

Projections de croissance de la demande de logement à Saint-Quentin et ses environs de 2021 à 2026



Richard Saillant

(image : ville de Saint-Quentin)

Économiste et consultant en politiques publiques

Mai 2021

Table des matières

| | |
|---|----|
| Sommaire exécutif | 2 |
| Introduction | 3 |
| Augmentation de la demande de logement entraînée par la croissance de l'emploi..... | 3 |
| Augmentation de la demande de logement induite par le départ à la retraite des baby-boomers | 6 |
| Réduction de la demande de logement induite par la migration des retraités et la mortalité..... | 9 |
| Synthèse des résultats et discussion..... | 10 |

Sommaire exécutif

Le présent rapport fournit une évaluation des besoins en matière de logements additionnels à Saint-Quentin et ses environs au cours des cinq prochaines années, soit de 2021 à 2026. La région de Saint-Quentin et ses environs est ici définie comme étant composée de la ville et la paroisse de Saint-Quentin, la communauté rurale de Kedgwick, de même que la paroisse d'Eldon.

La demande de logement à Saint-Quentin et ses environs va dépendre de trois principaux facteurs, soit l'évolution de l'emploi, l'écart entre le nombre de travailleurs qui vont prendre leur retraite et le nombre de jeunes de la région qui vont se joindre au marché du travail, de même que la mobilité et la mortalité chez les gens à la retraite.

Ce rapport considère chacun de ces facteurs individuellement avant de conclure avec une synthèse et une discussion des résultats. Afin de tenir compte des éléments d'incertitude résultant des hypothèses nécessaires aux différents calculs présentés dans ce rapport, les résultats sont présentés selon trois scénarios : croissance faible, de référence, et croissance forte. Selon le scénario de référence, la région aura besoin en moyenne de 33 unités de logement supplémentaires à chaque année faire satisfaire la hausse de la demande au cours des cinq prochaines années. Selon les scénarios de croissance faible et forte, le nombre de logement supplémentaires requis sera de 15 et 50 unités respectivement.

Les résultats présentés dans ce rapport concordent avec les réalités vécue par les gens sur le terrain, soit celles d'un manque de logements locatifs et des loyers en forte hausse. Selon un sondage effectué par la Chambre de commerce de Saint-Quentin entre novembre 2020 et février 2021, le taux d'inoccupation des logements locatifs dans la ville de Saint-Quentin s'établissait à 0.5 %, ce qui est nettement en dessous des taux moyens à l'échelle nationale (3.2 %) et à celle du Nouveau-Brunswick (3.1 %, données en date d'octobre 2020). Le loyer moyen dans la ville de Saint-Quentin, en hausse de plus de 5 % par année, a progressé presque deux fois plus rapidement que dans les cités du Nouveau-Brunswick.

En somme, ce rapport confirme que la demande pour le logement à Saint-Quentin et ses environs, déjà forte, devrait continuer de s'accroître, d'où le besoin criant de développer de nouvelles unités pour accueillir les nouveaux arrivants qui vont permettre à la région de poursuivre sa lancée et contribuer au maximum au bien-être de l'ensemble du Nouveau-Brunswick.

Introduction

Le présent rapport a pour but d'estimer les besoins en matière de logements additionnels à Saint-Quentin et ses environs au cours des cinq prochaines années, soit de 2021 à 2026. La région de Saint-Quentin et ses environs est ici définie comme étant composée de la ville et la paroisse de Saint-Quentin, la communauté rurale de Kedgwick, de même que la paroisse d'Eldon.

La demande de logement à Saint-Quentin et ses environs au cours des cinq prochaines années va dépendre de trois principaux facteurs. Le premier est l'évolution de l'emploi. Le second consiste en l'écart entre le nombre de travailleurs qui vont prendre leur retraite et le nombre de jeunes de la région qui vont se joindre au marché du travail. Enfin, le dernier facteur est la mobilité et la mortalité chez les gens à la retraite.

