



## Réunion sur les questions de logement pour le ministre responsable du logement, province du Nouveau-Brunswick

2 novembre 2022

### Qui sommes-nous?

L'Association des agents immobiliers du Nouveau-Brunswick (AAINB) représente près de 1 400 agents immobiliers dans la province et s'associe à la protection de l'intérêt public grâce à la co-réglementation avec la Commission des services financiers et des services aux consommateurs (FCNB).

### Ce que nous faisons

Les agents immobiliers du Nouveau-Brunswick sont des conseillers de confiance qui guident leurs clients à travers l'un des plus gros achats de leur vie. Nos membres ont pour mission de soutenir les communautés, pas seulement de vendre des maisons. Les agents immobiliers se soucient profondément des besoins de leurs concitoyens du Nouveau-Brunswick dans tout le spectre du continuum du logement, des propriétaires aux locataires, en passant par les logements à but non lucratif et, en particulier, les personnes vulnérables et sans abri.

### Marché immobilier au Nouveau-Brunswick : une crise de l'offre et de la demande

Nous ne sommes pas confrontés à une future crise du logement; Le Nouveau-Brunswick est actuellement en crise. Cette crise a été déclenchée par divers facteurs, notamment la croissance démographique et l'insuffisance de nouvelles constructions. **Cette crise affecte directement la prospérité du Nouveau-Brunswick : une pénurie de logements appropriés et l'augmentation rapide des coûts de logement freineront la migration interne et, à leur tour, freineront notre potentiel économique en tant que province.**

Pendant des décennies, le Nouveau-Brunswick n'a pas réussi à augmenter suffisamment l'offre de logements locatifs, en partie parce qu'il a utilisé un traitement fiscal différentiel des propriétés occupées par le propriétaire. Le Nouveau-Brunswick a un taux élevé de logements occupés par leur propriétaire par rapport aux autres provinces, mais il a également un investissement plus faible dans les structures locatives résidentielles par rapport aux autres provinces (après ajustement en fonction de la taille de la population et du PIB). L'investissement plus faible du Nouveau-Brunswick se reflète dans la construction plus faible

d'habitations à logements multiples par rapport aux logements individuels, et ce, comparativement aux autres provinces.

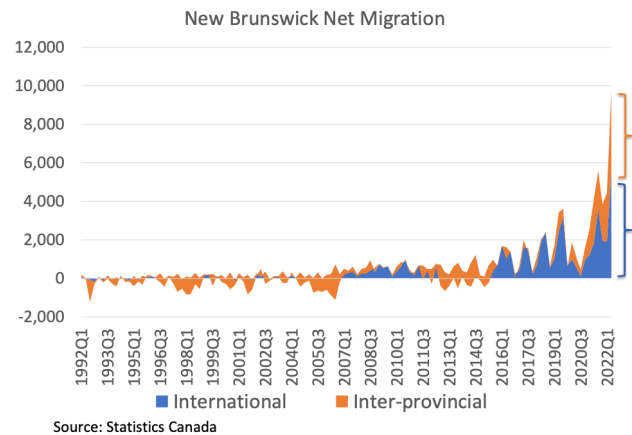
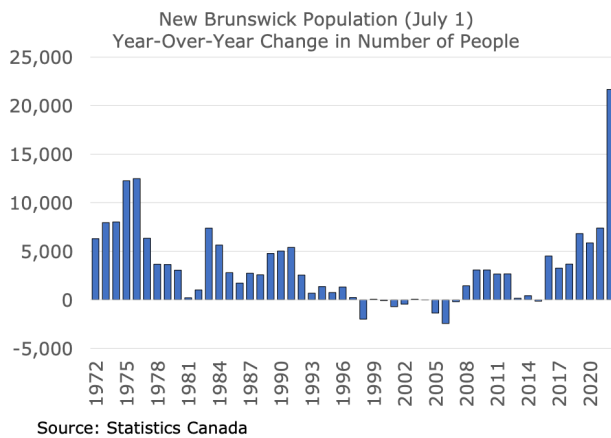
Il n'y a pas de solution miracle pour rétablir l'abordabilité du logement ou augmenter l'inventaire. Cependant, il existe une approche globale et multi-ciblée. L'augmentation de l'offre de logements, la refonte des politiques fiscales et la protection des locataires sont toutes importantes. Mais il en va de même pour s'assurer que des informations précises guident notre développement de la politique du logement ; ces politiques sont essentielles en raison de leur influence directe sur les prix, l'abordabilité et la disponibilité des logements.

