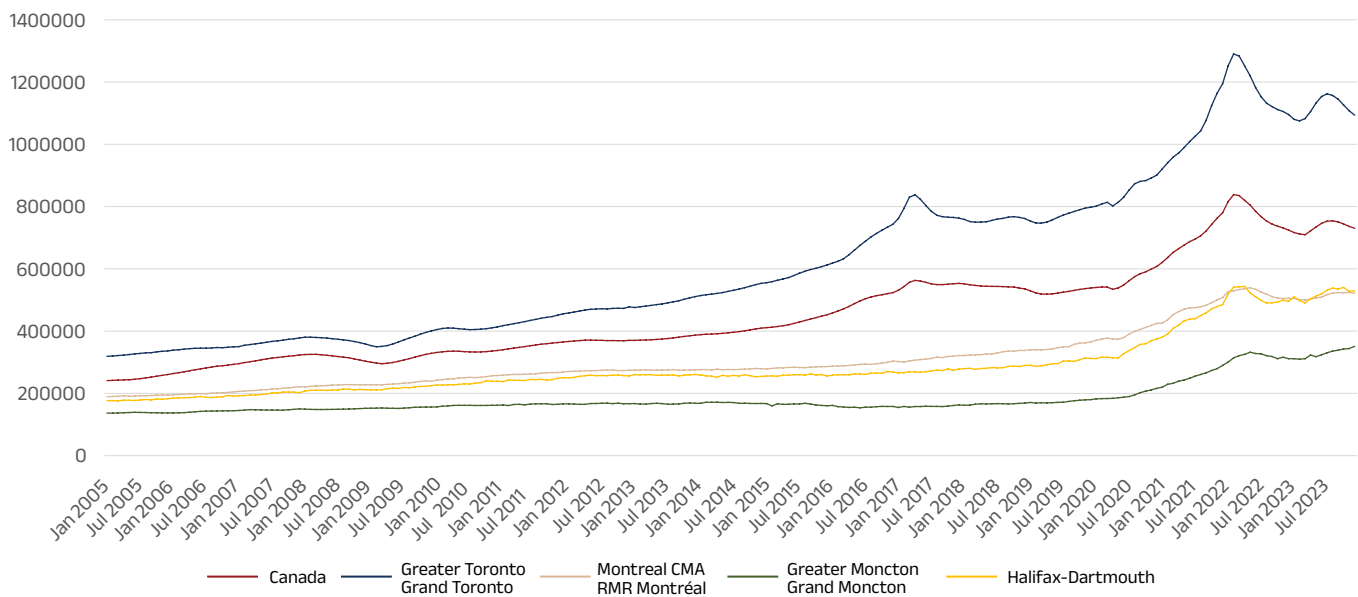
Figure 10 allows us to further explore the link between housing affordability across the country and the SERSC housing market. It depicts the evolution of the average home prices in the Greater Moncton and select Canadian markets since 2005. Several points jump out. The first is that home prices in the Greater Moncton were relatively stable from 2005 up to a few years prior to the pandemic (they declined on an inflation-adjusted basis). As we will see later, this stability reflected the fact that housing supply was ample, which means it faced little difficulty meeting demand.

Another key observation from figure 10 is that, from 2005 to the nearly the turn of the current decade, home prices in the Greater Moncton did not move in tandem with the rest of Canada. Put differently, the Greater Moncton's housing market did not seem to be integrated with the broader Canadian market. It must also be recalled that

migrants internationaux qui correspondait à peu près ou qui était inférieure à son poids dans la fédération. De nos jours, il en attire presque le double. L'écart entre le taux de migration internationale du territoire et celui du pays a grandi parallèlement à la gravité de la crise d'abordabilité des logements. De la même façon, le territoire attire des niveaux record de migrants interprovinciaux, dont la plupart viennent d'Ontario, province qui abrite certains des principaux marchés immobiliers « chauds » du Canada.

La figure 10 nous permet d'explorer plus en profondeur le lien entre l'abordabilité du logement dans l'ensemble du pays et le marché du logement dans le territoire de la CSRSE. Elle illustre l'évolution des prix moyens du logement dans le Grand Moncton et certains marchés canadiens depuis 2005. Plusieurs points nous sautent aux yeux. Tout d'abord, les prix des maisons dans le Grand Moncton étaient relativement stables de 2005 jusqu'à quelques années avant la pandémie (ils ont diminué sur une base ajustée selon l'inflation). Comme nous le verrons plus loin, cette stabilité reflétait le fait que l'offre de logements était abondante, ce qui signifie qu'elle n'avait pas vraiment de difficultés à satisfaire à la demande.

Figure 10: Average Home Prices, Jan. 2005 to Jan. 2024, Composite Index (seas. adj.) (Canadian Real Estate Association)
Prix moyens des maisons, de janvier 2005 à janvier 2024, Indice composé (désaisonnalisé) (Association canadienne de l'immobilier)



interest rates were at historically low levels throughout much of the period and demand was not outstripping supply anywhere near the same extent as today, which means that homes were more considerably more affordable nationally back then.

Things changed dramatically shortly after the pandemic. From that point on, home prices in the Greater Moncton

Une autre observation clé de la figure 10 est que, de 2005 jusqu'au début de la décennie en cours, les prix des maisons dans le Grand Moncton n'évoluaient pas de concert avec le reste du Canada. Autrement dit, le marché immobilier du Grand Moncton ne semblait pas intégré au marché canadien dans son ensemble. Il faut également rappeler que les taux d'intérêt étaient à des niveaux

began to escalate sharply and move broadly in tandem with the national market. In fact, while starting from a much lower level, the average home price in the Greater Moncton grew faster in percentage terms than most other Canadian markets. The Greater Moncton also saw a milder and shorter decline during the Bank of Canada's 2022–23 rate hike cycle. From May to December 2023, its average home price has actually been hitting fresh new highs every month. Underlying this development is the Greater Moncton's faster population growth and the inability of the residential construction sector to keep up with the much stronger demand fueled by this growth.

Further support for the conclusion that much of the territory's recent population boom is related to the national housing affordability crisis can be found by comparing the Greater Moncton with Halifax-Dartmouth. Over the five years prior to the pandemic, the Halifax CMA's population grew at an annualized pace of 2.0 percent while the Moncton CMA grew by 1.7 percent. Since the pandemic, the tables have turned. The Moncton CMA is now growing faster. In 2022, its population grew by 5.4 percent compared to 4.5 percent in the Halifax CMA. The fact that home prices are now considerably higher in Halifax-Dartmouth than in the Greater Moncton and that the gap between the two has widened since the pandemic likely explains why the latter's population is now higher than the former's.

In short, the national housing affordability crisis has led the Greater Moncton's residential housing market to become more integrated into the broader Canadian market. Importantly, the same process of regional integration happened to communities within the SERSC territory. Prior to the pandemic (and even more so prior to 2017), there were large differences in population growth across the territory. This is no longer the case, as we saw in Part 2. As demand is now outstripping supply across the territory, the housing market has become much more integrated. People are moving to all communities across the territory to find a place to call home.

historiquement bas pendant une grande partie de la période et que la demande ne dépassait pas l'offre dans la même mesure qu'aujourd'hui, ce qui signifie que les logements étaient considérablement plus abordables à l'échelle nationale à l'époque.

Les choses ont radicalement changé peu après la pandémie. À partir de ce moment-là, les prix des maisons dans le Grand Moncton ont commencé à monter en flèche et à évoluer globalement de concert avec le marché national. En fait, bien qu'il partait d'un niveau beaucoup plus bas, le prix moyen des maisons dans le Grand Moncton a augmenté plus rapidement en termes de pourcentage que dans la plupart des autres marchés canadiens. Le Grand Moncton a également connu une baisse plus légère et plus courte au cours du cycle de hausse des taux de la Banque du Canada en 2022-2023. De mai à décembre 2023, le prix moyen de l'immobilier résidentiel a même atteint de nouveaux sommets chaque mois. Derrière ce développement se trouve la croissance démographique plus rapide du Grand Moncton et l'incapacité du secteur de la construction résidentielle à répondre à la demande beaucoup plus forte alimentée par cette croissance.

Nous pouvons appuyer davantage la conclusion selon laquelle la récente explosion démographique du territoire est liée à la crise nationale d'abordabilité du logement en comparant le Grand Moncton et Halifax-Dartmouth. Au cours des cinq années précédant la pandémie, la population de la RMR de Halifax a augmenté à une cadence annuelle de 2,0 % tandis que celle de la RMR de Moncton a augmenté de 1,7 %. Depuis la pandémie, la tendance s'est inversée. La RMR de Moncton croît maintenant plus rapidement. En 2022, sa population a augmenté de 5,4 % par rapport à 4,5 % dans la RMR de Halifax. Le fait que les prix des maisons sont maintenant bien plus élevés à Halifax-Dartmouth que dans le Grand Moncton et que l'écart entre les deux se soit creusé depuis la pandémie explique probablement la raison pour laquelle la croissance démographique de cette dernière est maintenant plus élevée que celle de la première.

En bref, la crise nationale de l'abordabilité des logements a rendu le marché du logement résidentiel du Grand Moncton plus intégré dans l'ensemble du marché canadien. Chose importante, le même processus d'intégration régionale s'est produit pour les collectivités du territoire de la CSRSE. Avant la pandémie (et même encore plus avant 2017), il y avait de grandes différences de croissance démographique dans l'ensemble du territoire. Ce n'est plus le cas, comme nous l'avons vu dans la partie 2. Puisque la demande dépasse maintenant l'offre dans tout le territoire, le marché du logement est devenu bien plus intégré. Les gens se répartissent un peu partout dans le territoire dans leur quête d'un logement.

15. See, for instance, Rendell, Mark, "Macklem says monetary policy can't solve housing inflation, urges governments to help boost home construction", *Globe and Mail*, February 1, 2024, updated February 3. Accessed on March 13, 2024.

16. The big jump in the number of months needed to save for the down payment for a house in Toronto reflects not only deteriorating affordability, but also the fact that the necessary down payment for a mortgage on a home worth more than \$1 million is 20 percent. For a home worth between \$500,000 and \$1 million, it is 5 percent for the first \$500,000 and 10 percent on the balance.

15. Voir, par exemple, Rendell, Mark, « Macklem déclare que la politique monétaire ne peut résoudre le problème de l'inflation sur le marché des logements et somme les gouvernements de stimuler la construction d'habitations », *Globe and Mail*, 1^{er} février 2024, mise à jour le 3 février. Accès le 13 mars 2024.

16. Ce grand saut dans le nombre de mois nécessaires pour économiser pour une mise de fonds afin d'acheter une maison à Toronto reflète non seulement la détérioration de l'abordabilité, mais également le fait que la mise de fonds nécessaire pour une hypothèque sur une maison valant plus de 1 million de dollars est de 20 %. Pour une maison valant entre 500 000 \$ et 1 million de dollars, elle est de 5 % pour les premiers 500 000 \$ et de 10 % pour le solde.

4. Population Growth Scenarios for the Remainder of the Decade

Scénarios de croissance démographique pour le reste de la décennie

Many factors affect housing demand in the SERSC territory. By far the most important, however, is population growth, which results from the interplay of three factors: births, deaths and net migration. The difference between annual births and deaths is called natural increase. As noted in Part 1, annual births and deaths in the territory are roughly in balance, which means that natural increase has little impact on its growth. This is not likely to change materially in the years ahead.

As for migration, it has three components: international, interprovincial and intraprovincial migration. Intraprovincial migration no longer makes a significant contribution to the territory's population growth. For reasons that were discussed in Part 1, this is unlikely to change significantly over the remainder of this decade. We are thus left with international and interprovincial migration as the main forces that will be shaping the territory's population trajectory in the years ahead. Net international flows, for their part, will depend on two factors: net inflows of migrants into Canada and the share of those flows that the territory will attract.

The three main factors that will drive the territory's migration outcomes can be presented schematically as follows:

Figure 11: Main drivers of the SERSC territory's population growth

-  Canada's Net international migration trends
-  Net international migration rate in SERSC relative to Canada
-  Net interprovincial migration trends

While these are the three most important population growth drivers, this report uses a more systematic approach to make projections about the territory's demographic trajectory over the remainder of the decade. This methodology draws from that used by Statistics Canada to develop population growth projections for the country and provinces/territories.

In developing its population growth scenarios, the agency uses what it calls the “components” approach: it

De nombreux facteurs ont une incidence sur la demande de logements dans le territoire de la CSRSE. Le plus important de loin est la croissance démographique. Celle-ci découle de trois facteurs : les naissances, les décès et la migration nette. L'accroissement naturel est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès chaque année. Comme mentionné dans la partie 1, de nos jours le nombre de naissances et le nombre de décès dans le territoire sont à peu près comparables, ce qui signifie que l'accroissement naturel a peu d'impact sur la croissance démographique. Cela ne changera vraisemblablement pas au cours des prochaines années.

Quant à la migration, elle comporte trois composantes : la migration internationale, la migration interprovinciale et la migration intraprovinciale. La migration intraprovinciale ne contribue plus significativement à la croissance démographique du territoire. Pour des raisons que nous avons expliquées dans la partie 1, il est peu probable que cela change grandement d'ici la fin de la décennie. Il nous reste donc la migration internationale et la migration interprovinciale comme principaux vecteurs qui façonneront la trajectoire démographique du territoire dans les prochaines années. La migration internationale, quant à elle, dépendra de deux facteurs : les afflux nets de migrants vers le Canada et la part de ces flux que le territoire attirera.

Les trois principaux facteurs qui détermineront les résultats migratoires du territoire peuvent être représentés de manière schématique comme suit :

Figure 11 : Principaux facteurs de la croissance démographique du territoire de la CSRSE

-  Tendances de migration internationale nette au Canada
-  Taux de migration internationale nette dans le territoire de la CSRSE par rapport au Canada
-  Tendances de migration interprovinciale nette

Bien que ces facteurs soient les trois principaux vecteurs de croissance démographique, le présent rapport adopte une approche plus systématique pour faire des projections sur la trajectoire démographique du territoire pour le reste de la décennie. Cette méthodologie s'inspire de celle utilisée par Statistique Canada pour établir des projections de croissance démographique pour le pays et les provinces/territoires.

En élaborant ses scénarios de croissance démographique, l'agence utilise ce qu'elle appelle l'approche par « composantes » : elle examine chaque composante de la croissance démographique, soit les naissances, les décès et la migration nette, et formule des hypothèses « pertinentes et plausibles » pour chacune d'elles. À leur tour, ces composantes sont influencées par diverses forces. Les naissances annuelles dépendent du

looks at the individual components of population growth—births, deaths and net migration—and formulates “relevant and plausible” assumptions for each of them. In turn, these components are influenced by various forces. Annual births depend on the fertility rate (the number of children a typical woman will have over her reproductive years) as well as the number and age distribution of women of childbearing age. Annual deaths, for their part, depend on the age structure of the population and mortality rates by age group. In turn, the latter are influenced by the progress of life expectancy.

In this report, we use Statistics Canada’s assumptions for New Brunswick with regards to fertility and mortality rates, which are in turn used to estimate annual births and deaths. The agency’s assumptions are based on the informed, forward-looking views of experts.

In formulating assumptions about the evolution of migration, Statistics Canada uses what can be called a “hybrid” methodology. For interprovincial migration, it uses a backward-looking approach, developing scenarios based on various historical episodes that produce different patterns for population growth across the country. For international migration, it adopts a more forward-looking stance, using what one might call “informed judgment” about the future course of international migration flows. It is, however, not fully forward-looking to the extent that the agency looks to the past to allocate migrants across provinces.

Statistics Canada’s hybrid methodology has failed to capture New Brunswick’s and the SERSC territory’s recent migration-fueled demographic explosion. A different take is thus needed. The one I am proposing is deeply anchored in economics and is exclusively forward-looking. My starting point on migration is that two engines are currently fueling the territory’s record flows: a severe lack of workers and the national housing crisis. The two are related. Although multifaceted, the national housing affordability crisis is fundamentally about supply and demand. Demand for housing is very strong, thanks primarily to record international migration flows. In turn, these flows are high because Canada is running short of workers. This is fundamentally caused by population aging. For every Canadian reaching official working age, 1.2 is reaching retirement age. The resulting labour supply deficit is exacerbated by the fact that more people are needed to care for growing ranks of seniors as baby boomers get older. Housing supply, for its part, is simply not catching up with surging demand. According to a 2023 report from the Canada Mortgage and Housing Corporation (CHMC), based on recent trends, a total of 1.7 million new housing units will be built in the country by 2030, but the volume needed to restore affordability is estimated at over 5 million.

Nobody can predict just how long the crisis will last—although with numbers such as those just quoted, it is likely to remain with us for the remainder of the decade.

taux de fécondité (le nombre d’enfants qu’une femme typique aura pendant ses années de fécondité) ainsi que le nombre de femmes ayant l’âge d’avoir des enfants et leur répartition par âge. Les décès annuels, quant à eux, dépendent de la structure par âge de la population et des taux de mortalité par groupe d’âge. À leur tour, ces derniers sont influencés par l’amélioration de l’espérance de vie.