Ce rapport considère chacun de ces facteurs individuellement avant de conclure avec une synthèse et une discussion des résultats. Comme les données nécessaires aux estimations effectuées dans ce rapport ne sont pas toujours disponibles à l'échelle de Saint-Quentin et ses environs, un certain nombre d'hypothèses ont dû être effectuées. De plus, les données disponibles spécifiquement pour Saint-Quentin et ses environs sont des données de recensement et malheureusement, le dernier recensement remonte à 2016. Ici encore, un certain nombre d'hypothèses ont dû être faites pour tenir compte du temps écoulé depuis 2016.

Les détails de ces hypothèses sont présentés dans ce texte. Comme ces hypothèses ont eu pour effet d'induire un certain degré d'incertitude, nous présentons nos résultats en matière de demande de logement selon trois scénarios : croissance faible, de référence, et croissance forte.

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

L'une des premières questions à se poser pour évaluer la demande de logement à Saint-Quentin et ses environs a trait à la croissance de l'emploi. Contrairement à des régions de plus grande taille (e.g., les régions économiques d'Edmundston-Woodstock ou encore Campbellton-Miramichi), il n'existe pas de données mensuelles, trimestrielles ou annuelles sur l'emploi à Saint-Quentin et ses environs. Pour se faire une idée de l'évolution de l'emploi dans la région, il faut faire appel aux données quinquennales de recensement. De plus, comme les données sur l'emploi n'ont pas été recueillies lors du recensement de 2011, il faut comparer les résultats de 2016 à ceux de 2006 pour obtenir une idée des tendances à l'œuvre dans la région.

Ce faisant, on remarque cependant un contraste frappant entre la situation à Saint-Quentin et ses environs et le reste du Restigouche, ou encore l'ensemble du Nord du Nouveau-Brunswick, que nous définissons ici comme étant composé des comtés de Madawaska, Victoria, Restigouche et Gloucester. Entre 2006 et 2016, l'emploi dans le Nord a décliné de 9,3 %, pour s'établir à 65 700. Par contraste, l'emploi à Saint-Quentin et ses environs a affiché un gain de 9.8 %, pour s'établir à 2 740. Sur une base annuelle, l'emploi dans la région s'est accru de 0,9 % en moyenne.

De nombreux facteurs peuvent expliquer le déclin de l'emploi dans le Nord du Nouveau-Brunswick, lequel a été d'une ampleur plus ou moins comparable dans les quatre comtés. En général, les pertes d'emploi se sont retrouvées surtout dans les secteurs des affaires, finances et de l'administration, des ventes et services et, dans une moindre mesure, le secteur manufacturier. Dans les deux premiers secteurs, il s'agit d'une tendance généralisée à l'échelle de la province (quoique plus accentuée dans le Nord). Celle-ci est sans doute en bonne partie reliée aux gains d'efficacité rendus possibles par le développement technologique, en particulier dans le secteur de l'information et des communications.

Un autre facteur qui a sans doute joué un rôle dans le déclin de l'emploi dans le secteur privé du Nord du Nouveau-Brunswick est le vieillissement démographique. Celui-ci a pour effet d'augmenter la demande pour de nombreux services qui doivent être dispensés localement, comme les soins de santé et autres services de soutien et de soins aux aînés. À l'échelle du Nord du Nouveau-Brunswick, le secteur de la santé et des services sociaux (lequel inclut les services de soutien et les soins aux aînés) est le seul grand secteur qui a connu une forte croissance de l'emploi. À son tour, en l'absence de nouveaux arrivants, une demande accrue pour les services locaux a pour effet de déplacer la demande pour la main-d'œuvre vers les industries des services locaux au détriment des secteurs exposés à la concurrence extérieure. Parmi les industries les plus susceptibles d'être négativement affectées, on retrouve celles qui sont dites « sans attaches », c'est-à-dire les industries qui peuvent aisément se déplacer ailleurs pour bénéficier d'une main-d'œuvre plus abondante. Le Nord du Nouveau-Brunswick comporte un certain nombre de ces industries, que ce soit par exemple les industries des centres d'appel ou encore l'industrie manufacturière légère.

