

# Étude sur le logement à Edmundston

RAPPORT FINAL

*Janvier 2023*



---

# Table des matières

Mise en contexte et objectifs de l'étude	4
Portrait de la situation de logement actuelle	6
<i>Démographie</i>	
<i>Parc d'habitation</i>	
<i>Activités économiques</i>	
Sommaire des enjeux	43
Portrait des besoins en habitation	51
Opportunités à saisir par la Ville d'Edmundston	64
Constats et recommandations	71
<b>Annexes</b>	<b>76</b>



# Mise en contexte et objectifs de l'étude

---

# Mise en contexte

## Contexte

Plusieurs municipalités à travers le Canada connaissent des **problématiques liées à l'habitation sur leur territoire**. D'une part, la population vieillissante crée de nouveaux besoins en termes de logement. D'autre part, l'attraction de nouvelle main-d'œuvre et de nouvelles familles sur les territoires pour contrecarrer les effets du vieillissement nécessite souvent un renouvellement du parc immobilier ou le développement d'une nouvelle offre spécifique à ce type de clientèle. Enfin, certaines clientèles ont des besoins particuliers qui doivent être comblés en partenariat avec d'autres parties prenantes locales.

La Ville d'Edmundston ne fait pas exception à cette situation. Les élus et acteurs locaux font état de plusieurs problématiques : la quantité, la qualité, la diversité et le rapport qualité/prix de l'offre de logement actuelle **freinent notamment l'attraction et la rétention de nouveaux travailleurs et de leur famille sur le territoire**. Selon les données partagées par la Ville, au cours des 10 prochaines années, 2 865 travailleurs atteindront l'âge de quitter le marché du travail, alors que seulement 1 520 personnes rejoindront le marché du travail (19 ans), causant un déficit de 1 345 travailleurs. Une stratégie doit donc être développée rapidement par la Ville afin de rapatrier des citoyens originaires de la région et d'attirer des personnes résidant ailleurs au Canada et dans le monde. **L'accès au logement devient un incontournable dans le développement de cette stratégie.**

C'est pourquoi la Ville a, dès 2019, introduit dans son plan stratégique des cibles pour l'attraction de la main-d'œuvre sur son territoire.

Spécifiquement, la Ville cible la rétention et le rapatriement de jeunes et de familles ainsi que le développement de moyens à l'échelle municipale pour soutenir un écosystème favorable à l'accueil, à l'intégration et à la rétention de nouveaux citoyens. L'immigration constitue un levier essentiel à la vitalité économique d'Edmundston.

## Objectifs

C'est dans ce contexte que la Ville d'Edmundston a mandaté RCGT afin de l'appuyer dans la réalisation d'une étude permettant de documenter et d'analyser les besoins et possibilités en matière de logement pour l'ensemble des clientèles.

**Plus précisément, les objectifs poursuivis de l'étude sont :**

1. Réaliser un portrait statistique de la situation actuelle de logement;
2. Évaluer les besoins futurs du logement;
3. Documenter les meilleures pratiques et le potentiel qui s'offre à la région pour le développement de logements;
4. Formuler des constats et des recommandations concrètes afin de soutenir le développement d'une offre d'habitation adéquate sur le territoire de la Ville.

# Portrait de la situation actuelle

---

Démographie

Parc d'habitation

Activités économiques

# Edmundston compte 16 580 habitants en 2021, soit 2 % de la population du Nouveau-Brunswick

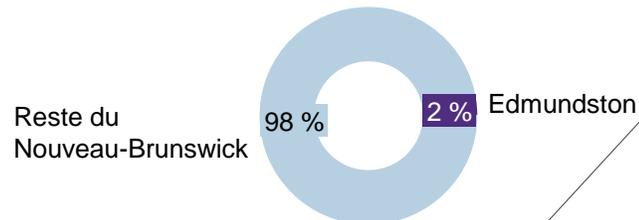
## Perspectives démographiques

En 2021, le Nouveau-Brunswick comptait 775 610 habitants. Pôle urbain dans le Nord-Ouest, la population d'Edmundston s'élevait à 18 389 habitants sur son territoire de 106,85 km<sup>2</sup>. La densité de la population à Edmundston est de 153,8 habitants par km<sup>2</sup>.