Dans le présent rapport, nous utilisons les hypothèses de Statistique Canada pour le Nouveau-Brunswick en ce qui concerne les taux de fécondité et de mortalité, qui sont à leur tour utilisés pour estimer le nombre de naissances et de décès par année. Les hypothèses de l’agence sont fondées sur les points de vue éclairés et prospectifs des experts.

En formulant des hypothèses sur l’évolution de la migration, Statistique Canada utilise ce que l’on peut appeler une méthodologie « hybride ». Pour la migration interprovinciale, elle utilise une approche rétrospective, en élaborant des scénarios basés sur divers épisodes historiques qui produisent différents schémas pour la croissance démographique dans tout le pays. Pour la migration internationale, elle adopte un point de vue plus prospectif, en utilisant ce que l’on pourrait appeler un « jugement éclairé » à propos des futures trajectoires de la migration internationale. Cependant, elle n’est pas entièrement prospective dans la mesure où l’agence s’appuie sur le passé pour répartir les migrants parmi les provinces.

La méthodologie hybride de Statistique Canada n’a pas su capter la récente explosion démographique alimentée par la migration au Nouveau-Brunswick et dans le territoire de la CSRSE. Il faut donc adopter une autre approche. Celle que je propose est profondément ancrée dans l’économie et est exclusivement prospective. Mon point de départ sur la migration est que deux moteurs alimentent actuellement les flux record du territoire : une grave pénurie de travailleurs et la crise nationale du logement. Les deux sont liés. Bien qu’elle présente des facettes multiples, la crise nationale d’abordabilité du logement est causée fondamentalement par l’offre et la demande. La demande de logements est très forte, principalement en raison des flux record de migration internationale. À leur tour, ces flux sont élevés, car le Canada est en manque de travailleurs. Cela est principalement dû au vieillissement de la population. Pour chaque Canadien qui atteint l’âge officiel pour travailler, 1,2 Canadien atteint l’âge de la retraite. Le déficit d’offre de travailleurs qui en résulte est exacerbé par le fait qu’il faut plus de personnes pour s’occuper d’un nombre croissant d’aînés, car les baby-boomers vieillissent. L’offre de logements, pour sa part, n’arrive tout simplement pas à suivre la demande. Selon un rapport de 2023 de la Société canadienne d’hypothèques et de logement (SCHL), d’après les dernières tendances, un total de 1,7 million de nouvelles unités de logement seront construites au pays d’ici 2030, mais le volume nécessaire pour restaurer l’abordabilité est estimé à plus de 5 millions.

Many factors will combine to determine how things will unfold. On the supply side, much will depend on measures taken to accelerate housing construction, starting with bold steps to scale up a fast-aging workforce. Progress on this front, however, is likely to take time. On the demand side are international migration flows, a topic to which we turn next.

International Migration Scenarios

In the media and public discourse more generally, the term “immigration” is often used to refer to all newcomers to Canada. This has led many to claim that immigration to Canada is out of control. The reality is much more nuanced. In 2023-23, the country welcomed a record net total of 1.1 million newcomers. Only a little over one-third of them were immigrants. The remainder were non-permanent residents, mainly foreign students and workers holding temporary residency visas.

Net immigration

Statistics Canada's most recent population projections were released in 2022 and apply to the 2021 to 2068 period for Canada, and from 2021 to 2043 for provinces. So far, the agency's projections are on the mark when it comes to immigration. This is not surprising since the agency's projections largely mirror Ottawa's immigration plans and the latter exerts firm control over immigration flows.

For 2024, the federal government plans to raise its immigration target to 485,000. It also plans to raise it further, to 500,000 in 2025. In this report, we are assuming that Ottawa will achieve its plans, and that it will maintain immigration levels at 500,000 over the remainder of this decade. From this amount, we must deduct emigration flows to arrive at annual net immigration numbers. In recent years, those flows have amounted to about eight percent of immigration levels. This report assumes that this proportion will remain constant over the remainder of the decade. This means that from 2025 and onwards, we are assuming annual net immigration flows of 460,000.

As the future is uncertain, a good practice is to develop alternative scenarios that reflect lower and higher outcomes. In this report, we are assuming low and high growth scenarios that are respectively 15 percent below and over the baseline scenario outlined above.

Non-permanent residents

So far, Statistics Canada's projections for immigration have been on the mark. What the agency did not foresee, though, was the recent big spike in the balance of non-permanent residents. Under its baseline scenario, it called for an increase 100,000 for the 12-month period from July 1, 2022 to June 30, 2023. The actual number was 700,000.

While immigration is expected to remain strong, there are strong reasons to believe the flow of non-permanent

Personne ne peut prévoir combien de temps la crise durera, même si, avec les chiffres cités précédemment, elle durera probablement jusqu'à la fin de la décennie. De nombreux facteurs se combineront pour déterminer la manière dont les choses se dérouleront. Du côté de l'offre, les choses vont dépendre en grande partie des mesures prises pour accélérer la construction de logements, en commençant par des mesures audacieuses pour faire croître une main-d'œuvre qui vieillit rapidement. Du côté de la demande, on retrouve les flux de migration internationale, un sujet que nous traitons dans les lignes qui suivent.

Scénarios de migration internationale

Dans les médias et le discours public plus généralement, le terme « immigration » est souvent utilisé pour parler des nouveaux arrivants au Canada. Cela en a mené plusieurs à déclarer que l'immigration au Canada serait hors de contrôle. La réalité est bien plus nuancée. En 2022-2023, le pays a accueilli un total net record de 1,1 million de nouveaux arrivants. Seul un peu plus d'un tiers d'entre eux étaient des immigrants. Le reste était des résidents non permanents, principalement des étudiants et des travailleurs détenant des permis de résidence temporaire.

Immigration nette

Les projections démographiques les plus récentes de Statistique Canada ont été publiées en 2022 et s'appliquent à la période allant de 2021 à 2068 pour le Canada, et à celle allant de 2021 à 2043 dans le cas des provinces. Jusqu'à présent, les projections de l'agence se sont avérées justes en matière d'immigration. Cela n'est pas surprenant puisque ces projections reflètent largement les plans d'immigration d'Ottawa et que ce dernier exerce un contrôle ferme sur les flux d'immigration.

Pour 2024, le gouvernement fédéral prévoit augmenter sa cible d'immigration à 485 000. Il prévoit également l'augmenter encore plus, soit 500 000 en 2025. Dans le présent rapport, nous supposons qu'Ottawa concrétisera ses plans et maintiendra les niveaux d'immigration à 500 000 pendant le reste de la décennie. De ce nombre, nous devons déduire les flux d'émigration pour obtenir les chiffres d'immigration nette annuelle. Au cours des dernières années, ces flux ont représenté environ 8 % des niveaux d'immigration. Le présent rapport suppose que cette proportion demeurera constante pour le reste de la décennie. Cela signifie qu'à compter de 2025, nous supposons des flux d'immigration nette annuelle de 460 000.

Étant donné que l'avenir est incertain, il est bon d'élaborer d'autres scénarios qui reflètent des résultats plus faibles et plus élevés. Dans le présent rapport, nous présentons des scénarios de faible croissance et de croissance élevée en matière d'immigration nette qui sont respectivement 15 % en dessous et 15 % au-dessus du scénario de référence susmentionné.

residents will abate dramatically in the years ahead. To understand why, one must examine the dynamics of this component of international migration. Immigrants are permanent residents. Net immigration inflows thus permanently add to Canada's population. This is not the case for non-permanent residents. As their name implies, they are only in the country on a temporary basis. For the number of non-permanent residents to grow in a given year, people who come to Canada on a temporary residency permit must outnumber those who leave. This can happen if one or both of the following two conditions are met: (1) Ottawa issues more temporary residency permits than the number of those that expire; or (2) conditions of permits change so that temporary residents end up staying longer in Canada. In recent years, both developments took place, as Ottawa struggled to deal with the aftermath of the pandemic on Canada's labour market¹⁷. Combined, they produced an unprecedented spike in the number of non-permanent residents¹⁸. These developments are currently working their way through the data. Unless Ottawa continues to ramp up permit issuances sharply or makes further changes that raise the length of stay, growth in the number of non-permanent residents will eventually drop sharply and could even turn negative for one or more years.

Such a course of events was made even more likely with Ottawa's recent change of tone on this file. Until recently, it had a largely "hands-off" approach, letting employers and educational institutions drive the flows of non-permanent residents. More recently, however, to alleviate pressures on the national housing market, the federal government adopted several measures to restrict the number and duration of temporary residency permits. These culminated with the release in March 2024 of plans to lower the share of non-permanent residents in the Canadian population from well over six percent to five percent over the next three years. As of January 1, 2024, there was an estimated 2.7 million non-permanent residents in Canada. Achieving this target would require a decline in the ranks of non-permanent residents of over 500,000 between now and 2028¹⁹. A significant part of this decline will come from Ottawa's recent decision to cut the number of new international study permits by 35 percent to 360,000 over the next two years (international students account for a little over 40 percent of Canada's population of non-permanent residents)²⁰. Another source of decline is likely to come from Ottawa's intention to implement a "broad and comprehensive" plan to regularize an estimated 300,000 to 600,000 non-permanent residents living in Canada with expired visas by providing them with a path to permanent residency. Unless it adjusts its immigration plans upwards—an unlikely scenario—this measure will have the effect of lowering the number of newcomers to Canada by replacing new permanent residents coming to Canada with non-permanent residents already in the

Résidents non permanents

Jusqu'à présent, les projections de Statistique Canada pour l'immigration se sont avérées justes. Ce que l'agence n'avait pas prévu, cependant, c'est le récent pic important dans le solde des résidents non permanents. Dans le cadre de son scénario de référence, elle prévoyait une hausse de 100 000 pour la période de 12 mois qui s'étend du 1er juillet 2022 au 30 juin 2023. Le chiffre réel était de 700 000.

Bien que l'on s'attende à ce que l'immigration demeure forte, il y a lieu de croire que les flux de résidents non permanents, pour leur part, diminueront fortement dans les prochaines années. Pour en comprendre la raison, nous devons examiner la dynamique de cette composante de la migration internationale. Les immigrants sont des résidents permanents. Les afflux d'immigration nette font donc augmenter la population du Canada de manière permanente. Ce n'est pas le cas pour les résidents non permanents. Comme l'indique leur nom, ils ne sont dans le pays que temporairement. Pour que le nombre de résidents non permanents augmente dans une année donnée, le nombre de personnes qui arrivent au Canada avec un permis de résidence temporaire doit surpasser le nombre de celles qui partent. Cela peut se produire si au moins une des conditions suivantes se produit : (1) Ottawa délivre plus de permis de résidence temporaire que le nombre de permis qui arrivent à échéance; ou (2) les modalités des permis changent de sorte que les résidents temporaires finissent par rester plus longtemps au Canada. Au cours des dernières années, ces deux développements se sont produits, alors qu'Ottawa était aux prises avec les conséquences de la pandémie sur le marché du travail du Canada¹⁷. La force combinée de ces deux développements a produit un pic sans précédent du nombre de résidents non permanents¹⁸. Ces développements sont en train de se frayer un chemin dans les données. À moins qu'Ottawa ne continue d'accélérer considérablement la délivrance de permis ou encore qu'il n'apporte d'autres changements augmentant la durée de séjour, la croissance du nombre de résidents non permanents finira par chuter fortement et pourrait même devenir négative pendant une ou plusieurs années.

Une telle séquence d'événements est devenue encore plus probable avec le changement de cap initié il y a peu de temps par Ottawa. Jusqu'à récemment, ce dernier s'est montré fort accommodant, laissant les employeurs et les établissements d'enseignement décider des flux de résidents non permanents. Ces derniers mois, toutefois, pour soulager la pression sur le marché national du logement, le gouvernement fédéral a adopté plusieurs mesures visant à limiter le nombre et la durée des permis de résidence temporaires. Celles-ci ont culminé avec la publication en mars 2024 de plans visant à réduire la part des résidents non permanents dans la population canadienne d'au-delà de six pour cent à cinq pour cent au cours des trois prochaines années. En date du

country. That's because when non-permanent residents are granted permanent resident status, they are counted in the immigration data in the year this happens.

In its population projections, Statistics assumes the balance of non-permanent residents should dwindle to zero by the end of the decade. To be sure, the agency's projections imply collapsing growth from its recent furious pace. Yet, they could well prove realistic given Ottawa's recent announcements. This report broadly adopts Statistics Canada's projection for net non-permanent residents as its baseline scenario. It does, however, take into account Ottawa's recent announcements. It assumes that the number of non-permanent residents will grow by 200,000 in 2024 and decline by 150,000 in each of 2025, 2026 and 2027. From 2028 to 2030, it assumes annual growth of 100,000. The low and high scenarios are set respectively at 50,000 below and above the baseline.

Attractiveness of the SERSC territory for international migrants

This report assumes that the country's net international migration flows will be broadly consistent with Statistics Canada's most recent baseline projection. To be sure, Canadians are growing uneasy with current migration flows. At the same time, more workers are needed to replace baby boomers leaving the labour force and to care for swelling ranks of seniors. With the housing affordability crisis raging on, Canada will not be able to sustain migration flows anywhere near one million annually as it saw recently. Net international migration averaging from 400,000 to 450,000 over the remainder of the decade, however, seem more reasonable.

Where this report differs from Statistics Canada is on the share of international migrants New Brunswick—and more specifically, the SERSC territory—will secure over the remainder of this decade. As noted earlier, Statistics Canada does not make population projections at the sub-provincial level. In allocating migrants by province, however, the agency looks to the past, assuming New Brunswick will perform about the same as in the years leading up to the pandemic, when its share of international migrants was well below its weight in the national population. This is no longer the case. Since 2021-22, New Brunswick's net international migration has been standing at around 90 percent of Canada's level.

The SERSC territory, for its part, has been doing much better than the province. In 2021-22, the territory's net immigration was 1.8 times greater than Canada's. Data for the province of New Brunswick suggest that this number may have moved up slightly in 2022-23. As a baseline scenario, this report assumes that the SERSC territory's net immigration rate will stand at 1.75 times the national rate over the remainder of the decade. As for the low and high scenarios, they are set 2.25 and 1.25

1er janvier 2024, on estimait à environ 2,7 millions le nombre de résidents non permanents au Canada. Pour atteindre une telle cible, il faudrait un déclin du nombre de résidents non permanents de plus de 500 000 d'ici 2028¹⁹. Une grande partie de ce déclin proviendra de la récente décision d'Ottawa de réduire le nombre de nouveaux permis d'étude internationaux de 35 %, soit 360 000 au cours des deux prochaines années (les étudiants internationaux représentent un peu plus de 40 % de la population de résidents non permanents au Canada)²⁰. Une autre source de déclin découlera probablement de l'intention d'Ottawa de mettre en œuvre un plan « de grande envergure et exhaustif » pour régulariser entre 300 000 et 600 000 résidents non permanents vivant au Canada avec des visas expirés en leur proposant une voie vers la résidence permanente. Cette mesure aura comme effet de réduire le nombre de nouveaux arrivants au Canada en remplaçant les nouveaux résidents permanents qui arrivent au Canada par des résidents non permanents déjà dans le pays, sauf en cas d'ajustement à la hausse des plans d'immigration, ce qui est peu probable. Cela s'explique par le fait que lorsque des résidents non permanents se voient accorder le statut de résidents permanents, ils sont comptabilisés dans les données d'immigration de l'année durant laquelle cela se produit.

Dans ses projections démographiques, Statistique présume que le solde des résidents non-permanents internationaux devrait tomber à zéro d'ici la fin de la décennie. Certes, les projections de l'agence impliquent un effondrement de la croissance par rapport à son récent rythme effréné. Pourtant, elles pourraient bien s'avérer réalistes au vu des récentes annonces d'Ottawa. Comme scénario de référence, ce rapport adopte une projection semblable à celle de Statistique Canada. Notre scénario tient toutefois compte des récentes annonces d'Ottawa. Il suppose que le nombre de résidents non permanents augmentera de 200 000 en 2024 et diminuera de 150 000 en 2025, 2026 et 2027. De 2028 à 2030, il suppose une croissance annuelle de 100 000. Les scénarios faible et élevés sont fixés respectivement à 50 000 en dessous et au-dessus du scénario de référence.

Attrait du territoire de la CSRSE pour les migrants internationaux

Le présent rapport suppose que les flux migratoires internationaux net du pays seront plus ou moins conformes à la plus récente projection de référence de Statistique Canada. Certes, les Canadiens sont nombreux à s'inquiéter des flux migratoires actuels. Cela dit, le pays a besoin de nombreux travailleurs additionnels pour remplacer les baby-boomers qui quittent la population active et pour s'occuper d'un nombre croissant d'ainés. Avec la crise d'abordabilité du logement qui sévit présentement, le Canada ne pourra pas maintenir les flux migratoires à 1 million annuellement comme cela a été le

times respectively.