La structure industrielle de Saint-Quentin et ses environs affiche au moins deux particularités qui semblent lui avoir permis d'afficher une trajectoire de l'emploi très différente de l'ensemble du Nord. D'une part, le secteur des ventes et services y occupe une part environ deux fois plus faible que dans le reste du Nord. D'autre part, l'essentiel de sa base industrielle,

les produits de la forêt, s'est bien porté (et continue de le faire). Cette industrie, il faut le préciser, n'est pas une industrie sans attaches; au contraire, elle est source d'activités économiques qui doivent soit se retrouver dans la région (e.g., coupe du bois, sylviculture, acériculture) ou encore pour lesquelles il est avantageux de transformer la ressource localement.

Comme ailleurs dans le Nord, le nombre de personnes âgées à Saint-Quentin et ses environs s'accroît rapidement. Ainsi, la région a elle aussi connu une forte croissance de l'emploi dans le secteur des soins de santé et des services sociaux entre 2006 et 2016. Pour comprendre la hausse de l'emploi à Saint-Quentin et ses environs, il faut donc combiner la croissance de l'emploi dans ce secteur à la résilience de l'emploi dans les entreprises liées directement ou indirectement à la forêt.

Peu de choses nous permettent de croire que la trajectoire de l'emploi à Saint-Quentin et ses environs aurait sensiblement changé depuis 2016. En fait, avec le vieillissement continu de la population, la croissance de la demande en matière de services de santé et de soutien aux aînés est sans doute demeurée ferme. Pour ce qui est des tendances dans le secteur privé, un sondage effectué l'an dernier auprès d'une trentaine d'entreprises qui représentent environ 30 % des emplois dans la région nous laisse entendre qu'ils ont l'intention d'augmenter leurs effectifs d'environ une trentaine d'employés au cours des trois prochaines années. Si l'on extrapole pour l'ensemble du secteur privé de la région, on parle d'une croissance d'environ 75 emplois au cours des trois prochaines années, ce qui représenterait un rythme de croissance comparable à celui connu entre 2006 et 2016.

Compte tenu de ce qui précède, nous supposons comme scénario de référence que l'emploi dans la région va connaître une croissance annuelle de 0.9 %. Pour ce qui est du scénario de faible croissance, nous l'établissons à 0,7 %. Pour sa part, le scénario de croissance forte est établi à 1,1 %. En chiffres, le scénario de référence se traduit par une croissance annuelle de 28 emplois par année au cours de cinq prochaines années. Quant aux scénarios de faible et de faible croissance, ils représentent des gains annuels de 21 et 34 emplois respectivement.

Pour traduire ces chiffres en demande d'unités de logement supplémentaires, il faut estimer combien de ménages additionnels sont nécessaires pour répondre à la croissance de l'emploi. Selon Statistique Canada, le taux d'activité des nouveaux immigrants adultes âgés de 25 à 54 ans est d'environ 80 %, un taux à peu près comparable à celui des Canadiens déjà