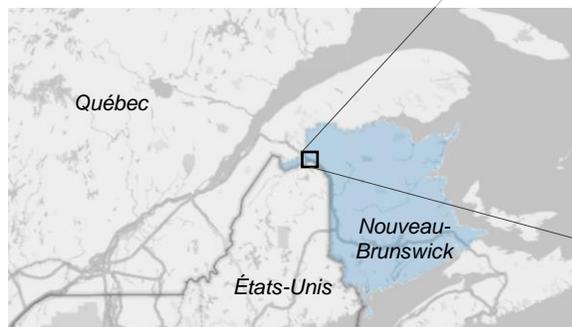
À la suite de la fusion prévue en janvier 2023, la population devrait grimper à 18 389 habitants sur son nouveau territoire. En effet, la municipalité de Rivière-Verte fusionnera avec la Ville d'Edmundston. Les données présentées dans cette étude portent cependant sur le territoire actuel d'Edmundston et non sur le nouveau territoire post-fusion.

### Distribution de la population

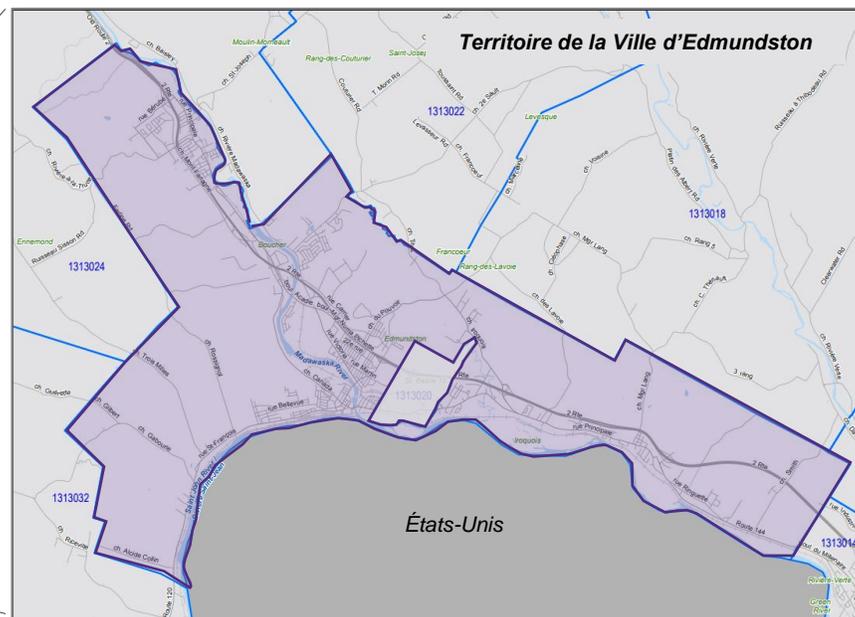
Nouveau-Brunswick, 2021, en % de la population du N.-B.



### Carte du Nouveau-Brunswick



### Carte de la Ville d'Edmundston



Sources : Statistique Canada, 2021; analyse RCGT.

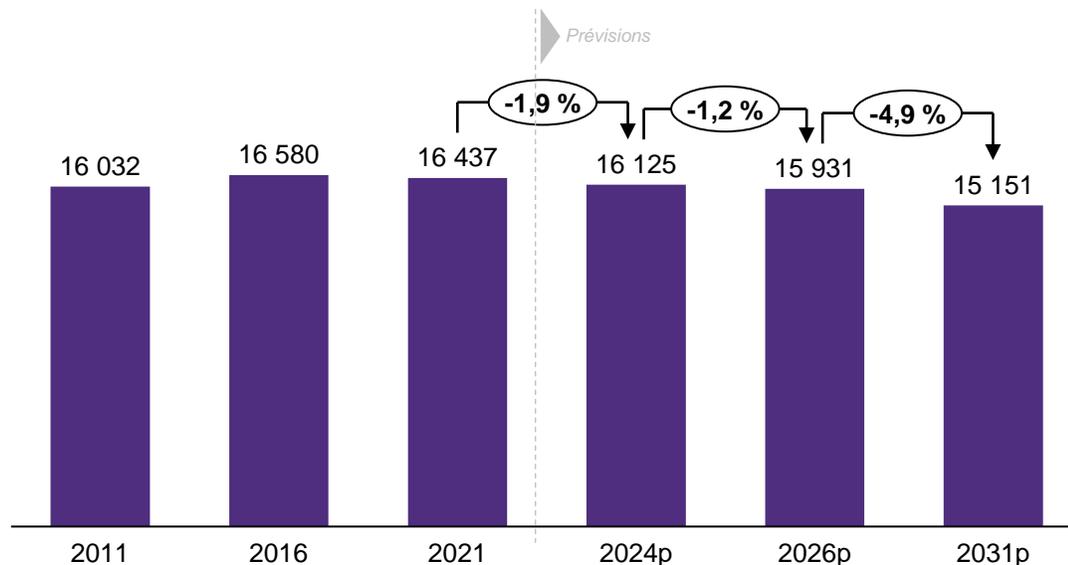
# La croissance démographique prévue est incertaine