As for non-permanent residents, while volatile, their ranks have also progressed at a much faster pace than the national average in recent years. Although it makes up only one quarter of the province's population, the SERSC territory has in recent years accounted for nearly half (46 percent) of its net flows of non-permanent residents. This report assumes this trend will continue in the years ahead. As for New Brunswick, on average over the past three years (2020-21 to 2022-23), it has accounted for 1.6 percent of Canada's net flows. Here also, the report adopts this trend as its baseline scenario. The low and high scenarios for New Brunswick's share of national net non-permanent resident flows are respectively set at 1.2 and 2.0.²¹

Net Interprovincial Migration Scenarios

Statistics Canada's approach to allocating international migrants by province is not the only place where it looks to the past in developing its projections. It does the same with interprovincial migration. Even under the agency's most favourable scenario, net interprovincial migration for New Brunswick is projected at about 2,500 annually, or about only one third of the average over the past two years (2021-22 and 2022-23).

In recent years, the SERSC territory has been the destination of about 45 percent of the province's net interprovincial migrants. In 2021-22, the territory welcomed nearly 4,000 of them. In recent quarters, however, net interprovincial migration to New Brunswick has slowed materially. This report assumes as a baseline scenario that the territory will draw on average a net total of 2,500 annually from 2024 to 2030. While lower than in recent years, this remains about twice the level implied in Statistics Canada's most optimistic scenario.

The reason this report departs from the agency on interprovincial migration is the same as for its international counterpart: the national housing affordability crisis. This crisis is pushing more migrants towards places where housing is less unaffordable, and New Brunswick is one of the country's prime destinations for those migrants. As we will see in Part 5, housing affordability is unlikely to improve much over the remainder of this decade. Furthermore, the affordability gap between the country's real estate hotspots and New Brunswick should remain wide, thus preserving the drawing power of the province for those in search of less unaffordable housing.

The low and high scenarios are respectively set at 1,500 and 3,500.

Population Growth Scenarios: 2023-2030

Having laid out the various assumptions that underpin our growth scenarios, we can now to making projections for the SERSC territory's population over the remainder of the decade.

cas récemment. Une migration internationale nette entre 400 000 et 450 000 pendant le reste de la décennie semble toutefois plus raisonnable.

Là où le présent rapport se distingue de Statistique Canada, c'est au niveau de la part de migrants internationaux que le Nouveau-Brunswick, et plus précisément, le territoire de la CSRSE, accueillera durant le reste de la décennie. Comme nous l'avons mentionné précédemment, Statistique Canada ne produit pas de projections démographiques à l'échelle infraprovinciale. Cependant, en affectant les migrants par province, l'agence se tourne vers le passé et suppose que la part du Nouveau-Brunswick évoluera de la même façon que pendant les années qui ont précédé la pandémie, alors qu'elle était nettement inférieure au poids de la province dans la population nationale. Or, cette époque est révolue. Depuis 2021-2022, la migration internationale nette du Nouveau-Brunswick s'élève à environ 90 % du niveau du Canada.

Le territoire de la CSRSE, quant à lui, a bien mieux tiré son épingle du jeu que la province dans son ensemble. En 2021-2022, l'immigration nette du territoire était 1,8 fois plus élevée que celle du Canada. Les données pour la province du Nouveau-Brunswick laissent supposer que ce chiffre a pu augmenter légèrement en 2022-2023. Dans le scénario de référence, le présent rapport suppose que le taux d'immigration nette du territoire de la CSRSE sera de 1,75 fois supérieur au taux national pour le reste de la décennie. En ce qui a trait aux scénarios de croissance faible et élevée, ils sont définis à 2,25 et 1,25 fois, respectivement.

Quant aux résidents non permanents, bien que volatils, leurs nombres ont également progressé à une cadence bien plus grande que la moyenne nationale au cours des dernières années. Même s'il ne représente qu'un quart de la population de la province, le territoire de la CSRSE a, au cours des dernières années, compté pour près de la moitié (46 %) de ses flux nets de résidents non permanents. Le présent rapport suppose que cette tendance se poursuivra au cours des prochaines années. Quant au Nouveau-Brunswick, en moyenne, au cours des trois dernières années (2020-2021 à 2022-2023), la province comptait pour 1,6 % des flux nets du Canada. Ici encore, le rapport adopte cette tendance dans son scénario de référence. Les scénarios de croissance faible et de croissance élevée pour la part des flux nationaux nets de résidents non permanents au Nouveau-Brunswick sont respectivement de 1,2 et 2.²¹

Scénarios de migration interprovinciale nette

L'approche de Statistique Canada pour affecter les migrants internationaux par province n'est pas la seule situation dans laquelle elle s'inspire du passé pour établir ses projections. Elle fait de même pour la migration interprovinciale. Même dans le scénario le plus favorable de l'agence, on prévoit que la migration interprovinciale nette pour le Nouveau-Brunswick sera d'environ 2 500 annuellement, soit environ un tiers de la moyenne des

Figure 12: SERSC Territory Population on July 1 - Actual and Projected by Scenario
Population du territoire de la CSRSE le 1er juillet Réelle et prévue par scénario

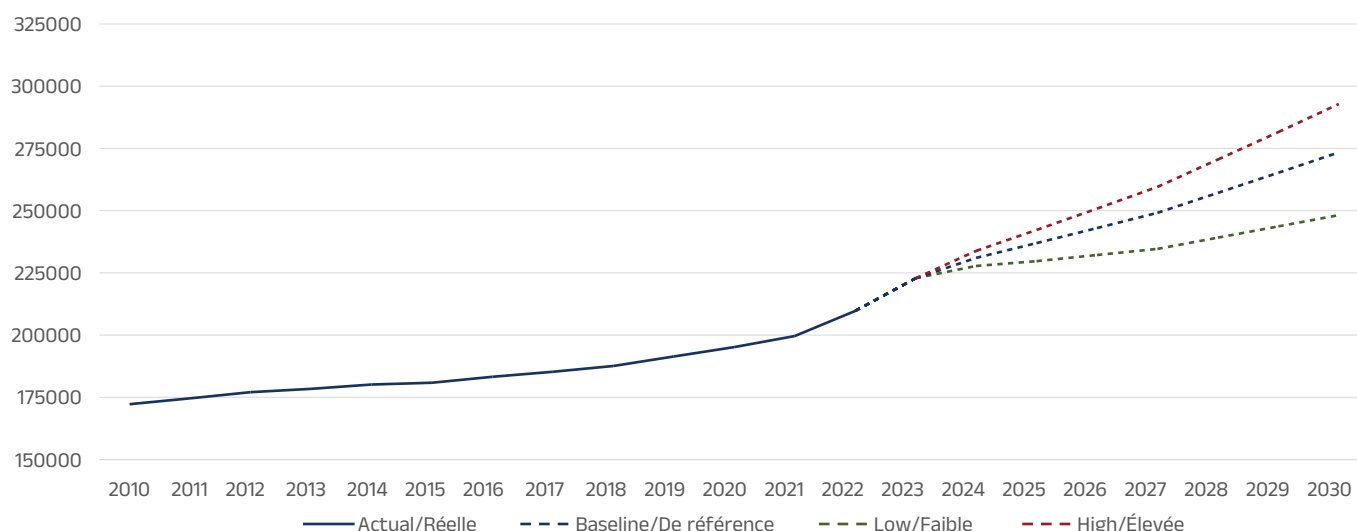


Figure 12 presents the evolution of the SERSC population over the 2010 to 2022 period, along with three scenarios for the years from 2023 to 2030: baseline, low and high growth. Over the previous decade, the SERSC territory's population has grown on average by 2,300 annually, for an average annual growth rate of 1.3 percent. Although population growth began to accelerate towards the end of the decade, it is only over the last two years that it exploded. In 2022, the territory added 10,000 residents, a gain of 5.1 percent. And while the figure for 2023 is not available, our estimate points to a gain of around 13,000 or more than six percent. In our baseline scenario, the territory's population is projected to grow at a slower yet still robust pace in the years ahead. Over the remainder of the decade, the territory would add on average about 7,100 residents annually, a growth rate of 2.8 percent. By 2030, the territory's population would reach 273,000. Under the low and high growth scenarios, the territory's population would expand on average by 3,400 annually (growth rate of 1.4 percent) and by 9,800 (3.8 percent) respectively.

As for the distribution of this growth across the SERSC territory, table 3 presents the projected evolution of population centers based on regional growth patterns witnessed over the most recent two years for which data was available at the time of writing (2020-21 and 2021-22). It shows very rapid growth across all communities. This table should be viewed as an indication of the potential for growth across communities over the remainder of the decade. Whether this potential will be realized will depend on factors examined in the next part of this report.

deux dernières années (2021-2022 et 2022-2023).

Au cours des dernières années, le territoire de la CSRSE a été la destination d'environ 45 % des migrants interprovinciaux nets de la province. En 2021-2022, il a accueilli près de 4 000 d'entre eux. Au cours des derniers trimestres, toutefois, la migration interprovinciale nette au Nouveau-Brunswick a ralenti considérablement. Le présent rapport suppose comme scénario de référence que le territoire attirera en moyenne un total net de 2 500 migrants par année de 2024 à 2030. Bien qu'il soit moins important qu'au cours des dernières années, ce nombre demeure environ le double de celui que renferme le scénario le plus optimiste de Statistique Canada.

La raison pour laquelle ce rapport s'écarte de l'agence sur la migration interprovinciale est la même que la migration internationale : la crise nationale de l'abordabilité du logement. Cette crise pousse davantage de migrants vers des endroits où le logement est moins inabordable, et le Nouveau-Brunswick est l'une des principales destinations du pays pour ces migrants. Comme nous le verrons dans la partie 5, il est peu probable que l'abordabilité du logement s'améliore beaucoup au cours du reste de cette décennie. De plus, l'écart d'accessibilité financière entre les points chauds de l'immobilier du pays et le Nouveau-Brunswick devrait rester important, préservant ainsi le pouvoir d'attraction de la province pour ceux qui recherchent un logement moins inabordable.

Les scénarios de faible croissance et de croissance élevée sont respectivement établis à 1 500 et 3 500.

Scénarios de croissance démographique : 2023 à 2030

Maintenant que nous avons présenté les diverses hypothèses qui sous-tendent nos hypothèses de croissance, nous pouvons faire des projections pour la population du

Table 3: Projected Population Growth by Scenario, SERSC Communities

Tableau 3 : Croissance démographique prévue par scénario, collectivités desservies par la CSRSE

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Dieppe-Moncton-Riverview								
Baseline/Référence	8,515	5,472	3,950	4,014	4,077	5,332	5,382	5,427
Low/Faible	8,515	3,334	2,502	2,902	2,908	2,899	2,891	2,882
High/Élevée	8,515	7,311	5,596	5,698	5,799	7,335	7,319	7,516
Shediac								
Baseline/Référence	712	458	331	336	341	446	451	455
Low/Faible	712	273	107	138	137	252	252	251
High/Élevée	712	612	468	477	486	614	613	630
Cap-Acadie								
Baseline/Référence	644	414	299	304	308	403	407	410
Low/Faible	644	247	97	124	124	228	227	227
High/Élevée	644	553	423	431	439	555	553	568
Strait Shores								
Baseline/Référence	99	64	46	47	47	62	62	63
Low/Faible	99	38	15	19	19	35	35	35
High/Élevée	99	85	65	66	67	85	85	87
Tantramar								
Baseline/Référence	564	362	261	266	270	353	356	359
Low/Faible	564	216	85	109	108	199	199	198
High/Élevée	564	484	370	377	384	485	484	497
Memramcook								
Baseline/Référence	321	206	149	151	153	200	202	204
Low/Faible	321	123	48	62	61	113	113	113
High/Élevée	321	275	211	214	218	275	274	282
Fundy Albert								
Baseline/Référence	379	243	175	178	181	237	239	241
Low/Faible	379	145	57	73	73	134	133	133
High/Élevée	379	325	249	253	257	326	325	333
Maple Hills								
Baseline/Référence	546	351	253	257	261	341	345	347
Low/Faible	546	209	82	105	105	193	193	192
High/Élevée	546	469	359	365	371	470	468	481
Salisbury								
Baseline/Référence	499	320	231	235	238	312	315	317
Low/Faible	499	191	75	96	96	176	176	175
High/Élevée	499	428	327	333	339	429	428	439
The Community of Three Rivers								
Baseline/Référence	253	163	117	119	121	158	160	161
Low/Faible	253	97	38	49	49	89	89	89
High/Élevée	253	217	166	169	172	218	217	223

17. In the first nine months of the pandemic, Ottawa dramatically lowered newcomer intake. With Canada relying exclusively on newcomers to grow its labour force as its ranks of seniors continued to swell, Ottawa subsequently had to play catch-up on migration. More workers were also needed to address other pandemic-induced disruptions, including a temporary drop in the employment rate as well as major shifts in the composition of demand for goods and services.

18. Until recently, this spike was even larger than official estimates suggested. In August 2023, it was revealed by Benjamin Tal, an economist with the CIBC, that Statistics Canada was underestimating the ranks of non-permanent residents by about one million as it failed to account for about 750,000 who stayed in Canada after the expiry of their visas, having applied to extend their stays (the agency's system assumed temporary visa holders leave the country 30 days after their visas expired). A further 250,000 were non-permanent residents (mostly international students) who were not enumerated as part of the census (Wolf, 2023). The agency has since revised its estimates.

19. When he made this announcement on March 21, 2024, Immigration, Refugees and Citizenship Minister Marc Miller noted there were up to 2.5 million non-permanent residents in Canada, an amount that accounted for 6.2 percent of Canada's population. Still according to him, achieving the target of five percent would require a reduction of about 500,000 million in the number of non-permanent residents. On March 27, 2024, Statistics Canada released its latest quarterly population estimates. As of January 1, 2024, Canada had 2.67 million non-permanent residents, accounting for 6.5 percent of its population. Assuming Canada's population will grow by 700,000 in 2024 and a further 300,000 annually in each of the following three years, achieving this 5 percent target would require a drop in the ranks of non-permanent residents of a little over 500,000 from now until 2028. While the estimated drop needed would be a little higher than the Minister's estimate, the number of non-permanent residents living in Canada in 2028 would be higher than 2 million.

20. The government also announced that it would eliminate a temporary policy implemented shortly after the pandemic that allowed former international students working in Canada to extend their post-graduate permits by 18 months.

21. In the years where national flows of non-permanent residents are projected to decline (2025 to 2027), the low scenario is set at 2.0 and the high scenario is set at 1.2.

17. Au cours des neuf premiers mois de la pandémie, Ottawa a considérablement réduit le nombre de nouveaux arrivants. Le Canada comptant exclusivement sur les nouveaux arrivants pour accroître sa main-d'œuvre, Ottawa a dû par la suite rattraper son retard en matière de migration. Il fallait également davantage de travailleurs pour faire face à d'autres perturbations induites par la pandémie, notamment une baisse temporaire du taux d'emploi ainsi que des changements majeurs dans la composition de la demande de biens et de services.

18. Encore récemment, ce pic était même plus grand que les estimations officielles le laissaient entendre. En août 2023, Benjamin Tal, économiste à la CIBC, a révélé que Statistique Canada sous-estimait le nombre de résidents non permanents d'environ 1 million, car elle ne prenait pas en compte les près de 750 000 personnes qui restaient au Canada après la date d'expiration de leurs visas, étant donné qu'elles avaient fait une demande pour prolonger leurs séjours (le système de l'agence supposait que les titulaires de visas temporaires quittaient le pays 30 jours après la date d'expiration de leurs visas). Quelque 250 000 personnes supplémentaires étaient des résidents non permanents (majoritairement des étudiants internationaux) qui n'étaient pas comptabilisés dans le cadre du recensement (Wolf, 2023). Depuis, l'agence a revu ses estimations.

19. Lorsqu'il a fait cette annonce le 21 mars 2024, le ministre d'Immigration, Réfugiés et Citoyenneté Canada, Marc Miller, a fait remarquer qu'il y avait 2,5 millions de résidents non permanents au Canada, un chiffre qui représentait 6,2 % de la population canadienne. Toujours selon lui, pour atteindre la cible de 5 %, il faudrait réduire d'environ 500 000 le nombre de résidents non permanents. Le 27 mars 2024, Statistique Canada a publié ses dernières estimations démographiques trimestrielles. En date du 1er janvier 2024, le Canada comptait 2,67 millions de résidents non permanents, soit 6,5 % de sa population. En supposant que la population du Canada augmentera de 700 000 personnes en 2024 et de 300 000 personnes supplémentaires annuellement au cours des trois années suivantes, il faudrait que le nombre de résidents non permanents chute d'un peu plus de 500 000 personnes à partir de maintenant, et ce, jusqu'en 2028, pour atteindre cette cible de 5 %.

20. Le gouvernement a aussi annoncé qu'il éliminerait une politique temporaire mise en œuvre peu après la pandémie qui permettait aux anciens étudiants internationaux de prolonger leurs permis de travail postdiplôme de 18 mois.

21. Pendant les années où l'on prévoit que les flux nationaux de résidents non permanents devraient diminuer (2025 à 2027), le scénario de faible croissance établit ce chiffre à 2,0, et le scénario de croissance élevée à 1,2

territoire de la CSRSE pour le reste de la décennie.