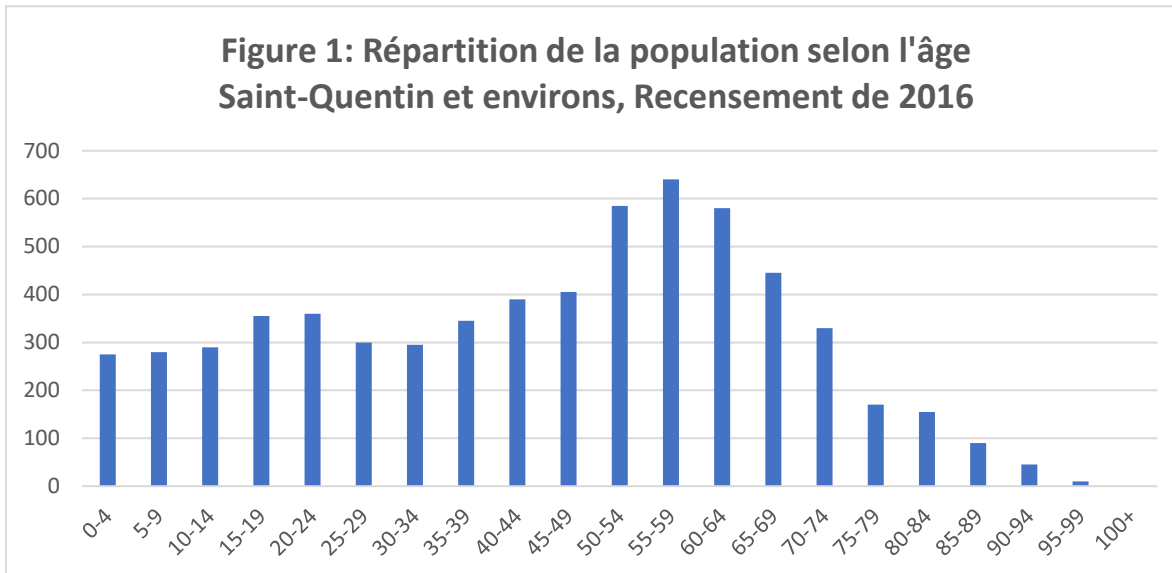
établis. C'est donc dire qu'un ménage de nouveaux immigrants composé de deux adultes équivaldrait en moyenne à un ajout de 1.6 nouveaux travailleurs à la population active. Cela dit, il faut tenir compte du fait que les nouveaux immigrants au Canada ne sont pas toujours en couple; parfois ils arrivent seuls. Il faut aussi noter que dans une région comme Saint-Quentin et ses environs, il peut sans doute être plus difficile pour l'époux ou l'épouse d'un nouveau travailleur de trouver immédiatement un emploi qui lui convient. C'est pourquoi nous posons comme hypothèse que les nouveaux ménages s'établissant dans la région comportent en moyenne 1.3 travailleurs et travailleuses. Ainsi, nous estimons la demande supplémentaire pour le logement dans la région de Saint-Quentin et ses environs induite par la croissance de l'emploi au cours des cinq prochaines années comme suit :

- **Scénario de référence : 21 unités par année**
- **Scénario de faible croissance : 16 unités par année**
- **Scénario de forte croissance : 26 unités par année**

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

À chaque année à Saint-Quentin et ses environs, le nombre de personnes qui prennent leur retraite excède de loin le nombre de ceux qui se joignent au marché du travail. La figure 1 illustre l'ampleur du défi. Au Canada, l'âge officiel de la retraite est de 65 ans alors que l'âge officiel de travailler est de 15 ans. Les données de la figure 1 nous permettent d'estimer qu'en 2016, lors du dernier recensement, environ 116 personnes ont franchi le cap des 65 ans à Saint-Quentin et ses environs, soit deux fois plus que les 58 qui ont atteint l'âge de 15 ans. ¹

¹. Les données de recensement ne sont disponibles que pour des groupes d'âge s'étalant sur cinq ans. L'estimation ci-dessus est basée sur la différence entre le nombre de personnes dans le groupe d'âge qui précède immédiatement l'âge officiel de la retraite (les 60-64 ans) et celui du groupe d'âge précédant l'âge officiel de travailler (les 10 à 14 ans). Lors du recensement de 2016, Saint-Quentin et ses environs comptait 580 personnes âgées de 60 à 64 ans, soit deux fois plus que les 280 âgées de 10 à 14 ans. En divisant par cinq l'écart de 290 personnes qui en résulte, on obtient le chiffre de 58.



Il est possible de produire une estimation plus précise du nombre net de travailleurs et travailleuses additionnels de l'extérieur de la région que doit accueillir Saint-Quentin et ses environs pour maintenir stable sa population active à chaque année. Pour ce faire, il faut tenir compte de l'évolution de la répartition de la population selon l'âge pour les groupes d'âge actif (15 ans et plus) et d'estimer la taille de la population active qui en découle compte tenu des différents taux d'activité selon l'âge.