## Statistiques sur le marché de l'habitation au Nouveau-Brunswick

Afin de créer une image plus claire des changements survenus dans le marché provincial du logement au cours des dernières années qui ont conduit à nos problèmes d'approvisionnement actuels, nous fournissons les graphiques statistiques suivants concernant la croissance démographique, la disponibilité des logements, et les prix.

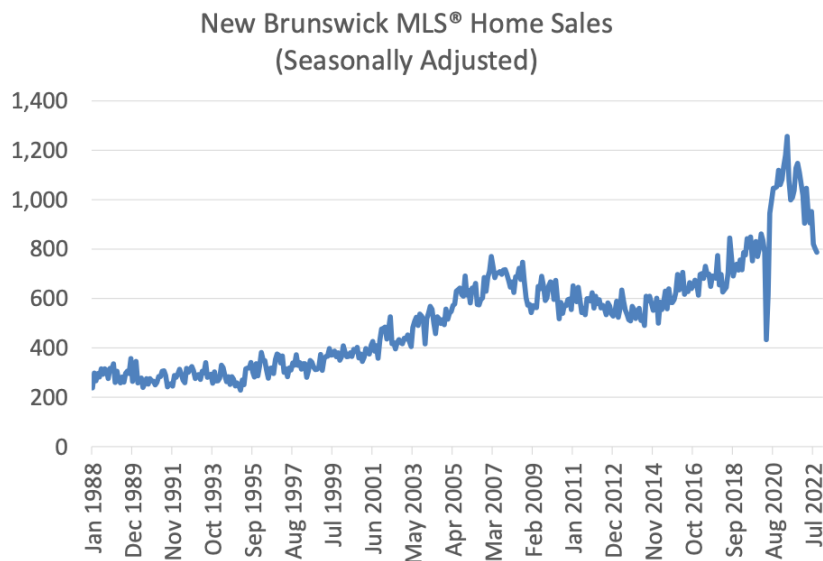
### Augmentation de la population

Comme le montrent ces deux graphiques, la population du Nouveau-Brunswick augmente en raison de l'immigration internationale et de la migration interprovinciale. Une croissance démographique record a eu lieu entre 2021 et 2022 et ces chiffres continuent d'augmenter.