La figure 12 représente l'évolution de la population de la CSRSE entre 2010 et 2022, ainsi que trois scénarios de croissance pour la période entre 2023 et 2030 : de référence, faible et élevée. Durant la décennie précédente, la population du territoire de la CSRSE a augmenté en moyenne de 2 300 habitants annuellement, soit un taux moyen de croissance annuelle de 1,3 %. Bien que la croissance démographique ait commencé à s'accélérer vers la fin de la décennie, c'est seulement au cours des deux dernières années qu'elle a explosé. En 2022, le territoire a accueilli 10 000 résidents, soit un gain de 5,1 %. Bien que le chiffre officiel ne soit pas disponible, nous estimons que le territoire a affiché un gain en 2023 d'environ 13 000, soit plus de 6 %. Dans notre scénario de référence, la population du territoire devrait augmenter à une cadence plus faible, mais somme toute vigoureuse dans les prochaines années. Pour le reste de la décennie, le territoire accueillerait en moyenne environ 7 100 résidents chaque année, soit un taux de croissance de 2,8 %. En 2030, la population du territoire atteindrait 273 000 habitants. Dans les scénarios de faible croissance et de croissance élevée, la population du territoire augmenterait en moyenne de 3 400 habitants par année (taux de croissance de 1,4 %) et de 9 800 habitants (3,8 %), respectivement.

Pour ce qui est de la répartition de cette croissance dans l'ensemble du territoire de la CSRSE, le tableau 3 présente l'évolution prévue des collectivités du territoire en se basant sur les schémas de croissance régionale observés au cours des deux années les plus récentes pour lesquelles des données étaient disponibles au moment de la rédaction du présent rapport (2020-2021 et 2021-2022). Le tableau permet d'entrevoir une croissance très rapide dans toutes les collectivités. Ce tableau doit être interprété comme une indication du potentiel de croissance dans les différentes collectivités pour le reste de la décennie. La réalisation de ce potentiel dépendra de facteurs définis dans la prochaine partie de ce rapport.

5. Estimating Housing Needs in the SERSC Territory

Estimation des besoins en logements dans le territoire de la CSRSE

Having made projections about the SERSC territory's population growth over the remainder of the decade, we can now turn to the core task of this report, which is to estimate additional housing needs.

We start with a caveat. Public policy discussions about housing needs usually revolve around the so-called “housing supply gap”, i.e. the number of extra units over and above current supply growth needed to accommodate growing demand. The difficulty with this expression is that, in a market-based economy, there is no such thing as a “supply gap” since the fundamental job of the market is to balance supply and demand through the price mechanism. In turn, just how much prices (rents and home prices) will have to go up to achieve this balance depends on supply and demand conditions.

When housing supply conditions are favourable—i.e. when construction costs are relatively stable and workers plentiful—supply can adjust with ease to demand for new units without affecting prices much. As figure 10 in Part 3 illustrates, this was the case in the Greater Moncton until the years leading up to the pandemic.

When supply is unable to match growing demand, however, excess demand must be “destroyed” through higher prices. This happens in a number of ways, but the ultimate outcome is that many people end up consuming less housing. Some people will opt to have roommates. Many young adults will delay moving out of the parental home. Some households will share their dwellings with others, while some will move into smaller units. Finally, some people will end up completely priced out of the market, effectively becoming homeless. The result is that the average number of people per dwelling will go up and prices will escalate. The expressions “supply gap” or “additional housing needs” only make sense if the aim is to prevent this process from happening, either in full or in part.

In this report, we consider the expression “supply gap” as the difference between actual housing supply growth and what would be needed to prevent prices from escalating and/or affordability from deteriorating due to a housing supply and demand mismatch. At issue is the level of housing construction activity needed to achieve this balance.

To answer this question, we can turn to the past for guidance. In a recent report, economist Doug Porter from

Maintenant que nous avons fait des projections sur la croissance démographique du territoire de la CSRSE pendant le reste de la décennie, nous pouvons nous pencher sur la principale tâche du présent rapport, c'est-à-dire l'estimation des besoins en logements supplémentaires.

Nous commençons par une mise en garde. Les discussions de politiques publiques à propos des besoins en matière de logements gravitent généralement autour du soi-disant « déficit d'offre de logements », c'est-à-dire le nombre d'unités supplémentaires au-delà de la croissance l'offre actuelle nécessaires pour répondre à la croissance de la demande. Le problème avec cette expression est le suivant : dans une économie de marché, il n'y a pas de « déficit d'offre », étant donné que l'objectif fondamental du marché est d'équilibrer l'offre et la demande par le biais du mécanisme des prix. À son tour, la mesure dans laquelle les prix (prix des loyers et des maisons) devront augmenter pour atteindre cet équilibre dépend des conditions de l'offre et de la demande.

Lorsque les conditions de l'offre de logements sont favorables, c'est-à-dire lorsque les coûts de construction sont relativement stables et qu'il y a amplement de travailleurs, l'offre peut s'ajuster facilement à la demande de nouvelles unités sans avoir de grandes incidences sur les prix. Comme l'illustre la figure 10 de la partie 3, ce fut le cas dans le Grand Moncton jusqu'aux années précédant la pandémie.

Lorsque l'offre n'arrive pas à satisfaire la croissance de la demande, la demande excédentaire doit être « détruite » par des prix plus élevés. Ce processus se manifeste de différentes façons, mais le résultat final est le suivant : de nombreuses personnes finissent par consommer moins de logement. Certaines personnes choisiront d'avoir des colocataires. De nombreux jeunes adultes retarderont leur départ de la maison parentale. Certains ménages partageront leurs logements avec d'autres, tandis que certains autres déménageront dans des unités plus petites. Enfin, certaines personnes finiront par se retrouver complètement exclues du marché pour des raisons financières, et deviendront ainsi sans-abri. Le résultat de l'ajustement par le mécanisme des prix lorsque la demande augmente plus rapidement que l'offre est que le nombre moyen de personnes par logement augmente et les prix s'envole. Les expressions « déficit d'offre » ou « besoins de logements supplémentaires » n'ont de sens que si l'on veut éviter que ce processus ne se produise, en partie ou en totalité.

Dans le présent rapport, nous définissons l'expression « déficit d'offre » comme la différence entre l'augmentation réelle de l'offre de logements et celle qui serait nécessaire pour empêcher les prix d'augmenter et/ou l'abordabilité de se détériorer en raison d'une inadéquation entre l'offre et la demande de logements. L'enjeu est de déterminer le niveau d'activités de construction de logements nécessaire pour atteindre cet équilibre.

Pour répondre à cette question, nous pouvons nous tourner vers le passé pour nous guider. Dans un récent

BMO Economics noted that, “For 30 years [prior to the pandemic], the number of housing completions lined up reasonably well with a bit more than half the growth in the adult population. And, contrary to popular belief, nationwide affordability was manageable”. The CMHC has also examined this issue. In a recent report, it concludes that to restore affordability in Canada, the stock of units per adult resident needs to be brought up from its current level of 0.49 to 0.6. Of course, to achieve this, construction activity (the flow of new units) needs to be many times higher than the level of 0.6, which is why the CMHC concludes that the number of units added to the market annually would need to be three times higher than what it projects will be built from now until the turn of the decade based on recent trends.²²

To better ascertain the validity of Porter’s and the CMHC’s findings, one can turn to local experience. In Canada, high frequency data on housing starts and completions come from the CMHC. The latter does not publish data on construction activity at the level of the SERSC territory. It does, however, provide high frequency data for the Moncton CMA, which accounts for about four fifths of the territory’s population. The CMA extends to the west as far as the former village of Salisbury and to the south and southwest as far as the former villages of Memramcook, Dorchester and Riverside-Albert. To the east, its reach is shorter as it does not include Shediac, Cap-Acadie and points further (see Annex).

Figure 13 presents the evolution of housing completions and population growth over the two decades from 2003 to 2023 in the Moncton CMA. It shows that over the 15 years from 2003 to 2018, supply had no difficulty keeping up with population growth. On average, for every extra adult resident, about 0.7 new unit was added to the CMA’s housing stock. This was clearly a situation where housing supply had no difficulty keeping up with demand—a situation that largely explains why inflation-adjusted home prices were stable, if not declining throughout the period.

However, since 2018, and particularly after the onset of the pandemic, the number of completions per new resident dropped sharply. In 2022 and 2023, it stood on average at an estimated 0.19 per additional adult resident. Based on the CMHC and Porter’s metrics, the market thus supplied only between 30 and 40 percent of the housing units that would have been needed to prevent the deleterious consequences of a supply and demand mismatch.

In light of the above, this report adopts as a baseline scenario that in order to ensure a balanced housing market, i.e. one in which prices do not unduly escalate in response to a supply and demand mismatch, 0.55 housing unit must be added per additional adult resident. The low and high scenarios are respectively set at 0.50 and 0.60 unit per additional resident. This is considerably lower than the ratio of 0.7 unit witnessed over the

rapport, l’économiste Doug Porter de BMO Economics indiquait que : « Pendant 30 ans [avant la pandémie], le nombre de logements achevés correspondait assez bien à un peu plus de la moitié de la croissance de la population adulte. Contrairement à la croyance populaire, l’abordabilité à l’échelle du pays était gérable ». La SCHL a également examiné ce point. Dans un récent rapport, elle conclut que pour restaurer l’abordabilité au Canada, le parc d’unités par adulte résident doit passer de son niveau actuel de 0,49 à 0,6. Bien sûr, pour que cela arrive, la construction (le flux de nouvelles unités) doit être plusieurs fois supérieure au niveau de 0,6. C’est pourquoi la SCHL conclut que le nombre d’unités ajoutées au marché chaque année devrait être trois fois plus que ce qui, selon elle, sera construit de maintenant au début de la nouvelle décennie d’après les dernières tendances.²²

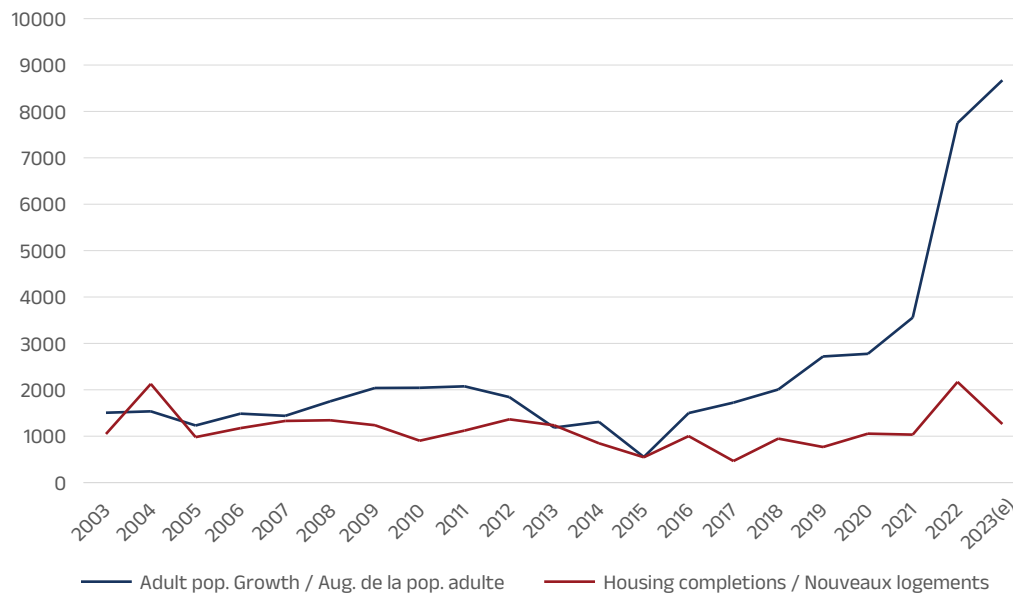
Afin de tester davantage la validité des observations de Porter et de la SCHL, nous pouvons nous tourner vers l’expérience locale. Au Canada, les données de haute fréquence sur les logements mis en chantier et parachevés proviennent de la SCHL. Cette dernière ne publie pas de données sur les activités de construction au niveau du territoire de la CSRSE. Cependant, elle fournit des données de haute fréquence pour la RMR de Moncton, qui représente environ quatre cinquièmes de la population du territoire. La RMR s’étend vers l’ouest jusqu’à l’ancien Village de Salisbury et au sud et sud-ouest jusqu’aux anciens Villages de Memramcook, Dorchester et Riverside-Albert. À l’est, sa portée est plus courte, car elle ne comprend pas Shediac, Cap-Acadie et autres endroits plus éloignés (voir l’annexe).

La figure 13 présente l’évolution des logements achevés et de la croissance démographique au cours des deux dernières décennies de 2003 à 2023 dans la RMR de Moncton. Elle montre qu’au cours des 15 années, soit 2003 à 2018, l’offre ne rencontrait aucune difficulté à suivre la croissance démographique. En moyenne, pour chaque résident adulte supplémentaire, environ 0,7 nouvelle unité était ajoutée au parc de logements de la RMR. Il s’agissait clairement d’une situation dans laquelle l’offre de logements n’avait aucun problème à suivre la demande, une situation qui explique en grande partie pourquoi les prix des maisons ajustés selon l’inflation étaient stables, sinon en baisse durant cette période.

Cependant, depuis 2018, et surtout après le début de la pandémie, le nombre de logements achevés par nouveau résident a fortement chuté. En 2022 et 2023, on l’estime en moyenne à 0,19 par résident adulte supplémentaire. Si l’on se fie aux mesures de la SCHL et de Porter, le marché n’offrait alors qu’entre 30 et 40 % des unités de logement qui auraient été nécessaires pour éviter les conséquences néfastes d’une inadéquation entre l’offre et la demande.

Au vu de ce qui précède, le présent rapport part du principe que dans le scénario de référence, pour assurer un équilibre du marché du logement, c’est-à-dire un marché dans lequel les prix n’augmentent pas abusivement en réponse à une inadéquation de l’offre et de la demande, il

Figure 13: Adult Population Growth and Housing Completions, Moncton CMA
(Statistics Canada, CANSIM 17-10-0135 and 34-10-0154-01)
Croissance de la population adulte et logements achevés, RMR de Moncton
(Statistique Canada, CANSIM 17-10-0135 et 34-10-0154-01)



fifteen years between 2003 and 2018, when the Moncton CMA housing market was well-supplied. It should therefore not be seen as a level that is likely to stabilize prices, but rather as one where demand and supply growth are balanced in a way that would prevent rapidly deteriorating affordability.

Housing Market Conditions and Types of Units

In considering housing needs, planners naturally want to get a sense of the types of units that are needed to accommodate demand growth. Figure 14 breaks down demand for additional housing into five major sources or groups. Each of these groups have distinct housing needs and preferences. For instance, most immigrants have little choice but to rent when they first arrive in the country. The same applies to non-permanent residents, but their needs can be different. Many temporary foreign workers, for instance may be looking for smaller amenities to rent, including in facilities offering multiples rooms. As for interprovincial migrants, many may be looking to rent while others may be interested in buying a detached home.

Figure 14: Major Sources of Additional Demand for Housing in the SERSC Territory

- Baby boomers leaving the family home, typically for a smaller place requiring less maintenance.
- Young local residents leaving the family home.
- Immigrants.
- Non-permanent residents (mainly students and TFWs).
- Interprovincial migrants.

faut ajouter 0,55 unité de logement par résident adulte supplémentaire. Les scénarios de faible croissance et de croissance élevée sont respectivement définis à 0,50 et 0,60 unité par résident supplémentaire. Cela est bien moins élevé que le ratio de 0,7 unité observé entre 2003 et 2018, lorsque l'offre de logement dans la RMR de Moncton était amplement suffisante. Il ne faut donc pas voir cela comme un niveau qui pourrait stabiliser les prix, mais plutôt comme un niveau auquel la croissance de la demande et de l'offre est équilibrée de sorte qu'elle

empêcherait la dégradation rapide de l'abordabilité.

Conditions du marché du logement et types d'unités

Lorsqu'ils se penchent sur les besoins en logements, les planificateurs veulent naturellement avoir une idée des types d'unités nécessaires pour satisfaire à la croissance de la demande. La figure 14 répartit la demande de logements supplémentaires entre cinq sources ou groupes principaux. Chacun de ces groupes a des besoins et des préférences différents en matière de logement. Par exemple, la plupart des immigrants sont obligés de prendre une location lorsqu'ils arrivent pour la première fois au pays. La même chose s'applique aux résidents non permanents, mais leurs besoins peuvent être différents. De nombreux travailleurs étrangers temporaires, par exemple, peuvent rechercher des locaux plus petits à louer, notamment dans des établissements qui offrent plusieurs chambres. Quant aux migrants interprovinciaux, bon nombre d'entre eux peuvent chercher à louer tandis que d'autres souhaitent peut-être acheter une maison individuelle.

Figure 14 : Principales sources de demande supplémentaire de logements dans le territoire de la CSRSE

- Les baby-boomers quittant leur maison familiale, généralement pour un endroit plus petit nécessitant moins d'entretien.
- Les jeunes résidents locaux quittant la maison familiale.
- Les immigrants.
- Les résidents non permanents (principalement des étudiants et des travailleurs étrangers temporaires).