- La répartition de la population selon l'âge pour les groupes d'âge actif dépend de deux variables : la migration et la mortalité. En ce qui a trait à la migration, nous supposons pour simplifier que celle-ci est nulle, sauf pour le groupe d'âge des jeunes âgés de 20-24 ans, pour lesquels nous supposons que 14 % vont quitter la région de manière permanente.² Pour ce qui est de la mortalité, nous appliquons les taux en vigueur au Nouveau-Brunswick.³

² . L'analyse des données censitaires montre que le nombre de jeunes âgés de 20 à 24 ans en 2016 à Saint-Quentin et ses environs (360) était 14.3 % inférieur à celui des jeunes âgés de 15 à 19 ans cinq ans auparavant (420). Comme la mortalité pour ces groupes d'âge est très faible, il faut supposer que cette baisse est attribuable principalement aux jeunes qui ont quitté la région pour les études et/ou le travail et ne sont pas revenus par la suite. À noter, comme la quasi-totalité de ces jeunes habitaient sans doute avec leurs parent(s) au moment de quitter la région, il est raisonnable de supposer que leur départ n'a pas eu d'effet négatif sur la demande de logement.

Pour ce qui est des personnes âgées de 25 ans et plus, l'hypothèse de migration nulle affecte également peu les résultats. Bien que la migration vers l'extérieur de la région affecte dans ce cas-ci négativement la demande de logement, cette baisse est essentiellement contrebalancée par la hausse du nombre de personnes qui doivent venir s'installer dans la région pour maintenir stable la population active.

³ . Comme la mortalité est faible pour les principaux groupes d'âge actif, cette variable a peu d'effet sur notre estimation du nombre de travailleurs nécessaires supplémentaires pour maintenir stable la population active.

- Les taux d'activité selon l'âge appliqués ici sont les taux moyens du Nouveau-Brunswick pour la période allant de 2016 à 2019.⁴

Lors du recensement de 2016, Saint-Quentin et ses environs comptait une population active de 3 300 travailleuses et travailleurs. En appliquant les paramètres présentés ci-dessus, cinq ans plus tard, en 2021, la population active s'établirait à 3 144. C'est donc dire que la région de Saint-Quentin et ses environs aurait perdu environ 31 travailleurs par année en raison du fait que les rangs baby-boomers qui prennent leur retraite excèdent ceux des jeunes résidents locaux qui se joignent sur le marché du travail.

Au cours des cinq prochaines années, les besoins en matière de remplacement de la main-d'œuvre seront encore plus grands, principalement en raison d'un important déclin dans la population de jeunes résidents locaux. Selon nos calculs, Saint-Quentin et ses environs aura besoin de 57 nouveaux travailleurs par année pour remplir l'écart entre le nombre de travailleurs qui vont prendre leur retraite et le nombre de jeunes de la région entrant sur le marché du travail.

Cela dit, il faut se rappeler que Saint-Quentin et ses environs a accueilli plusieurs nouvelles familles au cours des dernières années, certaines d'entre elles ayant sans doute des enfants qui vont bientôt avoir l'âge de travailler. Pour tenir compte de cette situation, nous supposons que ce flux additionnel de nouveaux travailleurs locaux issus de parents immigrants équivaut à trois personnes par année. Cela nous donne donc un scénario de référence de 54 nouveaux travailleurs par année nécessaires pour combler l'écart attribuable aux travailleurs qui vont prendre leur retraite au cours des cinq prochaines années. Enfin, nous établissons les scénarios de faible et de forte croissance à 15 % au-dessous et au-delà du scénario de référence. En supposant comme nous l'avons fait précédemment que les nouveaux ménages s'établissant dans la région comprennent en moyenne 1,3 travailleurs, cela se traduit en une augmentation de la demande de logement au cours des cinq prochaines années comme suit :