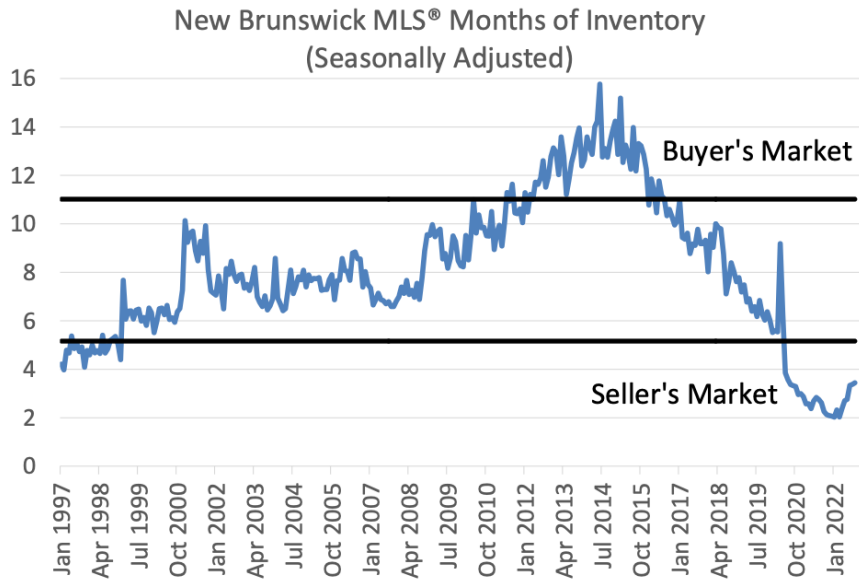


### Ventes et inventaire de logements

Bien que les ventes aient récemment chuté en raison de la hausse rapide des coûts d'emprunt, le nombre de mois d'inventaire (inscriptions actives divisées par les ventes) est toujours bien ancré dans le territoire d'un marché de vendeur, ce qui crée des défis constants pour les acheteurs. Au cours des deux dernières années, le stock de logements a atteint son point le plus bas de l'histoire récente (au cours du dernier quart de siècle). **Le stock de maisons sur le marché en fin de mois est actuellement en baisse d'environ 65 % par rapport à il y a sept ou huit ans.**



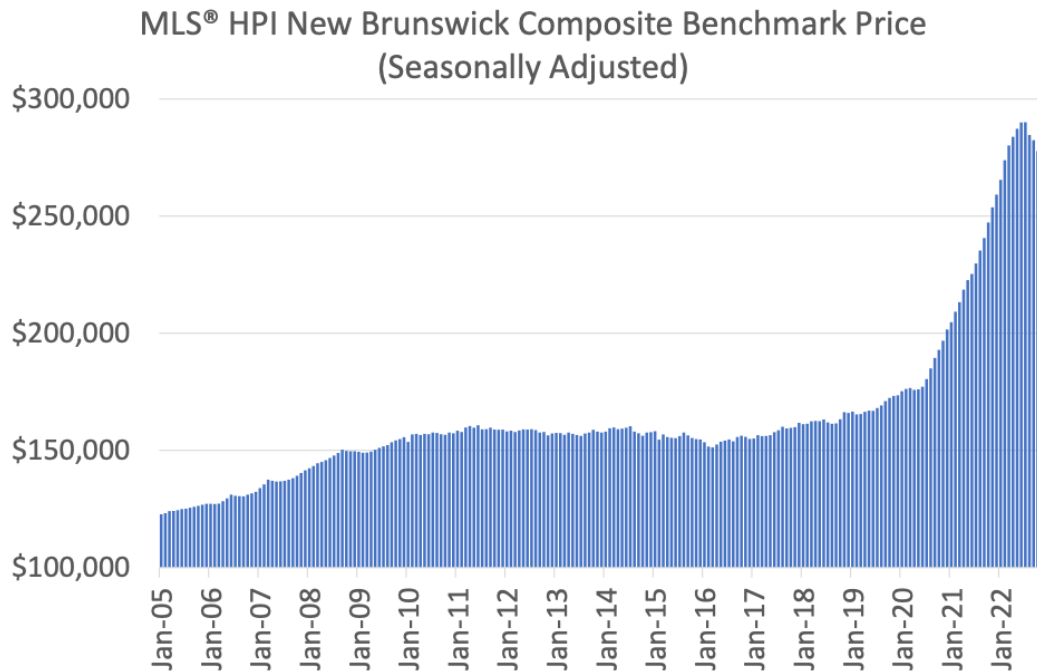
Source: CREA



Source: CREA

### Prix des maisons

En raison des pénuries historiques d'offre de logements, les prix des logements ont continué d'augmenter, une augmentation de 58 % depuis le début de la pandémie de la COVID-19 en mars 2020.