The desire of planners to get a sense of the types of units need to be built to accommodate demand growth is understandable. The reality, however, is that in a market-based economy, what actually gets built depends first and foremost on the forces of supply and demand.²³

In a housing market where supply is plentiful, buyers are in the driver's seat: builders have little choice but to respond to the preferences of buyers and renters. This was clearly the situation in the Moncton CMA until a few years prior to the pandemic. As figure 13 shows, over the 15 years from 2003 to 2018, housing completions in the Moncton CMA were often well above what was required by population growth. But demand for new housing units, it will be recalled, does not come only from new residents: it may come from a variety of other sources, such as younger households wishing to acquire a new single detached home or older households leaving the family home for a smaller place requiring less maintenance, such as an apartment or condo.

These dynamics are illustrated in Figure 15, which presents the evolution of housing starts by unit type in the Moncton CMA over the past two decades. Throughout most of the 2000s, demand from younger households led to relatively high starts of single-detached units. Later, as baby boomers gradually left the family home, more existing single-detached became available for younger households and demand for apartments and condos rose. Of note, housing starts were lower throughout much of the last decade, a reflection of the CMA's slower population growth.

Starting in 2018 or so, the housing market in the Moncton CMA began to tighten considerably. With housing completions no longer meeting demand induced by population growth, the stock of available housing units began to dwindle, eventually leading to price escalation. Since the beginning of the pandemic, the Moncton CMA's population has been growing about three times faster than in the late 2000s. Yet, the number of housing starts, while up, stands only a little over one third higher. Such a disconnect between population growth and housing supply provides developers with plentiful demand. In such a market, the tables are turned: builders are in the driver's seat. The latter are free to focus on the opportunities that provide them with the greatest risk-adjusted rates of return, which appears to be in the multiple unit segments: condos and apartments, and to a lesser extent, row houses.

To be sure, one can argue that, with housing becoming less affordable, demand may have shifted towards such "multiple" units (e.g. apartments and condos). This has no doubt happened. The reality, however, is that with booming migration since shortly after the onset of the pandemic, it is hard to imagine that demand for single-detached homes is not stronger now than it was over the previous decade. While most of the estimated 25,000 migrants who settled in the Moncton CMA since the onset

• Les migrants interprovinciaux.

Le désir des planificateurs de vouloir se faire une idée des types d'unités à construire nécessaires pour satisfaire à la hausse de la demande est compréhensible. Cependant, dans une économie de marché, ce qui est construit dépend avant tout des forces de l'offre et de la demande.²³

Dans un marché du logement où l'offre est abondante, les acheteurs sont en position de force : les constructeurs n'ont pas vraiment d'autre choix que de répondre aux préférences des acheteurs et des locataires. C'était clairement le cas dans la RMR de Moncton jusqu'à quelques années avant la pandémie. Comme le montre la figure 13, entre 2003 et 2018, le nombre de logements achevés dans la RMR de Moncton était souvent bien supérieur à ce qui était requis par la croissance démographique. Mais la demande de nouvelles unités de logement, faut-il le rappeler, ne provient pas uniquement des nouveaux résidents : elle peut provenir d'une variété d'autres sources, notamment les ménages plus jeunes qui souhaitent faire l'acquisition d'une nouvelle maison individuelle ou les ménages plus âgés quittant leur maison familiale pour trouver un autre logement nécessitant moins d'entretien, comme un appartement ou un condominium.

Ces dynamiques sont illustrées dans la figure 15, qui présente l'évolution des logements mis en chantiers par type d'unité dans la RMR de Moncton au cours des deux dernières décennies. Pendant la majorité des années 2000, la demande de plus jeunes ménages a entraîné un nombre de mises en chantier relativement élevé pour les unités individuelles non attenantes. Plus tard, tandis que les baby-boomers quittaient la maison familiale, un nombre plus élevé d'unités individuelles non attenantes est devenu disponible pour les plus jeunes ménages et la demande d'appartements et de condominiums a augmenté. Il convient de noter que les logements mis en chantier étaient moins nombreux pendant une bonne partie de la dernière décennie, ce qui reflète la croissance démographique plus lente de la RMR.

Autour de 2018, les conditions du marché du logement dans la RMR de Moncton ont commencé à se resserrer fortement. Les logements parachevés ne répondant plus à la demande induite par la croissance démographique, le parc d'unités de logement disponibles a commencé à faiblir, entraînant finalement une hausse des prix. Depuis le début de la pandémie, la population de la RMR de Moncton a augmenté environ trois fois plus rapidement qu'à la fin des années 2000. Pourtant, le nombre de logements mis en chantier, bien qu'à la hausse, n'a augmenté que d'un tiers. Une telle inadéquation entre la croissance démographique et l'offre de logements permet aux promoteurs de profiter d'une demande abondante. Dans un tel marché, les rôles sont inversés : les constructeurs passent aux commandes. Ces derniers sont libres de se concentrer sur les occasions qui leur offrent les meilleurs taux de rendements ajustés en fonction du risque; ce qui semble être les segments à

of the pandemic may initially have preferred condos or apartments, there are likely many others who would have preferred to buy a single detached home, including many Southern Ontario “housing refugees”.

A final note about the new housing market reality in which builders are in the driver’s seat relates to our choice of treating Dieppe-Moncton-Riverview as a single housing market in this report. As long as demand for housing will outstrip supply, as is currently the case, homeseekers will flock to the places where units are available. As such, just how many units will be built in each entity does not depend on what planners estimate is needed as much as the decisions of suppliers as to where to build their new units. Of course, municipalities can affect the pace of residential construction within their boundaries through various policies that facilitate or discourage development.

Housing Needs Scenarios

This report has made a number of assumptions regarding population growth and the number of units needed to accommodate population growth in the SERSC territory. These are summarized in table 4.

Using these assumptions, we can build scenarios for projecting additional housing needs in the SERSC territory. While these assumptions yield a multitude of scenarios, we focus in this report on three them, the ones that respectively reflect all the baseline, low and high assumptions, which we call the baseline, low and high scenarios. The baseline scenario is the central projection, while the low and high respectively reflect the lower and upper end projections among the multitude of possible scenarios.

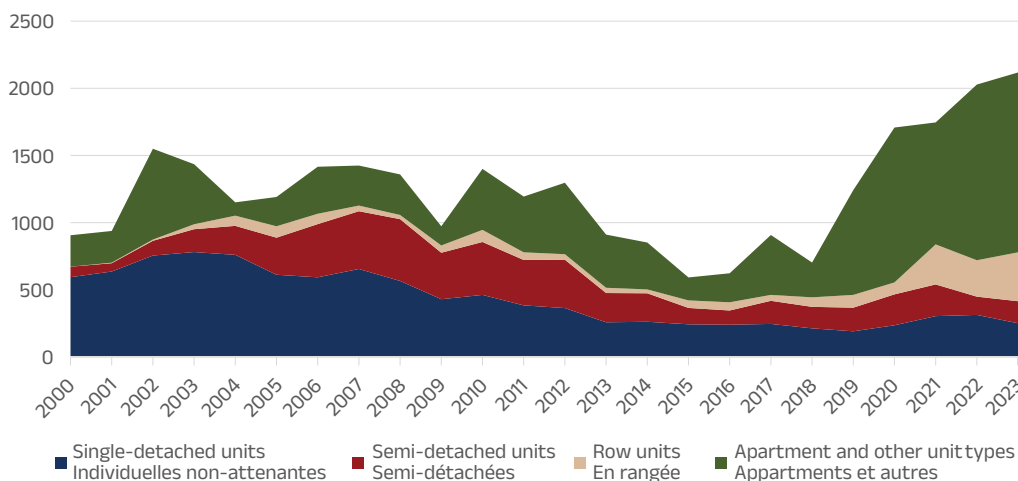
Figure 16 presents the number of units that would have been needed annually to accommodate population growth in the SERSC territory assuming a ratio of unit

unités multiples : les condominiums et les appartements, et, dans une moindre mesure, les maisons en rangée.

Certes, on pourrait affirmer que, à mesure que le logement est devenu moins abordable, la demande s’est déplacée vers de telles unités « multiples » (par exemple, appartements et condos). Cela s’est sans aucun doute produit. La réalité, cependant, est qu’avec l’explosion migratoire qu’a connu la RMR depuis peu après la pandémie, il est difficile d’imaginer que la demande de maisons individuelles ne soit pas plus forte aujourd’hui qu’elle ne l’était au cours de la décennie précédente. Même si la plupart des quelque 25 000 migrants qui se sont installés dans la RMR de Moncton depuis le début de la pandémie auraient peut-être initialement préféré les condos ou les appartements, il y en a probablement beaucoup d’autres, y compris de nombreux « réfugiés du logement » du Sud de l’Ontario, qui auraient préféré acheter une maison individuelle.

Dernière note sur la nouvelle réalité du marché du logement dans lequel les constructeurs sont en position de force : notre choix de traiter Dieppe-Moncton-Riverview comme un seul marché du logement dans le présent rapport. Tant que la demande de logements dépassera l’offre, comme c’est le cas actuellement, les personnes à la recherche d’un logement afflueront vers les endroits où des unités sont disponibles. Ainsi, le nombre d’unités qui seront construites dans chaque entité ne dépend pas de ce qui, selon les planificateurs, est nécessaire, mais plutôt de la plupart des décisions prises par les fournisseurs de l’endroit où construire leurs nouvelles unités. Bien sûr, les municipalités peuvent avoir une incidence sur la cadence de la construction résidentielle à l’intérieur de leurs frontières grâce à diverses politiques qui encouragent ou dissuadent le développement.

Figure 15: Housing Starts by Type of Units, Moncton CMA
(Statistics Canada, CANSIM 34-10-0134-01 and 34-10-0154-01)
Logements mis en chantier par type d’unités, RMR de Moncton
(Statistique Canada, CANSIM 34-10-0134-01 et 34-10-0154-01)



Scénarios des besoins en logements

Le présent rapport a formulé un certain nombre d’hypothèses concernant la croissance démographique et le nombre d’unités nécessaires pour suivre la croissance démographique dans le territoire de la CSRSE. Elles sont résumées dans le tableau 4.

À l’aide de ces hypothèses, nous pouvons élaborer des scénarios pour faire des

per additional adult resident of 0.55. These numbers are based on actual population data from 2010 to 2022 (solid line) and projections under the baseline scenario from 2023 to 2030 (dotted line). It shows that before the territory's population growth began to accelerate late into the last decade, this number stood at about 1,000 annually (the average for the 2010 to 2018 period was 960). After this, it began to grow rapidly, doubling by 2021. Two years later, in 2023, it was estimated at nearly 6,000. Under our baseline scenario for population growth, the number of units needed to accommodate population growth would fall to around 2,800 over the 2025 to 2027 period and climb back up to around 3,700 over the remainder of the decade.

Estimating the Housing “Supply Gap” for the Moncton CMA

A key issue in assessing additional housing needs is measuring the extent of the so-called “supply gap”, i.e. the difference between actual residential construction activity and the level estimated necessary for supply to respond adequately to demand growth. As noted earlier, the CMHC does not publish data at the level of the SERSC territory. It does so, however, for the Moncton CMA, which accounts for approximately four fifths of the territory's population.

Let's start with historical data on the extent of the supply gap. The best way to estimate this gap is to compare the number of units completed each year to the number of units deemed necessary to accommodate population growth. This is what figure 17 does for the Moncton CMA for the 2010 to 2023 period using a ratio of 0.55 unit per additional resident. The data for both housing completions and population growth are actual, except for population growth in 2023, which is an estimate.

Figure 17 shows that the market was amply supplied over the first half of the last decade. Starting in 2016, a deficit began to emerge, but it remained relatively small. Shortly after the pandemic, however, the supply gap widened dramatically, reaching around 3,500 units in 2023. In that year, a total of 1,263 units were completed while an estimated 4,745 would have been needed to accommodate population growth. Over the three years from 2021 to 2023, the supply gap was estimated at a cumulative total of close 6,500 units.

Estimating the supply gap over the remainder of this decade requires a few additional assumptions. According to the CMHC, there were a total of 3,169 units under construction in the Moncton CMA at the end of 2023. This was well above the number of housing starts in 2023, which stood at 2,118. This reflects the fact that many, if not most of the housing units started in a given year are not completed in that year for a number of reasons, including the focus of developers on apartments and condos (which typically take around two years to

projections des besoins en logements supplémentaires dans le territoire de la CSRSE. Bien que ces hypothèses génèrent une multitude de scénarios, nous nous concentrons dans le présent rapport sur trois d'entre eux, soit ceux qui reflètent respectivement toutes les hypothèses de référence, faible et élevée, que nous appelons les scénarios de croissance de référence, faible et élevée. Le scénario de référence est la projection centrale, tandis que les scénarios de croissance faible et élevée reflètent respectivement les projections aux extrémités faible et élevée parmi la multitude de scénarios possibles.

La figure 16 présente le nombre d'unités qui auraient été nécessaires chaque année pour satisfaire à la croissance démographique dans le territoire de la CSRSE en supposant un ratio d'unité par résident adulte supplémentaire de 0,55. Ces chiffres sont basés sur des données démographiques réelles de 2010 à 2022 (ligne pleine) et les projections dans le scénario de référence de 2023 à 2030 (ligne pointillée). La figure montre qu'avant que la croissance démographique du territoire ait commencé à s'accélérer à la fin de la décennie, ce chiffre s'élevait à environ 1 000 par année (la moyenne entre 2010 et 2018 était de 960). Après cela, il a commencé à grandir rapidement, pour finalement doubler en 2021. Deux années plus tard, en 2023, il était estimé à près de 6 000. Dans notre scénario de référence pour la croissance démographique, le nombre d'unités nécessaires pour satisfaire à la croissance démographique se trouverait à environ 2 800 entre 2025 et 2027 et remonterait à environ 3 700 pour le reste de la décennie.

Estimation du « déficit d'offre » de logements pour la RMR de Moncton

Un des principaux défis à relever lorsque l'on évalue les besoins en logements supplémentaires consiste à analyser l'ampleur du soi-disant « déficit d'offre », c'est-à-dire la différence entre l'activité réelle de construction résidentielle et le niveau estimé nécessaire pour que l'offre réponde adéquatement à la hausse de la demande. Comme nous l'avons mentionné précédemment, la SCHL ne publie pas de données à l'échelle du territoire de la CSRSE. Cependant, elle le fait pour la RMR de Moncton, qui représente environ quatre cinquièmes de la population du territoire.

Commençons par les données historiques sur l'ampleur du déficit d'offre. La meilleure façon d'estimer ce déficit est de comparer le nombre d'unités achevées chaque année au nombre d'unités jugées nécessaires pour s'adapter à la croissance démographique. C'est ce que la figure 17 illustre pour la RMR de Moncton entre 2010 et 2023 en utilisant un ratio de 0,55 unité par résident supplémentaire. Les données pour les logements achevés et la croissance démographique sont réelles, à l'exception de la croissance démographique en 2023, qui est une estimation.

La figure 17 montre que le marché était amplement

Table 4: Assumptions for Additional Housing Needs Scenarios
Tableau 4 : Hypothèses pour les scénarios des besoins en logements supplémentaires

	Baseline/Référence	Low/Faible	High/Élevée
Net immigration (NI), Canada / Immigration nette (IN), Canada	2024: 446,200 2025-2030: 460,000	-15%	+15%
Attractiveness SERSC territory: ratio of SERSC NI to Canada's / Attrait du territoire de la CSRSE : ratio de l'IN du CSRSE par rapport à celle du Canada	1.75	1.25	2.25
Balance of non-permanent residents (NP), Canada / Solde des résidents non permanents (NP), Canada	2024: 200,000 2025-27: -150,000 2028-30: 100,000	-50,000	+50000
Attractiveness of SERSC territory: New Brunswick's share of net non-permanent residents flows, assuming 46% will settle in the SERSC / Attrait du territoire de la CSRSE : Part du Nouveau-Brunswick des flux nets de résidents non permanents, en supposant que 46 % d'entre eux s'installeront dans le territoire de la CSRSE	1.6	1.2	2.0
Net interprovincial migration, SERSC / Migration interprovinciale nette, CSRSE	2500	1500	3500
Distribution of population growth across SERSC territory / Répartition de la croissance démographique dans l'ensemble du territoire de la CSRSE	2020-21 and 2021-22 growth patterns / Schémas de croissance de 2020-2021 et 2021-2022		
Ratio of new unit per additional adult resident / Ratio de nouvelle unité par résident adulte supplémentaire	0.55	0.50	0.60

complete) and construction delays caused notably by a shortage of workers in a variety of construction-related trades. In this report, we are assuming that half of the units under construction at the start of each year will be completed in that year and that one quarter of housing starts will be completed within the year construction began. As for housing starts, since our objective is to assess the supply gap—i.e. the number of units in excess of those currently being built—we are assuming they will remain at their 2023 level. Under such assumptions, the number of units under construction and annual housing starts hold relatively steady over the 2024 to 2030 period, at around 3,100 and 2,100 respectively.