## Perspectives démographiques

La population à Edmundston a connu une croissance de 548 personnes entre 2011 et 2016. Cependant, en raison du vieillissement démographique, la population a connu un déclin entre 2016 et 2021. Il est prévu que cette tendance à la baisse se maintienne au courant des prochaines années. Ces prévisions s'appuient toutefois principalement sur des hypothèses et facteurs naturels de croissance démographique et ne prennent pas en compte certains éléments qui pourraient faire inverser la tendance. Parmi ceux-ci, nous retrouvons la Stratégie de croissance démographique du Nouveau-Brunswick (2019-2024) et les effets de la pandémie de COVID-19.

### Évolution et prévisions de la population

Edmundston, 2011 à 2026p, en nombre d'habitants



Sources : Statistique Canada; prévisions Sitewise; analyse RCGT.

### Leviers potentiels de croissance :

#### 1. Stratégie de croissance démographique du Nouveau-Brunswick (2019-2024)

Dans l'objectif de former, de mobiliser et de retenir une main-d'œuvre qualifiée pour répondre aux besoins du marché du travail, le Nouveau-Brunswick a mis en place une stratégie de croissance démographique. Ainsi, les mesures mises en place par cette initiative devraient faire de sorte, entre autres, que l'immigration continue à progresser, par exemple, pour stimuler la croissance démographique du Nouveau-Brunswick.

#### 2. Choc de la pandémie de COVID-19

Le Nouveau-Brunswick a gagné en attractivité depuis le début de la pandémie. Possibilité de travailler, proximité à la nature, prix des logements plus abordables que dans les grandes métropoles, les facteurs ont été multiples pour inciter de nombreuses personnes à déménager au Nouveau-Brunswick et à contribuer à une croissance démographique

→ Ces deux tendances pourraient avoir un effet positif sur la croissance démographique d'Edmundston.

# La population est plus âgée à Edmundston qu'au N.-B. et la tendance risque de s'accroître les prochaines années

## Perspectives démographiques

Les 65 ans et plus représentent 29 % de la population d'Edmundston alors que cette tranche d'âge n'occupe que 22 % de la population du Nouveau-Brunswick. Parmi la population mineure, on constate également qu'Edmundston compte proportionnellement moins de résidents.

Actuellement, l'âge médian à Edmundston est estimé à 52 ans, soit bien au-dessus de l'âge médian au Nouveau-Brunswick, qui est de 46 ans.

L'âge médian de la population à Edmundston a augmenté de plus de un an depuis 2016 et devrait continuer à progresser pour atteindre 53 ans en 2031. Bien que le Nouveau-Brunswick ait également connu une augmentation de son âge moyen entre 2016 et 2021, la tendance devrait s'inverser et l'âge médian est prévu de s'établir en dessous de 46 ans en 2031.