Source: CREA

## Recommandations et solutions

- A. Aborder notre offre de logements : une approche à spectre complet
- B. Évaluations foncières
- C. Contrôle de loyers

### A. **Aborder notre offre de logements : une approche globale**

Les pénuries de logements ont eu un impact énorme, tant sur les Néo-Brunswickois que sur ceux qui tentent de déménager dans la province. Les analystes de l'industrie commentent constamment à quel point il est difficile pour les acheteurs d'une première maison d'entrer sur le marché, et les guerres d'enchères déclenchées par les acheteurs forcés de se disputer les propriétés disponibles ont encore aggravé les problèmes de logement.



L'AAINB a étudié cette question complexe, recherchant les meilleures pratiques et politiques chez certains de nos partenaires industriels provinciaux et surveillant les mesures prises par nos chambres et associations immobilières voisines.

Notre conclusion : nous croyons que le gouvernement du Nouveau-Brunswick doit s'entendre le plus tôt possible avec des voix de tout le spectre de l'industrie de l'habitation pour identifier clairement les défis et les opportunités que présente ce marché, et pour travailler collectivement sur des stratégies spécifiques conçues pour augmenter activement une offre de logements de qualité.

Nous reconnaissons le document de la Stratégie de logement du Nouveau-Brunswick 2019-2029 de la province qui propose un certain nombre de stratégies pour augmenter l'offre de logements. Cependant, ce document a été recherché et publié avant les changements importants du marché du logement provoqués par la pandémie de la COVID-19. L'un des principes directeurs de ce document préconise « *des partenariats solides entre tous les paliers de gouvernement, les secteurs privé et sans but lucratif qui assureront la réussite de la mise en œuvre de la Stratégie* » .

À cette fin, l'AAINB a lancé la planification d'un Sommet sur l'avenir du logement, un projet en deux phases visant à élaborer des recommandations concrètes pour une politique du logement conçue au Nouveau-Brunswick. Notre intention est de tirer parti de l'expertise de tous ceux qui sont impliqués dans notre secteur de l'habitation – grands marchés et ruraux, investisseurs et organismes sans but lucratif, promoteurs et locataires.

La première phase consistera en une réunion virtuelle de représentants de ces divers secteurs afin de déterminer leur niveau potentiel de contribution, en intégrant des facteurs tels que la recherche disponible, l'analyse des politiques, et l'expertise. Cette réunion serait convoquée avant la fin de cette année. Dans ce format, nous prévoyons de réunir des promoteurs pour discuter des besoins d'investissement avec des locataires qui s'interrogent sur leurs motivations d'investissement. La réunion réunirait des représentants municipaux et des propriétaires fonciers aux prises avec des questions de zonage. En d'autres termes, ce sera un lieu de rencontre pour ceux qui ont un intérêt direct dans tous les types d'habitations de la province.

La deuxième phase sera un sommet en personne au printemps 2023, réunissant les acteurs du logement avec des propositions de politiques, telles que déterminées par la participation à la première phase. L'objectif : conclure avec une vision pour aborder les problèmes de logement au Nouveau-Brunswick, fondée sur l'expertise et l'expérience des personnes directement impliquées dans le spectre du logement.

**Étant donné que le bien-être économique de notre province est intrinsèquement lié au marché du logement, nous croyons sincèrement que le temps presse pour établir les bases de l'élaboration de politiques.**

Nous croyons que tout le monde au Nouveau-Brunswick mérite un toit au-dessus de sa tête. De nombreux groupes et individus cherchent à relever nos défis en matière de logement; les connecter renforcera ces efforts. Aucun groupe ou individu n'a la réponse; la solution pour relever les défis commence par une conversation, ce qui est l'objectif de notre **Sommet sur l'avenir du logement**.

### ***B. Évaluations foncières***

L'AAINB a demandé pour la première fois la modernisation du système d'imposition foncière au Nouveau-Brunswick en 2010. Depuis ce moment-là, l'Association a recommandé que, lors d'un examen du processus d'évaluation et d'imposition foncière, la priorité soit le développement d'un système qui est - et est perçu comme étant - juste pour tous les propriétaires.