Figure 18 presents the results. Under the baseline population growth scenario, annual completions in 2024 would fall short of what would be needed to accommodate growth by close to 1,000 units. Between 2025 and 2027, current housing supply growth would be roughly adequate to accommodate projected demand growth. Over the remainder of the decade, supply would become short again, by nearly 1,000 units annually. Under the low population growth scenario, the existing level of construction activity would be more than adequate throughout the period from 2024 to 2030. Under the high population growth scenario, completions would fall short by close to 2,500 units annually in 2024 and from 2028 to 2030. Between 2025 and 2027, supply would fall short by nearly 1,500 units annually.

approvisionné au cours de la première moitié de la décennie. À partir de 2016, un déficit a commencé à émerger, mais il est demeuré relativement faible. En revanche, peu après la pandémie, le déficit s'est amplifié considérablement, atteignant 3 500 unités en 2023. Cette année-là, un total de 1 263 unités ont été achevées alors qu'on estimait qu'il en aurait fallu 4 745 pour s'adapter à la croissance démographique. Entre 2021 et 2023, le déficit d'offre était estimé à un total cumulatif de près de 6 500 unités.

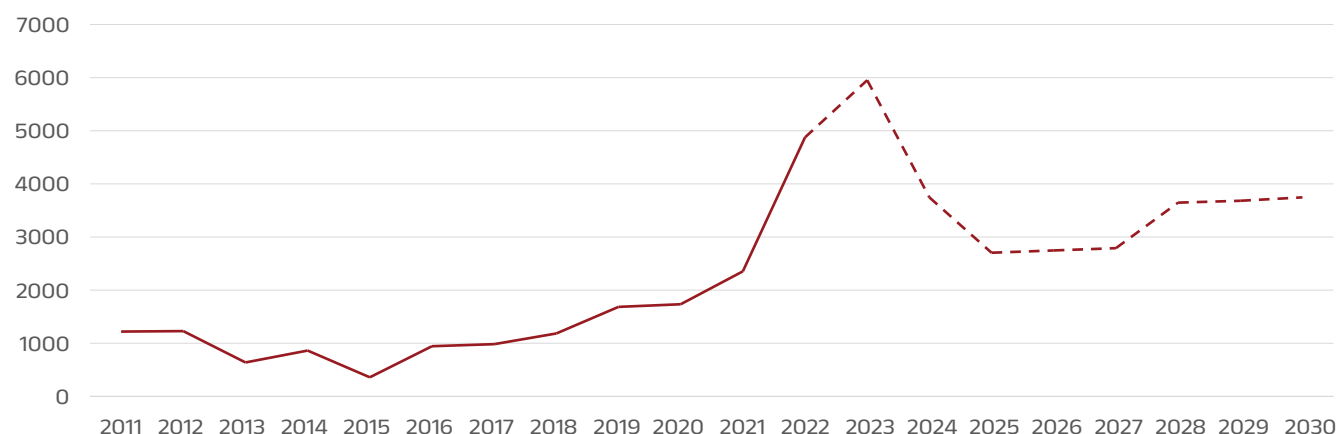
Pour estimer le déficit d'offre pour le reste de cette décennie, il faut formuler quelques hypothèses supplémentaires. D'après la SCHL, il y avait au total 3 169 unités en construction dans la RMR de Moncton à la fin de 2023. Ce chiffre était bien plus élevé que le nombre de logements mis en chantier en 2023, qui s'élevait à 2 118. Cela reflète le fait que de nombreuses unités de logement, voire la majorité des unités de logement mises en chantier dans une année donnée, ne sont pas achevées au cours de cette même année pour un certain nombre de raisons, notamment le fait que les promoteurs se concentrent sur les appartements et les condominiums (qui sont achevés en à peu près deux ans) et les retards de construction causés notamment par une pénurie de travailleurs dans une variété de métiers liés à la construction. Dans le présent rapport, nous supposons que la moitié des unités en construction au début de chaque année sera achevée au cours de la même année et qu'un quart des logements mis en chantier seront

Figure 16: Number of Units to Accommodate Population Growth, SERSC Territory

(Statistics Canada, CANSIM 17-10-0139-01, author's calculations)

Figure 16 : Nombre d'unités pour accommoder la croissance démographique, territoire de la CSRSE

(Statistique Canada, CANSIM 17-10-0139-01, calculs de l'auteur)



As noted earlier, in recent years, completions in the Moncton CMA have fallen sharply below the level deemed necessary to accommodate population growth, by an estimated cumulative total of around 6,500 since 2021. This is a very large amount, equivalent to a little more than three year's annual supply. Figure 19 estimates the annual housing supply gap if one were to make up for these three years when demand vastly outstripped supply. To do so, the supply gap over the 2021 to 2023 is distributed uniformly over the 2024 to 2030 period. It shows that, in this situation, supply would not be adequate to make up for the lost ground under the baseline and high scenarios. Under the baseline scenario, completions would fall short by more a number ranging from 1,000 to 2,000 units annually.

achevés l'année pendant laquelle la construction a commencé. Quant aux logements mis en chantier, étant donné que notre objectif est d'évaluer le déficit d'offre, c'est-à-dire le nombre d'unités requis au-delà de celles en construction, nous supposons qu'ils demeureront à leur niveau de 2023. Sur la base de ces hypothèses, le nombre d'unités en construction et de logements mis en chantier chaque année demeure relativement stable de 2024 à 2030, à environ 3 100 et 2 100, respectivement.

La figure 18 illustre les résultats. Dans le scénario de croissance démographique de référence, le nombre d'unités achevées annuellement en 2024 ne serait pas suffisant par rapport à ce qui serait nécessaire pour s'adapter à la croissance par près de 1 000 unités. Entre 2025 et 2027, la croissance actuelle de l'offre de logements serait à peu près suffisante pour satisfaire la croissance prévue de la demande. Pour le reste de la décennie, l'offre serait une fois de plus trop faible, d'environ 1 000 unités chaque année.

Dans le cadre du scénario de faible croissance démographique, le niveau actuel de construction serait plus qu'adéquat tout au long de la période allant de 2024 à 2030. Dans le cadre du scénario de croissance démographique élevée, le nombre de logements achevés serait insuffisant de près de 2 500 unités annuellement en 2024 et de 2028 à 2030. Entre 2025 et 2027, l'offre serait insuffisante de près de 1 500 unités annuellement.

Additional Housing Needs in SERSC Communities

The additional housing needs in the SERSC territory's

Figure 17: "Supply Gap", Moncton CMA

(Statistics Canada, CANSIM 17-10-0135-01 and 34-10-0154-01; author's calculations)

« Déficit d'offre », RMR de Moncton

(Statistique Canada, CANSIM 17-10-0135-01 et 34-10-0154-01; calculs de l'auteur)

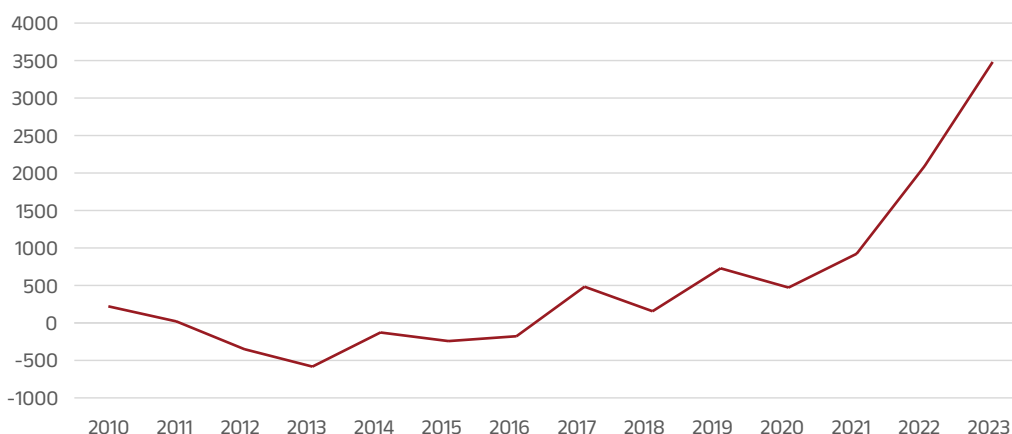
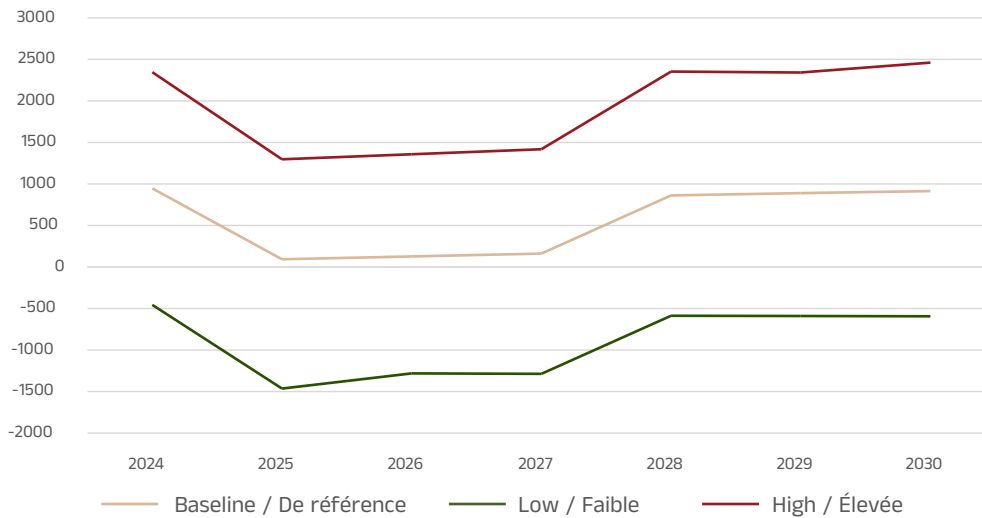


Figure 18 : Estimate of the Annual "Supply Gap" by Population Growth Scenario, Moncton CMA
(Author's calculations)

Estimation du « déficit d'offre » annuel par scénario de croissance démographique, RMR de Moncton (Calculs de l'auteur)



communities will be inextricably linked to their future population growth. In Part 4, we presented the projected evolution of the various entities considered in this report. In theory, these population projections can be used to estimate future needs across entities. In practice, however, things are more complex for a host of reasons. First, we must recall that these projections were developed using regional growth patterns for over the 2020-21 and 2021-22 period. During those two years, the territory's population began to explode and there was a clear acceleration in the convergence of population growth between the community's traditionally slow and fast-growing communities. Whether this convergence will persist is an open question. Some of the strong growth witnessed by communities that traditionally lagged others was likely driven by large inflows of people moving into the communities to secure previously vacant units. After three years of strong population growth and of severe mismatch between housing demand and supply growth, it is safe to assume that the stock of idle units has been depleted.

This development has important implications for future population growth across the territory's various communities. Looking forward, how fast each community's population will grow will depend on two main factors. The first is the number of new units added to its housing stock. As noted previously, in a context where demand growth outpaces supply, developers are in the driver's seat; just how many and what types of new units will be built in each community will first and foremost depend on their decisions. If developers continue to focus on apartments and condos in Dieppe-Moncton-Riverview and in a few other communities such as Shediac as they did in the recent past, supply expansion will not be uniform across the territory and

Comme indiqué précédemment, au cours des dernières années, les logements achevés dans la RMR de Moncton ont chuté bien en dessous du niveau jugé nécessaire pour satisfaire la croissance démographique, par un total cumulatif estimé d'environ 6 500 depuis 2021. Il s'agit d'une très grande quantité, équivalente à un peu plus de trois fois l'offre annuelle actuelle. La figure 19 estime le déficit d'offre annuel s'il fallait rattraper le retard accumulé lors des trois dernières années pendant lesquelles la demande dépassait largement l'offre. Pour ce faire, le déficit d'offre cumulé

entre 2021 et 2023 est réparti uniformément entre 2024 et 2030. La figure montre que, dans cette situation, l'offre ne serait pas adéquate pour rattraper le terrain perdu dans le cadre des scénarios de croissance démographique élevée et de référence. Dans le cadre du scénario de référence, le nombre de logements achevés serait insuffisant par plus de 1 000 à 2 000 unités annuellement.

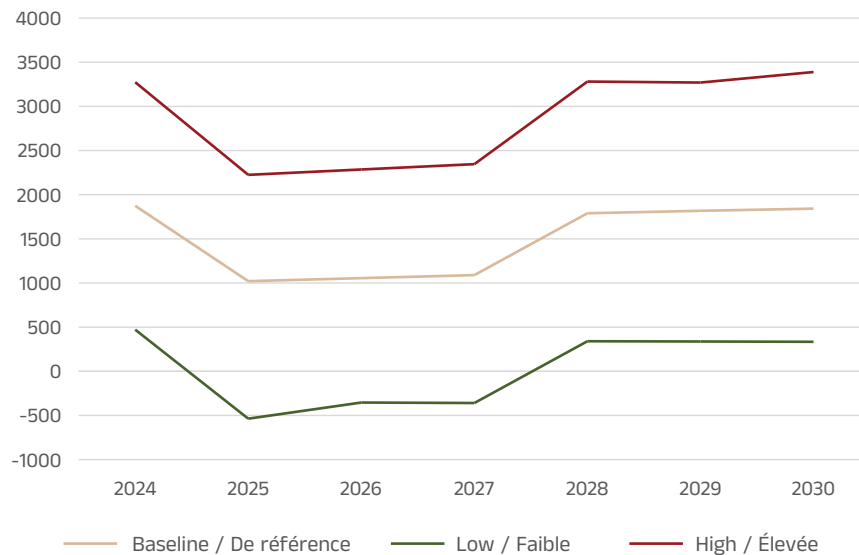
Besoins en logements supplémentaires dans les collectivités de la CSRSE

Les besoins en logements supplémentaires dans les collectivités du territoire de la CSRSE seront inextricablement liés à leur future croissance démographique. Dans la partie 4, nous avons présenté l'évolution projetée des diverses entités évaluées dans le présent rapport. En théorie, ces projections démographiques peuvent servir à estimer les besoins futurs pour toutes les entités. En pratique, toutefois, les choses sont plus complexes pour de nombreuses raisons. Tout d'abord, nous ne devons pas oublier que ces projections ont été établies en se basant sur les schémas de croissance régionale affichés entre le 1er juillet 2020 et le 30 juin 2022. Pendant ces deux années, la population du territoire s'est mis à exploser et il y a eu une accélération évidente de la convergence de la croissance démographique entre les collectivités. Reste à savoir si cette convergence persistera. Une partie de la forte croissance des collectivités qui étaient à la traîne par rapport aux autres dans le passé était probablement due aux grands afflux de personnes qui s'y sont emménagées afin d'occuper des unités précédemment vacantes. Après trois années de forte croissance démographique et de grave inadéquation entre la demande de logements et la

some communities that were previously population growth laggards may become so once again.

We have seen earlier that, under the baseline scenario, the supply gap in the Moncton CMA over the 2025 to 2027 is projected to be quite small. Normally, such a situation should lead to a more uniform supply expansion across the territory. Whether and to what extent this will occur is an open question, given the extent of the cumulative

Figure 19: Annual "Supply Gap", Adjusted for 2021-23 Undersupply by Population Growth Scenario, Moncton CMA (Author's calculations)
« Déficit d'offre » annuel, ajustée pour le déficit cumulé de 2021 à 2023, par scénario de croissance démographique, RMR de Moncton (Calculs de l'auteur)



supply gap over the last three years (2001 to 2023). It may well be that builders will continue to focus their activities in the above-listed types of units and communities.

The second source of population growth will come from "demand destruction". As noted earlier, in a market economy, when demand outpaces supply growth, the two are brought to equilibrium through the price mechanism. When demand appreciably outstrips supply as has been the case in recent years, prices tend to escalate, and housing affordability tends to deteriorate. The result is that people consume less housing and that the number of people per housing unit goes up, which translates into population growth. We have seen in this report that the housing market in the SERSC is now regionally integrated, meaning that prices tend to move in tandem across communities. This means that the demand destruction process resulting from deteriorating affordability in years where demand clearly outstrips supply (under the baseline scenario, this would be the case in 2024 and from 2028 to 2030) is likely to exert a relatively uniform pressure across communities. The magnitude of this demand destruction will depend on the extent of the regional supply gap.

croissance de l'offre, on peut supposer sans risque de trop se tromper que le parc d'unités inoccupées est épuisé.

Ce développement a une grande incidence sur la croissance démographique future dans l'ensemble des diverses collectivités du territoire. À l'avenir, la vitesse à laquelle la population de chaque collectivité augmentera dépendra de deux facteurs principaux. Le premier est le nombre de nouvelles unités ajoutées à son parc de logements. Comme nous l'avons mentionné précédemment, dans un contexte où la hausse de la demande dépasse l'offre, les promoteurs sont aux commandes; le nombre et les types de nouvelles unités construites dans chaque collectivité dépendront avant tout de leurs décisions. Si les promoteurs continuent de se concentrer sur les appartements et les condominiums à Dieppe-Moncton-Riverview et dans quelques autres collectivités telles que Shédiac, comme ils l'ont fait récemment, l'expansion de l'offre ne sera pas uniforme dans l'ensemble du territoire et certaines collectivités dont la croissance démographique était à la traîne par le passé le seront de nouveau.