### Évolution et prévisions de l'âge médian

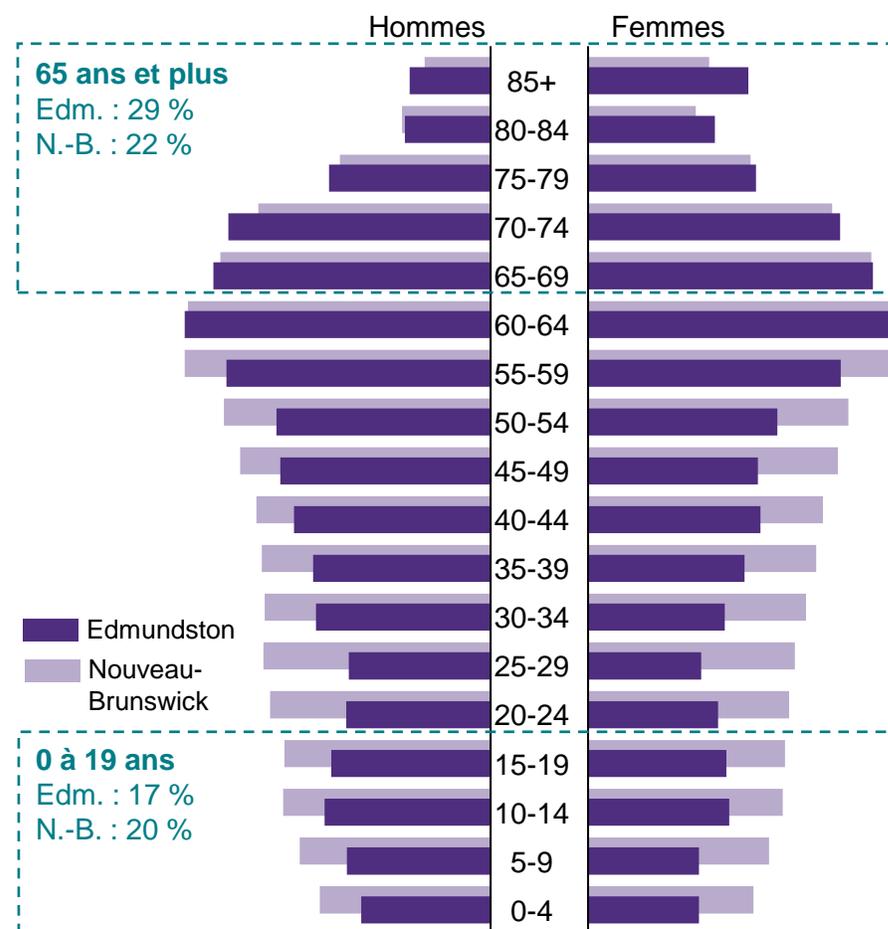
Edmundston et N.-B., 2021, en % de la population

	2016	2021	2031p
Edmundston	51,2 ans	52,4 ans	53,3 ans
Nouveau-Brunswick	45,7 ans	46,2 ans	45,8 ans

Sources : Statistique Canada; prévisions Sitewise; analyse RCGT.

### Pyramide de la population

Edmundston et N.-B., 2021, en % de la population



# La population plus âgée représente une plus grande charge et crée des enjeux de remplacement de main-d'œuvre

## Perspectives démographiques

Les groupes de population nécessitant davantage de services publics tels que l'éducation ou des services de santé sont compris dans les tranches d'âge 0 à 19 ans et les 65 ans et plus. À Edmundston, ces résidents représentent un poids plus important relativement aux 20 à 64 ans qu'au Nouveau-Brunswick. Le rapport de dépendance démographique est 6 points de pourcentage (ci-après « p. p. ») plus élevé à Edmundston qu'au Nouveau-Brunswick. Par ailleurs, ce rapport de dépendance risque de fortement s'accroître à Edmundston d'ici 2031, passant de 86 % à 109 %.

Du côté de la main-d'œuvre, les départs à la retraite des travailleurs et l'arrivée de nouveaux travailleurs plus jeunes sur le marché du travail peuvent être représentés à l'aide de l'indice de remplacement de la main-d'œuvre. Des départs à la retraite équivalents à l'entrée de nouveaux travailleurs sont représentés par un indice de 100 %.

**Actuellement, pour deux départs à la retraite, seul un nouveau travailleur entre sur le marché du travail à Edmundston.**

### Indicateurs démographiques

Edmundston et N.-B., 2016 à 2031p

	2016	2021	2031p	2021 N.-B.
<b>Rapport de dépendance démographique</b> <i>Nombre de personnes de 0 à 19 ans et de 65 ans et plus par rapport à la population de 20 à 64 ans – un indice élevé représente une dépendance plus importante.</i>	75 %	86 %	109 %	72 %
<b>Rapport aînés/jeunes</b> <i>Le rapport entre le nombre de 65 ans et plus et les 0 à 19 ans – Un ratio élevé représente une population plus âgée et moins jeune.</i>	148 %	171 %	201 %	114 %
<b>Indice de remplacement de la main-d'œuvre</b> <i>Le ratio des 20-29 ans par rapport aux 55-64 ans – Un indice de plus de 100 % assure une relève de la main-d'œuvre alors qu'un indice inférieur représente un bassin de main-d'œuvre non suffisant pour remplacer les départs à la retraite.</i>	45 %	47 %	69 %	70 %

Sources : Sitewise; analyse RCGT.