L'Association définit « équité » comme signifiant qu'il existe une méthodologie statistique pour calculer les augmentations d'évaluation en fonction des conditions réelles du marché. Cela signifie que le système reconnaît que les prix peuvent baisser ou rester inchangés et que les augmentations ne sont pas considérées comme une « norme ». L'équité fait référence aux propriétaires fonciers et non aux municipalités, car les municipalités ont accès à d'autres sources de revenus, contrairement aux propriétaires fonciers.

Les évaluations de la valeur foncière ont été identifiées comme étant au cœur du problème de l'impôt foncier au Nouveau-Brunswick, car elles ne reflètent pas les conditions réelles du marché. En tant que principal moteur du système au Nouveau-Brunswick, de nombreux propriétaires croient qu'il y a des problèmes avec la façon dont ces évaluations de la valeur foncière sont calculées. La transparence est également un problème.

Les marchés immobiliers sont basés sur l'offre et la demande pour déterminer le prix de vente approprié pour une propriété. Il y a des vendeurs et des acheteurs motivés qui s'entendent sur un prix, et ce prix reflète la valeur marchande actuelle de la propriété. **Nous avons besoin d'un système d'évaluation qui reflète le plus fidèlement possible la valeur marchande réelle.**

Le suivi des changements de prix des maisons n'est pas un nouveau défi pour les agents immobiliers. En 2009, l'Association canadienne de l'immeuble (ACI) a commencé l'élaboration de l'Indice canadien des prix des logements (ICPL). Le Groupe Altus a développé la technologie qui alimente l'Indice des prix des maisons MLS®, qui analyse toutes les données sur les ventes du système MLS® d'une chambre ou d'une association. Il applique une valeur à une maison « typique » pour divers types de logements pour chaque sous-marché et suit l'évolution relative de la valeur au fil du temps. Grâce à l'accès en temps opportun aux entrées de données

directement des chambres et associations immobilières, les transactions immobilières sont saisies en temps réel pour s'assurer que les valeurs de l'indice reflètent les tendances et l'activité du marché; semblables aux défis auxquels est confronté le système d'évaluation au Nouveau-Brunswick.

Un livret détaillé de méthodologie est disponible sur le site internet du de l'ACI :  
[www.crea.ca/housing-market-stats/mls-home-price-index/resources/](http://www.crea.ca/housing-market-stats/mls-home-price-index/resources/)

L'AAINB reconnaît que les ajustements au système d'évaluation et d'impôt foncier ne peuvent pas être faits dans le vide et ne peuvent pas être faits pour des gains à court terme. Nous reconnaissons les défis financiers auxquels le gouvernement est confronté dans l'élaboration de solutions aux problèmes d'imposition foncière. Cependant, l'un des facteurs critiques pour encourager les gens à déménager au Nouveau-Brunswick et pour encourager les investisseurs dans les logements locatifs dans la province est un système d'évaluation transparent qui a la confiance fondamentale des propriétaires.

Des changements fragmentaires ont été apportés à la Loi sur l'évaluation foncière du Nouveau-Brunswick, mais le fait est que la législation a plus de 50 ans et nécessite une mise à jour majeure. Il existe d'autres problèmes d'« équité » qui pourraient être résolus par une mise à jour. Par exemple, il n'existe actuellement aucun mécanisme permettant à un propriétaire d'interjeter appel d'une évaluation basée sur l'évaluation d'une propriété similaire. Il y a un manque de recours pour les questions de classification fiscale. L'absence d'une disposition sur l'équité constitue également une lacune majeure de la législation actuelle en matière d'évaluation au Nouveau-Brunswick.

### **C. Contrôle des loyers**

Le taux d'inoccupation publié par Statistique Canada pour les grands centres du Nouveau-Brunswick brosse un tableau clair des défis auxquels sont confrontés ceux qui louent leur logement. Par exemple, le taux d'inoccupation à Moncton en 2017 était de 4,3 %; à la fin de 2021, il était tombé à 1,5 %. À Saint John en 2017, le taux d'inoccupation était de 4,1 %; en décembre 2021, il était tombé à 1,9 %. Cette baisse de la disponibilité de logements locatifs démontre le résultat d'une population croissante et d'un rythme de construction qui n'a pas suivi les conditions du marché.