Dans le scénario de référence, on prévoit que le déficit d'offre dans la RMR de Moncton durant la période 2025 à 2027 sera plutôt faible. Normalement, une telle situation devrait entraîner une expansion plus uniforme de l'offre dans l'ensemble du territoire. Il n'est cependant pas certain que cela va se produire compte tenu de l'ampleur du déficit d'offre accumulé au cours des trois dernières années (2021 à 2023). Il se pourrait très bien que les constructeurs continuent de concentrer leurs activités sur les types d'unités et les collectivités mentionnés plus haut.

La seconde source de croissance démographique viendra de du processus de « destruction de la demande ». Comme mentionné précédemment, dans une économie de marché, lorsque la croissance de la demande dépasse celle de l'offre, l'équilibre s'établit grâce au mécanisme des prix. Lorsque la demande dépasse nettement l'offre, comme ce fut le cas au cours des dernières années, les prix ont tendance à augmenter, et l'abordabilité du logement se détériore. En conséquence, les personnes consomment moins de logements et le nombre de personnes par unité de logement augmente, ce qui se traduit par une croissance démographique. Nous avons vu dans le présent rapport que le marché du logement dans le territoire de la CSRSE est maintenant intégré à l'échelle régionale, ce qui signifie que les prix ont tendance à varier en tandem. Par conséquent, le processus de destruction de la demande provoqué par la détérioration de l'abordabilité pendant les

Table 5: Projected Additional Housing Needs by Scenario, SERSC Communities / Tableau 5 : Projections des besoins en logements supplémentaires en fonction des schémas de croissance régionale en 2020-2021 et 2021-2022

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Dieppe-Moncton-Riverview								
Baseline/Référence	3,860	2,481	1,791	1,820	1,848	2,417	2,440	2,460
Low/Faible	3,509	1,374	1,031	1,196	1,198	1,195	1,191	1,188
High/Élevée	4,211	3,615	2,767	2,818	2,868	3,627	3,619	3,717
Shediac								
Baseline/Référence	337	216	156	159	161	211	213	215
Low/Faible	306	117	46	59	59	108	108	108
High/Élevée	367	315	241	246	250	317	316	325
Cap-Acadie								
Baseline/Référence	300	193	139	141	144	188	190	191
Low/Faible	273	104	41	53	52	96	96	96
High/Élevée	327	281	215	219	223	282	281	289
Strait Shores								
Baseline/Référence	48	31	22	22	23	30	30	30
Low/Faible	43	17	7	8	8	15	15	15
High/Élevée	49	45	34	35	35	45	45	46
Tantramar								
Baseline/Référence	259	166	120	122	124	162	163	165
Low/Faible	235	90	35	45	45	83	83	83
High/Élevée	283	242	186	189	192	243	242	249
Memramcook								
Baseline/Référence	143	92	66	67	68	89	90	91
Low/Faible	130	50	20	25	25	46	46	46
High/Élevée	156	134	103	104	106	134	134	137
Fundy Albert								
Baseline/Référence	167	107	78	79	80	105	106	106
Low/Faible	152	58	23	29	29	54	54	54
High/Élevée	183	157	120	122	124	157	157	161
Maple Hills								
Baseline/Référence	242	155	112	114	116	151	153	154
Low/Faible	220	84	33	42	42	78	77	77
High/Élevée	264	226	173	176	179	227	226	232
Salisbury								
Baseline/Référence	221	142	102	104	105	138	139	140
Low/Faible	201	77	30	39	38	71	71	71
High/Élevée	241	206	158	161	164	207	206	212
The Community of Three Rivers								
Baseline/Référence	112	72	52	53	53	70	70	71
Low/Faible	101	39	15	20	19	36	36	36
High/Élevée	122	105	80	81	83	105	105	107

An important consequence of the regionally integrated nature of the SERSC territory market is that a community's additional housing "needs" cannot be viewed in isolation from the broader regional housing market. This puts planners across the territory's various communities in a difficult position. Understandably, planners want to know how many new units will be needed to accommodate future population growth. Unfortunately, the answer is far from straightforward. If demand materially outstrips supply growth, the number of units that will be built in their community—and therefore, its population growth—will largely depend on the building decisions of developers (or builders, more generally). On the other hand, a community that manages to draw developers to build within its borders may be in a position to host much larger levels of construction activity than what would be warranted based on its weight in territory's population. Yet, even if this community succeeded in achieving this, it would not be spared from the consequences of "demand destruction". So long as demand outstrips supply growth at the regional level, demand destruction will continue to occur as housing affordability deteriorates.

The takeaway is that, when demand exceeds supply at the regional level, it is not possible to confidently project additional housing needs at the community level. At best, one can estimate the additional housing needs of the various communities based on past growth patterns and assuming that developers will add units across the territory in a uniform manner, in a way that reflects their population growth. Table 5 presents the results of such an exercise under the baseline, low and high growth scenarios, using regional growth patterns witnessed in 2020-21 and 2021-22.

années où la demande dépassait clairement l'offre (dans le scénario de référence, c'était le cas en 2024 et entre 2028 et 2030) devrait exercer une pression relativement uniforme dans toutes les collectivités. L'ampleur de la destruction de la demande dépendra de l'ampleur du déficit d'offre à l'échelle régionale.

Une conséquence importante de l'intégration régionale du marché du logement dans le territoire de la CSRSE est que les « besoins » supplémentaires en matière de logement d'une collectivité ne peuvent être considérés indépendamment du reste de la région. Cette nouvelle réalité met les planificateurs des diverses collectivités du territoire dans une position difficile. En toute logique, les planificateurs veulent savoir combien de nouvelles unités seront nécessaires pour s'adapter à la future croissance démographique. Malheureusement, la réponse n'est pas simple du tout. Si la demande dépasse fortement la hausse de l'offre, le nombre d'unités qui seront construites dans leur collectivité, et par conséquent, sa croissance démographique, dépendra largement des décisions de construction des promoteurs (ou des constructeurs, de manière plus générale). D'un autre côté, une collectivité qui arrive à attirer des promoteurs pour construire à l'intérieur de ses frontières peut être en bonne position pour accueillir des niveaux d'activité de construction bien plus élevés que ce qui serait justifié par son poids dans la population du territoire. Pourtant, même si cette collectivité réussissait cela, elle ne serait pas épargnée par les conséquences de la « destruction de la demande ». Tant que la demande dépasse la hausse de l'offre au niveau régional, la destruction de la demande se poursuivra de concert avec la détérioration de l'abordabilité du logement.

Ce qu'il faut retenir, c'est que lorsque la demande surpasse l'offre au niveau régional, il n'est pas possible de prévoir en toute confiance les besoins en logements supplémentaires au niveau des collectivités. Au mieux, on peut estimer les besoins en logements supplémentaires de diverses collectivités en se basant sur les schémas de croissance historiques et en supposant que les promoteurs ajouteront des unités dans tout le territoire de manière uniforme en fonction de leur croissance démographique. Le tableau 5 présente les résultats d'un tel exercice dans le cadre des scénarios de croissance de référence, faible et élevée selon les schémas de croissance régionale observés en 2020-2021 et 2021-2022.

22. See Porter, Doug, "A Supply of Reality", BMO Economics research note, and CMHC, "Housing Shortages in Canada", September 2023.

23. To be sure, local authorities can seek to favour certain projects over others through zoning and other tools. In a context where local governance is fragmented, however, these tools have a limited impact.

22. Voir Porter, Doug, « A Supply of Reality », note de recherche de BMO Economics, et SCHL, « Pénurie de logements au Canada », septembre 2023.

23. En effet, les autorités locales peuvent chercher à favoriser certains projets par rapport à d'autres grâce au zonage et à d'autres outils. Cependant, dans un contexte dans lequel la gouvernance locale est fragmentée, ces outils ont une incidence limitée.

Conclusion

The core of objective of this report was to estimate additional housing needs in the SERSC territory and its various entities. To do so, a host of variables needed to be examined and assumptions formulated about their future course.

The report began by reviewing the SERSC territory's unprecedented population boom and examining its underlying causes. It noted that the territory's population growth began to accelerate late into the last decade as New Brunswick's labour market tightened markedly and the conversation turned from creating jobs to finding workers for vacant jobs. Shortly after the pandemic, growth went off the charts, turning the territory into one of the fastest, if not the fastest growing region in the country. This turbocharged growth since the pandemic is primarily driven by record flows of international and interprovincial newcomers. In turn, these flows were largely fueled by a worsening national housing affordability crisis, which is pushing some people to locate in places where housing is less unaffordable, which includes the SERSC territory. This report further assumes that the national affordability crisis is not about to abate soon and that, therefore, the SERSC territory should remain a prime destination for "housing refugees" over the remainder of the decade.

With the above as a backdrop, the report went on formulating assumptions for the various components of population growth in the SERSC territory over the remainder of the decade: births, deaths, international migration (both permanent and non-permanent residents), interprovincial and intraprovincial migration, and distribution of population growth across the territory's population centers. Finally, assumptions were also formulated for the number of units needed to accommodate future population growth (ratio of unit per additional resident needed to prevent the deleterious consequences of a housing supply-demand mismatch).

A key question for planners is whether the current level of residential construction is adequate to meet future demand—the issue of the so-called "supply gap". This report has attempted to measure the extent of this gap for the Moncton CMA, which hosts about four fifths of the SERSC territory's population (and for which high-frequency data is published by the CMHC). It concluded that, except for the three years from 2025 to 2027, the period during which Ottawa is expected to bring net non-permanent inflows deep into negative territory, a sizeable supply gap should persist throughout the remainder of the decade under the baseline and high growth scenarios. Under the baseline scenario, the extent of this supply gap should hover around 1,000 units annually in 2024 and over the 2028 to 2030 period.

We have seen in this report that housing dynamics depend on the balance of supply and demand. When

Le principal objectif du présent rapport était d'estimer les besoins en logements supplémentaires dans le territoire de la CSRSE et ses diverses entités. Pour ce faire, il fallait examiner un ensemble de variables et formuler des hypothèses sur leurs trajectoires futures.

Le rapport commençait par examiner l'explosion démographique sans précédent du territoire de la CSRSE et ses causes sous-jacentes. Il a mentionné que la croissance démographique du territoire s'est mise à accélérer à la fin de la dernière décennie alors que la priorité est passée de la création d'emploi à la recherche de travailleurs pour pourvoir les postes vacants. Peu de temps après la pandémie, la croissance s'est emballée et le territoire est devenu l'une des régions, pour ne pas dire la région, à la croissance la plus rapide du pays. Cette croissance effrénée depuis la pandémie découle principalement des flux record des nouveaux arrivants internationaux et interprovinciaux. À leur tour, ces flux ont été largement alimentés par une crise nationale d'abordabilité des logements qui n'a cessé de s'empirer, poussant certaines personnes à s'installer à des endroits où le logement est moins inabordable, notamment le territoire de la CSRSE. Ce rapport suppose aussi que la crise nationale de l'abordabilité n'est pas près de se calmer et que, par conséquent, le territoire de la CSRSE devrait demeurer une destination de choix pour les « réfugiés de la crise du logement » pour le reste de la décennie.

Avec cette toile de fond, le rapport a ensuite formulé des hypothèses pour les différentes composantes de la croissance démographique dans le territoire de la CSRSE pour le reste de la décennie : les naissances, les décès la migration internationale (à la fois les résidents permanents et non permanents), la migration interprovinciale et intraprovinciale, et la répartition de la croissance démographique dans les différentes collectivités du territoire. Finalement, des hypothèses ont également été faites pour le nombre d'unités nécessaires pour satisfaire la future croissance démographique (ratio d'unité par résident supplémentaire nécessaire pour empêcher les conséquences néfastes d'une inadéquation entre l'offre et la demande de logements).

Le principal défi pour les planificateurs est de savoir si le niveau actuel de construction résidentielle est suffisant pour répondre à la future demande, c'est-à-dire au soi-disant « déficit d'offre ». Ce rapport s'est efforcé d'évaluer l'ampleur de ce déficit pour la RMR de Moncton, qui héberge quatre cinquièmes de la population du territoire de la CSRSE (et pour laquelle des données de haute fréquence sont publiées par la SCHL). Il a conclu qu'à l'exception de la période allant de 2025 à 2028, période durant laquelle on s'attend à ce qu'Ottawa fasse plonger les afflux de résidents non permanents nets dans le négatif, un déficit d'offre conséquent devrait persister pendant le reste de la décennie dans les scénarios de croissance de référence et élevée. Dans le scénario de référence,

supply is ample to meet demand, homeseekers are in the driver's seat. By contrast, when demand exceeds supply, builders are in the driver's seat. The latter has prevailed in recent years, allowing builders to focus on the best risk-adjusted returns, which were to be found in multiple units (apartments and condos) in the Moncton CMAs and certain other communities such as Shediac.

The 2025 to 2027 period could well provide a much-needed breather for the regional housing market. During these three years, supply and demand growth is expected to be roughly in balance under the baseline scenario. Normally, such a situation should lead to a more uniform supply expansion across the territory. Whether and to what extent this will occur is an open question, given the extent of the cumulative supply gap over the last three years (2001 to 2023). It may well be that builders will continue to focus their activities in the above-listed types of units and communities.

The report went on to discuss additional housing needs at the community level. The takeaway here is that, so long as demand exceeds supply at the regional level it is not possible to make confidently project its additional housing needs. Given the pent-up demand resulting from years of demand growth exceeding supply, it is likely that demand will continue to exceed supply over the remainder of this decade, except under the low growth scenario. In such a context, the best one can do is to estimate the additional housing needs of the various communities based on past growth patterns and assuming that developers will add units across the territory in a uniform manner, in a way that reflects their population growth. The report then provided the results of such an exercise under the baseline, low and high growth scenarios, using regional growth patterns witnessed in 2020-21 and 2021-22. While it is safe to assume that most if not all communities should witness population growth over the remainder of the decade—save perhaps under the low scenario—the actual pace of each community's growth will largely depend on the decisions of developers as to where to build new units.

This report has focused exclusively on the remainder of this decade. This is prudent for a number of reasons. One is that the longer the time horizon, the more unreliable projections become, as they are vulnerable to projection errors (the difference between actual results and projections), which can compound over time. The other, perhaps more important reason is that the territory's demographic trajectory in the next decade—and therefore its need for additional housing—is most likely to be very different than what is projected for the remainder of this decade. To understand why, one must start with the Canadian context. As this report has made clear, the SERSC territory's demographic reality has become inextricably tied to developments at the national level.

Canada's labour market dynamics in the next decade will differ sharply from today's. In 2030, the youngest

l'ampleur de ce déficit devrait s'élever aux alentours de 1 000 unités par année en 2024 et entre 2028 et 2030.

Nous avons vu dans le présent rapport que les dynamiques du logement dépendent de l'équilibre entre l'offre et la demande. Lorsqu'il y a une offre suffisante pour répondre à la demande, les personnes à la recherche d'un logement sont en position de force. En revanche, lorsque la demande dépasse l'offre, les constructeurs passent aux commandes. Cette dernière situation a prévalu au cours des dernières années, permettant ainsi aux constructeurs de se concentrer sur les occasions offrant les meilleurs rendements ajustés en fonction du risque, c'est-à-dire les unités à étages multiples (appartements et condominiums) dans les RMR de Moncton et certaines autres collectivités telles que Shediac.

La période 2025 à 2027 devrait donner un répit dont avait besoin le marché régional du logement. Pendant ces trois années, la hausse de l'offre et de la demande devrait être presque équilibrée dans le scénario de référence. Normalement, une telle situation devrait entraîner une expansion plus uniforme de l'offre dans l'ensemble du territoire. Nous ignorons toutefois si cela se produira, ni dans quelle mesure, compte tenu de l'ampleur du déficit d'offre accumulé au cours des trois dernières années (2021 à 2023). Il se pourrait très bien que les constructeurs continuent de concentrer leurs activités sur les types d'unités et les collectivités mentionnées plus haut.

Le rapport a ensuite abordé les besoins en logements supplémentaires au niveau des collectivités. Il faut comprendre ici que tant que la demande dépassera l'offre au niveau régional, il est impossible de faire des projections en toute confiance en ce qui concerne les besoins en logements supplémentaires. Compte tenu de la demande latente résultant d'années de hausse de la demande dépassant l'offre, il est probable que la demande continuera de dépasser l'offre pour le reste de cette décennie, à l'exception du scénario de faible croissance. Dans un tel contexte, le mieux que l'on peut faire est d'estimer les besoins en logements supplémentaires de diverses collectivités en suivant les schémas de croissance historiques et en supposant que les promoteurs ajouteront des unités dans tout le territoire de manière uniforme, de manière à refléter leur croissance démographique. Le rapport a ensuite présenté les résultats d'un tel exercice dans le cadre des scénarios de croissance de référence, faible et élevée en utilisant les schémas de croissance régionale observés en 2020-2021 et 2021-2022. Bien que l'on puisse supposer sans trop se tromper que la majorité, voire l'ensemble, des collectivités devrait voir leur population augmenter pendant le reste de la décennie, sauf peut-être dans le scénario de faible croissance, la cadence réelle dans chaque collectivité dépendra grandement des décisions des promoteurs concernant l'endroit où construire les nouvelles unités.