- **Scénario de référence : 42 unités par année**
- **Scénario de faible croissance : 35 unités par année**
- **Scénario de forte croissance : 48 unités par année**

⁴. Il est bon de noter que, contrairement à bon nombre de collectivités du Nord, le taux d'activité global (tous âges confondus) à Saint-Quentin et ses environs lors du recensement de 2016 était comparable à celui de l'ensemble du Nouveau-Brunswick. Il est donc permis de croire que globalement, la région afficherait des taux d'activité selon l'âge à peu près comparables à la moyenne provinciale.

Réduction de la demande de logement induite par la migration des retraités et la mortalité

Nous avons vu ci-dessus que le vieillissement de la population augmente la demande de logement car la région doit accueillir des nouveaux arrivants pour combler une partie des postes laissés vacants par les baby-boomers qui prennent leur retraite. Cependant, pour comprendre l'effet plus global du vieillissement, il faut aussi tenir compte de l'évolution de la demande de logement provenant des gens à la retraite.

Dans un premier temps, il faut examiner le bilan migratoire. La question ici est de savoir comment le nombre de retraités qui viennent s'installer à Saint-Quentin et ses environs se compare au nombre de ceux qui quittent la région. Selon nos estimations, la migration des retraités aurait eu peu d'effet sur la population de Saint-Quentin et ses environs entre 2011 et 2016. Pour cette raison, nous n'en tenons pas compte dans les calculs qui suivent, lesquels se concentrent donc sur l'impact de la mortalité sur la demande de logement. Comme la mortalité est faible chez les personnes de moins de 60 ans, nous nous concentrons ici sur les personnes âgées de 60 ans et plus.

Selon nos calculs basés sur les taux de mortalité par groupe d'âges provinciaux entre 2016 et 2019, la région de Saint-Quentin et ses environs va connaître au total 247 décès chez les gens de 60 ans et plus entre 2016 et 2021.⁵ Pour les cinq prochaines années (de 2021 à 2026), le nombre projeté de décès va s'élever à 309.

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

⁵ . Les taux de mortalité par groupe d'âges de 2019 ont été utilisé pour estimer la mortalité en 2020 et 2021. Ces mêmes taux de 2019 sont utilisés pour projeter la mortalité entre 2021 et 2026.

établissements de soins de longue durée. Dans ces cas, leurs logements ont déjà été libérés et donc généralement rendus disponibles pour de nouveaux occupants.

Pour ces diverses raisons, nous supposons comme scénario de référence dans ce rapport que le décès d'une personne âgée de 60 ans et plus se traduit par une baisse de la demande pour le logement équivalant à 0,5 unité. Comme scénarios de faible et de forte croissance, nous supposons que chaque décès entraîne une réduction de la demande de logement de 0,4 et de 0,6 unité respectivement. Ceci produit les résultats suivants en ce qui a trait à l'impact projeté de la mortalité sur la demande de logement au cours entre 2021 et 2026 :

- **Scénario de référence : - 30 unités par année**
- **Scénario de forte diminution : -36 unités par année**
- **Scénario de faible diminution de la demande : - 24 unités par année**

Synthèse des résultats et discussion

En combinant les résultats des trois scénarios pour chacune des trois principales composantes de la demande de logement (croissance de l'emploi, départ à la retraite des baby-boomers, mortalité chez les personnes âgées), nous obtenons 27 différents scénarios possibles en ce qui a trait à la croissance projetée de la demande pour le logement au cours des cinq prochaines années (2021 à 2026). Pour simplifier la présentation des résultats, nous présentons ci-dessous trois scénarios. Le premier, le scénario de croissance faible, est le scénario le plus pessimiste, regroupant la plus faible croissance de l'emploi, l'écart le plus faible en matière d'impact du départ à la retraite des baby-boomers et l'impact le plus élevé de la mortalité sur la demande de logement. Le deuxième est composé du scénario de référence pour chacune des trois composantes de la demande. Enfin, le troisième scénario, le scénario de croissance forte, est l'inverse du scénario de croissance faible. Voici les résultats :

- **Scénario de référence : +33 unités par année**
- **Scénario de faible croissance : +15 unités par année**
- **Scénario de forte croissance : +50 unités par année**

Le tableau ci-dessous présente les résultats à travers le territoire de Saint-Quentin et ses environs sur la base de la population en 2016.