Alors que le plafonnement des loyers de 3,8 % introduit pour 2022 a offert un soulagement temporaire aux locataires, il a créé un autre obstacle au développement de logements locatifs supplémentaires. Cela réduit l'intérêt que les investisseurs peuvent avoir pour notre secteur du logement, réduisant les possibilités d'encourager le développement privé dans la partie locative du continuum du logement. Sans une augmentation de l'offre de logements locatifs (autre



qu'une diminution de la population), il est impossible que les loyers baissent et que les taux d'inoccupation augmentent. Il doit y avoir un équilibre entre des solutions abordables pour les locataires, en tenant compte de l'augmentation des coûts d'exploitation et de construction pour les propriétaires et les investisseurs. Alors que le plafond de 3,8 % répondait aux préoccupations des locataires, il n'y avait aucune considération correspondante pour l'augmentation des coûts d'exploitation pour les propriétaires.

Si nous nous soucions vraiment des locataires et des personnes économiquement vulnérables de notre société, nous devons augmenter l'offre de logements locatifs. Le contrôle du prix des loyers ne fait pas cela.

Fait particulièrement préoccupant, les loyers augmentent brusquement pour certaines propriétés, ce qui crée un stress pour ceux qui ne peuvent pas se permettre de rester dans leur résidence actuelle au loyer plus élevé. En raison de la pénurie d'approvisionnement, il se peut qu'ils n'aient nulle part où aller. Cela a conduit à des appels, principalement de la part des locataires concernés, pour une réglementation de toute augmentation des loyers. C'est ignorer le vrai problème qui se pose, qui est l'augmentation de l'offre de logements locatifs. Il existe d'autres options; Comme l'a suggéré l'économiste de l'UNB, Herb Emery, la province devrait envisager des solutions à court terme pour donner au marché la possibilité d'élargir l'inventaire locatif. Ces solutions à court terme pourraient être des aides au revenu ou des subventions au loyer.

Cela donnerait également à la province l'occasion d'aborder les questions de réforme de l'impôt foncier qui contribueraient également à accroître l'offre de logements locatifs. Les recherches effectuées pour le compte de l'AAINB montrent l'impact négatif de la « double imposition » sur l'inventaire de logements locatifs dans la province. Si vous comparez le nombre de logements occupés par leur propriétaire et le nombre de logements disponibles à la location au Nouveau-Brunswick et en Nouvelle-Écosse - où il n'y a pas de « double imposition » - la Nouvelle-Écosse a disproportionnellement plus de propriétés locatives et le Nouveau-Brunswick a disproportionnellement plus de stocks occupés par leur propriétaire dans son offre de logements.

La recherche montre que si le Nouveau-Brunswick avait développé des propriétés locatives au même rythme que la Nouvelle-Écosse depuis 1971, il y aurait 6 100 unités de plus dans l'offre locative aujourd'hui. Ce manque à gagner de 15 % dans les logements locatifs construits depuis 1971 coïncide avec l'expansion excessive des propriétés occupées par le propriétaire au Nouveau-Brunswick après l'introduction du crédit d'impôt foncier pour les propriétaires-occupants.



L'accent devrait être mis sur la réduction des obstacles importants à la construction de maisons en temps opportun, abordables et durables. Le gouvernement du Nouveau-Brunswick a fait un pas positif dans cette direction avec l'annonce, le 1er novembre, de modifications à la Loi sur l'évaluation foncière qui introduiront des valeurs d'évaluation progressives pour les immeubles d'appartements nouvellement construits avec deux logements ou plus et les immeubles existants en cours de rénovation pour ajouter plus d'unités de loyer.