Le présent rapport s'est concentré exclusivement sur le reste de cette décennie. Il s'agit d'une approche

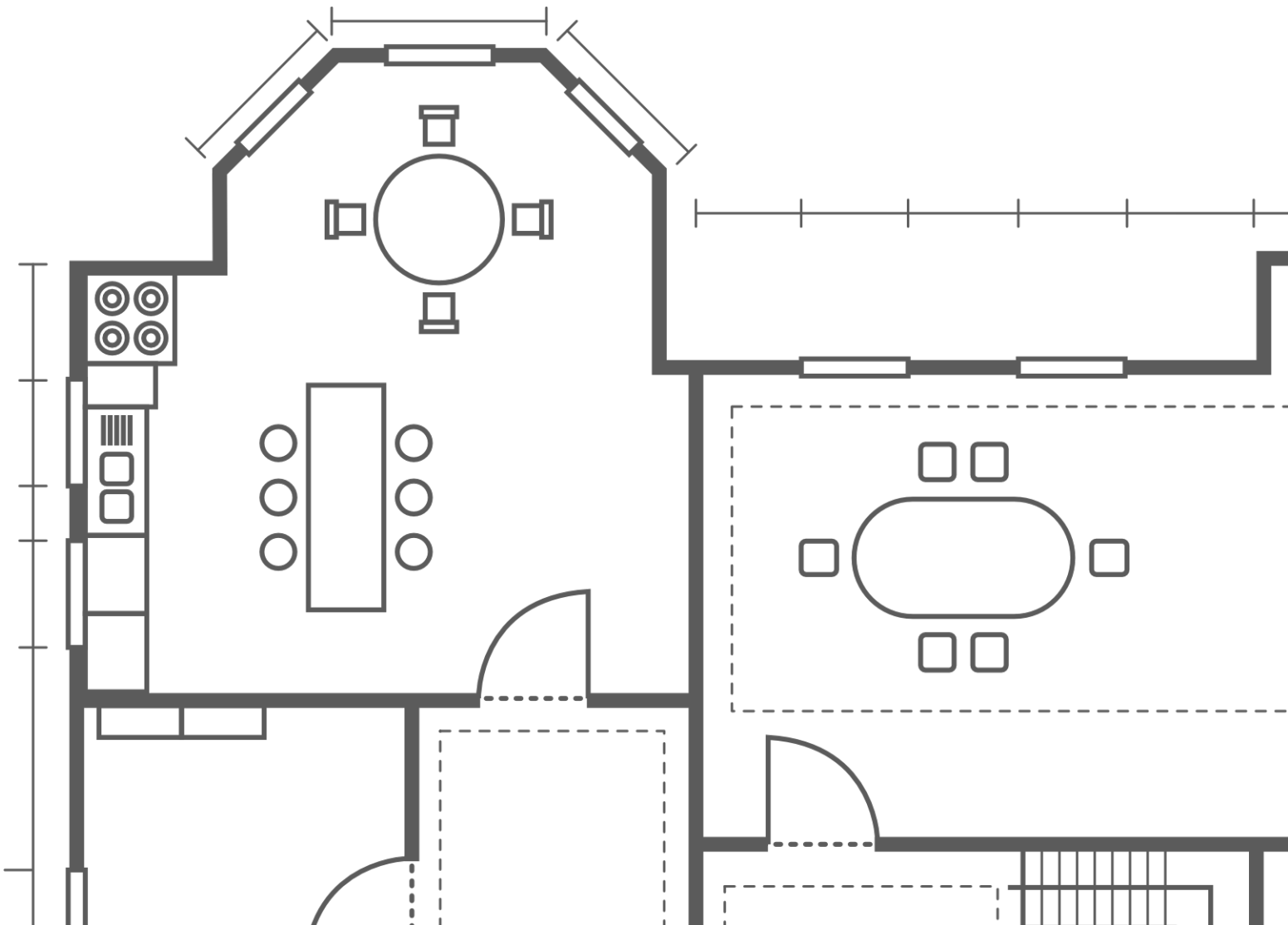
baby boomers will turn 65. Once this happens, Canada will no longer be in a situation where more people are reaching retirement age than working age; both numbers will be roughly the same. Moreover, Canada currently needs to dramatically ramp up its health and elderly care sector as its ranks of seniors swell. This trend will continue in the next decade, but not nearly as fast, which means that demand growth for health and elderly care services—and thus extra workers—should soften.

These two developments strongly suggest that Canada's labour market will be more balanced in the next decade. If history is any guide, this means that Canada's need for international migrants will be materially softer. In turn, softer international migration flows and a more balanced labour market should help rebalance the country's housing market.

New Brunswick's demographic trajectory will be affected by these changing dynamics, even more so than in Canada as a whole. With a more balanced national housing market, the flow of "housing refugees" from real estate hotspots such as southern Ontario should abate. Furthermore, the number of New Brunswick residents reaching official retirement age will decline faster than in Canada. This reflects the fact that the former has proportionally more

prudente pour de nombreuses raisons. L'une d'entre elles est que plus l'horizon temporel est grand, moins les projections deviennent fiables, car elles sont vulnérables aux erreurs de projection (la différence entre les résultats réels et les projections), qui peuvent augmenter exponentiellement au fil du temps. L'autre raison, peut-être plus importante encore, est que la trajectoire démographique du territoire durant la prochaine décennie, et, par conséquent, ses besoins en logements supplémentaires, sera très probablement différente de ce qui est prévu pour le reste de la présente décennie. Pour en comprendre la raison, il faut commencer par le contexte canadien. Comme ce rapport l'a clairement démontré, la réalité démographique du territoire de la CSRSE est devenue inextricablement liée aux transformations à l'échelle nationale.

La dynamique du marché du travail du Canada au cours de la prochaine décennie divergera fortement par rapport à celle d'aujourd'hui. En 2030, le plus jeune baby-boomer aura 65 ans. Après cela, le Canada ne sera plus dans une situation dans laquelle plus de gens atteignent l'âge de la retraite que l'âge actif; ces deux chiffres seront pratiquement les mêmes. De plus, le Canada doit actuellement renforcer considérablement son secteur de la santé et des soins aux aînés, car le nombre d'aînés ne cesse de grandir. Cette tendance se poursuivra au cours



baby boomers than the latter, a phenomenon that has at least two other major implications.

The first relates to its health and elderly care needs. Currently, New Brunswick's needs for workers in this regard are growing about as fast, if not faster than Canada's. By the turn of the next decade, however, this will no longer be the case as the province's ranks of seniors will be growing at a materially slower pace than in Canada for a host of reasons that we will not cover here. The second implication relates to money. Currently, the province is benefiting from fast-growing flows of "silver gold" in the form of fast-growing inflows of pension dollars flowing into its economic arteries. By the turn of the next decade, growth in New Brunswick ranks of seniors will decelerate sharply. Therefore, one of its key engines of growth and job creation—the "silver gold" of pension dollars, will lose much of its steam. This will have a significant impact on the Moncton CMA, since it is the province's main commercial and service hub.

In short, New Brunswick's and the SERSC's territory's demographic context will be very different in the next decade. With the national housing situation and demographics no longer acting as strong tailwinds, net migration to the province should be much weaker. Although the territory should continue to witness relatively strong population growth, this growth is not likely to lead to a situation where housing demand clearly outstrips supply as is the case today.

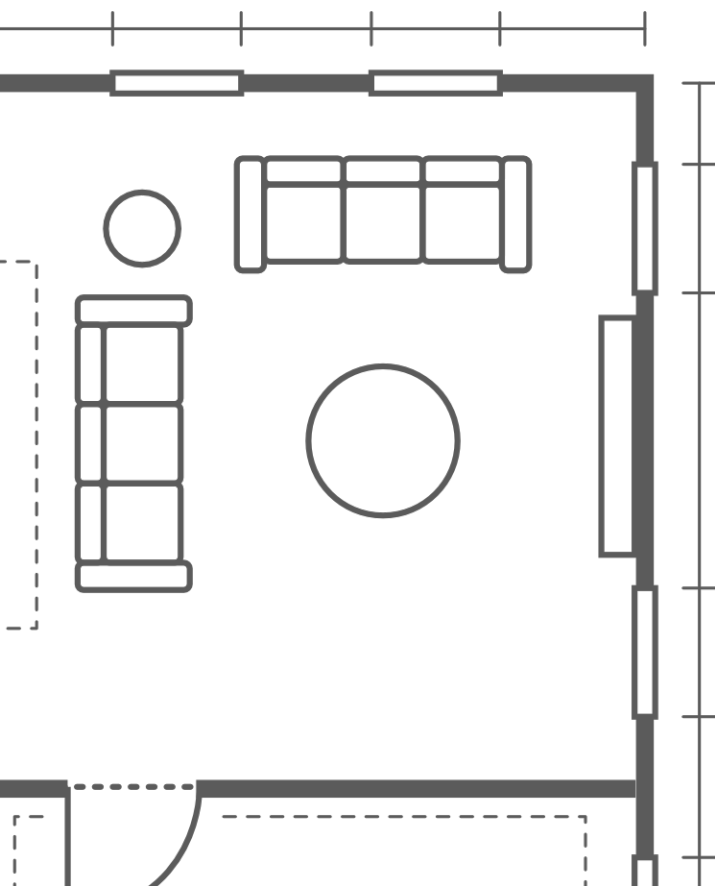
de la prochaine décennie, mais pas aussi rapidement, ce qui signifie que la hausse de la demande en services de santé et de soins aux aînés, et donc de travailleurs supplémentaires, devrait ralentir.

Ces deux transformations laissent fortement supposer que le marché du travail du Canada sera plus équilibré au cours de la prochaine décennie. Si l'on peut se fier au passé, cela signifie que le besoin du Canada en migrants internationaux sera moindres. À leur tour, des flux de migration internationale moindre et un marché du travail plus équilibré devraient contribuer à rééquilibrer le marché du logement du pays.

La trajectoire démographique du Nouveau-Brunswick sera touchée par ces dynamiques changeantes, encore plus que le Canada dans son ensemble. Comme le marché du logement canadien sera mieux équilibré, le flux de « réfugiés de la crise du logement » provenant des points chauds immobiliers tels que le sud de l'Ontario devrait diminuer. De plus, le nombre de résidents du Nouveau-Brunswick atteignant l'âge officiel de la retraite diminuera plus rapidement qu'au Canada. Cela reflète le fait que le Nouveau-Brunswick a proportionnellement plus de baby-boomers que le Canada, un phénomène qui a au moins deux conséquences majeures.

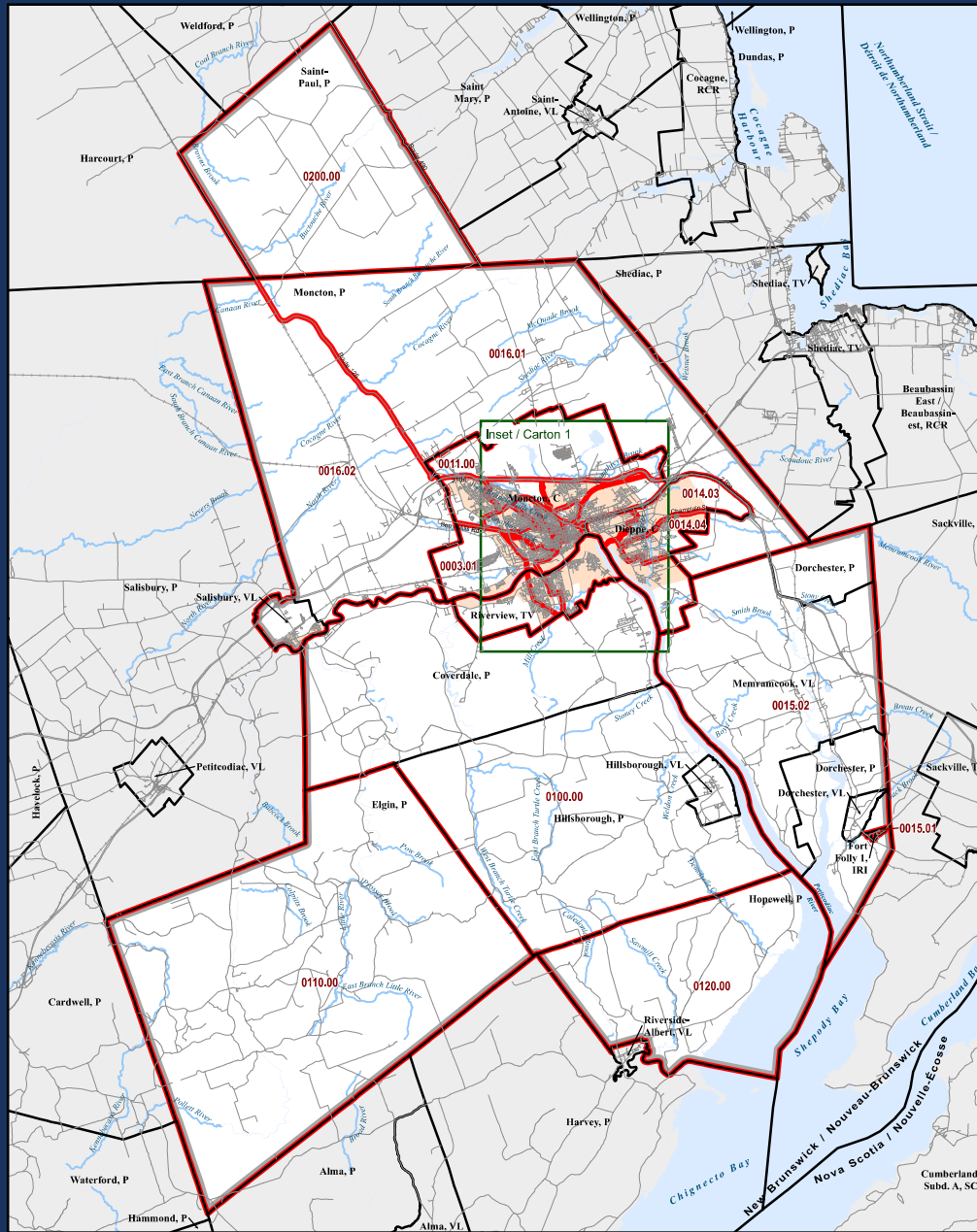
La première est liée à ses besoins en santé et en soins aux aînés. À l'heure actuelle, les besoins du Nouveau-Brunswick en travailleurs dans ce domaine augmentent à peu près aussi vite, si ce n'est plus vite, que ceux du Canada. Cependant, au début de la prochaine décennie, ce ne sera plus le cas, car la part d'aînés dans la province augmentera à une cadence bien plus faible qu'au Canada pour de nombreuses raisons que nous n'aborderons pas ici. La deuxième conséquence est liée à l'argent. Présentement, la province tire profit des afflux toujours plus importants d'« or gris », c'est à-dire les revenus pensions que touchent un nombre croissant de retraités. Vers le début de la nouvelle décennie, la croissance du nombre d'aînés au Nouveau-Brunswick fléchira considérablement. Par conséquent, l'un de ses principaux moteurs de croissance et de création d'emploi, les flus croissants d'« or gris », perdra une bonne partie de sa puissance. Cela entraînera des répercussions importantes sur la RMR de Moncton, puisqu'il s'agit du principal pôle commercial et de services de la province.

En bref, le contexte démographique du Nouveau-Brunswick et du territoire de la CSRSE sera très différent au cours de la prochaine décennie. Comme la situation nationale du logement et la démographie ne seront plus autant des acteurs importants, la migration nette vers la province devrait être bien plus faible. Même si le territoire va continuer à connaître une croissance démographique relativement forte, celle-ci ne mènera probablement pas à une situation dans laquelle la demande de logements dépassera clairement l'offre, comme c'est le cas aujourd'hui.



The Moncton CMA

La RMR de Moncton



Moncton

CMA / RMR N.B. / N.-B.
305 13

Census Tract by CMA / CA
Secteur de recensement selon RMR / AR

1 of 2

NAME / NOM Census metropolitan area or census agglomeration
Région métropolitaine de recensement ou agglomération de recensement

NAME / NOM Outside census metropolitan area or census agglomeration
À l'extérieur de la région métropolitaine de recensement ou agglomération de recensement

1234.56 Census tract
Secteur de recensement

Name / Nom Census subdivision
Subdivision de recensement

Population centre
Centre de population

Rural area
Région rurale

Road
Route

Railway
Chemin de fer

Scale
1 : 217 700

Legend
0 3 6 9 12 15 km

Projection
Lambert Conformal Conic Projection
Standard parallels: 45° 00' 14" N and 47° 29' 20" N
Central meridian: 66° 24' 44" W
Latitude of origin: 46° 19' 17" N
Projection conique conforme de Lambert
Parallèles standards: 45° 00' 14" N et 47° 29' 20" N
Mér dien central: 66° 24' 44" O
Latitude d'origine: 46° 19' 17" N

Census Tract Reference Maps, by Census Metropolitan Areas or Census Agglomerations, Catalogue no. 92-146-X.

Cartes de référence des secteurs de recensement, selon les régions métropolitaines de recensement ou les agglomérations de recensement, n° 92-146-X au catalogue.

Source
Statistics Canada, Census of Population, 2016.
Hydrography from National Geographic Database, 2016.
Source : Statistique Canada, Recensement de la population, 2016.
Hydrographie de la Base nationale de données géographiques, 2016.

Canada