Nombre annuel d'unité additionnelles requises pour répondre à la croissance de la demande de logement selon le scénario de croissance et la collectivité, 2021 à 2026

| Scénario | Saint-Quentin | Communauté rurale | |
|--------------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| | Ville et Paroisse | de Kedgwick | Paroisse d'Eldon |
| Faible croissance | 8.8 | 4.7 | 1.5 |
| De référence | 19.3 | 10.3 | 3.4 |
| Forte croissance | 29.3 | 15.6 | 5.2 |

En somme, les résultats montrent que Saint-Quentin et ses environs devrait continuer de connaître une robuste croissance de la demande de logement au cours des cinq prochaines années. Certes, une bonne partie de cette croissance est attribuable à la croissance prévue de l'emploi. Comme nous l'avons indiqué dans ce rapport, il y a peu de raisons de croire que l'emploi ne devrait pas être en croissance au cours des prochaines années. Cela dit, même si l'on supposait que l'emploi va demeurer stable au cours des cinq prochaines années, les résultats présentés dans ce rapport suggèrent tout de même que la demande pour le logement dans la région devrait augmenter par environ 12 unités par année selon le scénario de référence.

Il est bon de noter en conclusion que les résultats présentés dans ce rapport concordent avec les réalités vécues par la gens sur le terrain, soit celles d'un manque de logements locatifs et des loyers en forte hausse. Selon un sondage effectué par la chambre de commerce de Saint-Quentin entre novembre 2020 et février 2021, la ville de Saint-Quentin affichait un taux d'inoccupation des logements locatifs d'environ 0.5 %, ce qui est bien en dessous des taux moyens d'octobre 2020 à l'échelle nationale (3.2 %) et à celle du Nouveau-Brunswick (3.1 %). En fait, à travers le Nouveau-Brunswick, aucune des communautés sondées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), soit les cités (population de 10 000 et plus), n'affichait un taux d'inoccupation inférieur à 2,5 %.⁶

⁶ . Voir Société canadienne d'hypothèques et de logement, *Portail de l'information sur le marché de l'habitation*. <https://www03.cmhc-schl.gc.ca/hmip-pimh/fr#Profile/1/1/Canada>.

La pression exercée par la hausse de la demande pour le logement se reflète également au niveau de la progression des loyers. Selon le dernier recensement, en 2016, le loyer moyen dans la ville de Saint-Quentin s'établissait à 584 \$ par mois. Quatre ans et demi plus tard, le sondage effectué par la Chambre de commerce de Saint-Quentin indiquait que le loyer moyen s'élevait désormais à 736 \$ par mois. Cela représente une augmentation annuelle moyenne de 5,2 % et une augmentation globale de 26 %. Il s'agit là d'une tendance à la hausse considérablement plus forte que celle de la moyenne des cités du Nouveau-Brunswick. Selon la SCHL, d'octobre 2016 à octobre 2020, le loyer moyen dans les cités a augmenté 3,3 %, pour une hausse globale de 15,4 %.

Il ne fait donc aucun doute que le marché du logement de Saint-Quentin et ses environs est présentement très serré et qu'il existe clairement une forte demande pour de nombreuses unités supplémentaires. Les résultats présentés dans ce travail confirment que la demande de logement devrait continuer de s'accroître, d'où le besoin criant de développer de nouvelles unités pour accueillir les nouveaux arrivants qui vont permettre à la région de poursuivre sa lancée et contribuer au maximum au bien-être de l'ensemble du Nouveau-Brunswick.