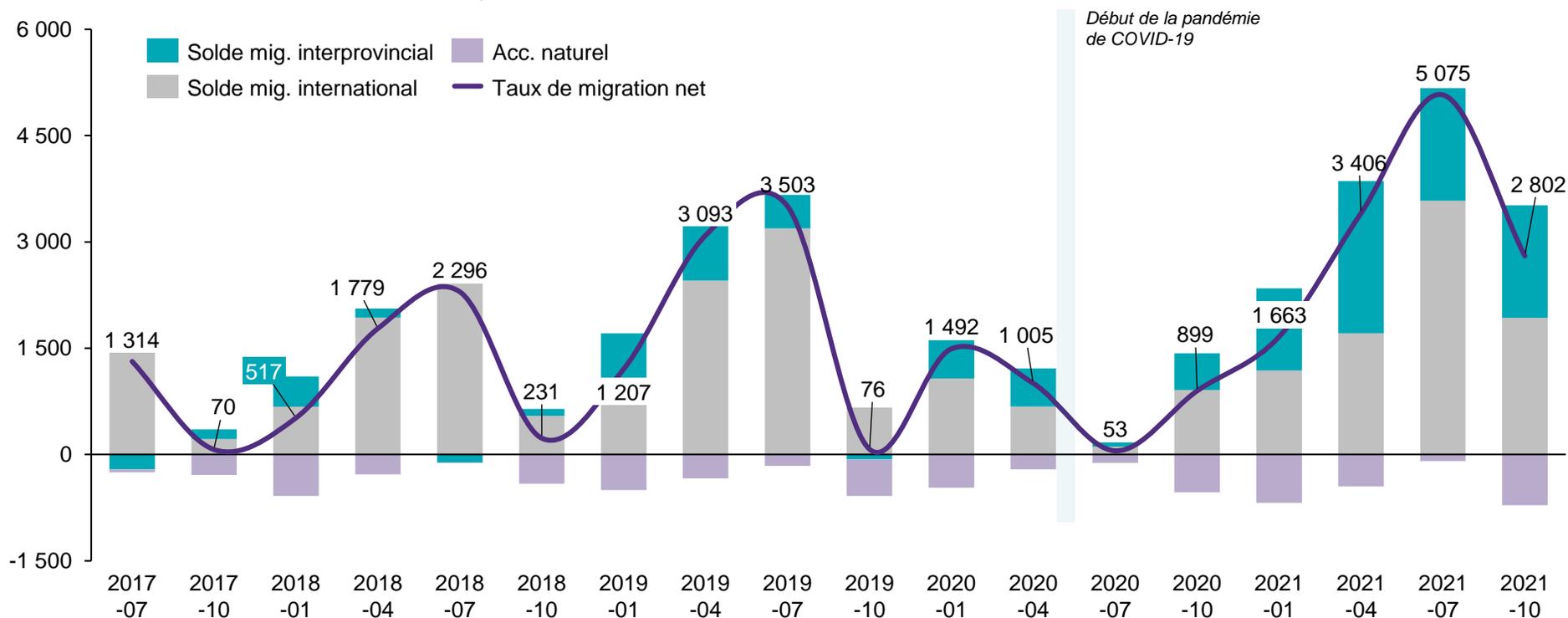
# Les migrations internationales et interprovinciales alimentent la croissance de la population au Nouveau-Brunswick

## Perspectives démographiques

Au cours des dernières années, la migration internationale a été le principal facteur de croissance démographique, assurant un taux de migration positif variant entre 53 à l'apogée de la pandémie de COVID-19 et 3 503 à l'été 2019. Cependant, depuis le début de la pandémie, le Nouveau-Brunswick a connu un succès record parmi ses homologues canadiens et la migration interprovinciale a atteint un sommet. En juillet 2021, 1 588 personnes provenant d'autres provinces du Canada ont déménagé au Nouveau-Brunswick, soutenant ainsi une migration nette la plus élevée depuis de nombreuses années.

### Évolution de la migration selon le trimestre et la provenance

Nouveau-Brunswick, 2021, en nombre de personnes



Sources : Statistique Canada; analyse RCGT, 2022.

Note : Les données à l'échelle d'Edmundston ne sont pas disponibles

# Les nouveaux résidents du N.-B. proviennent principalement de l'Ontario et de l'Alberta

## Perspectives démographiques

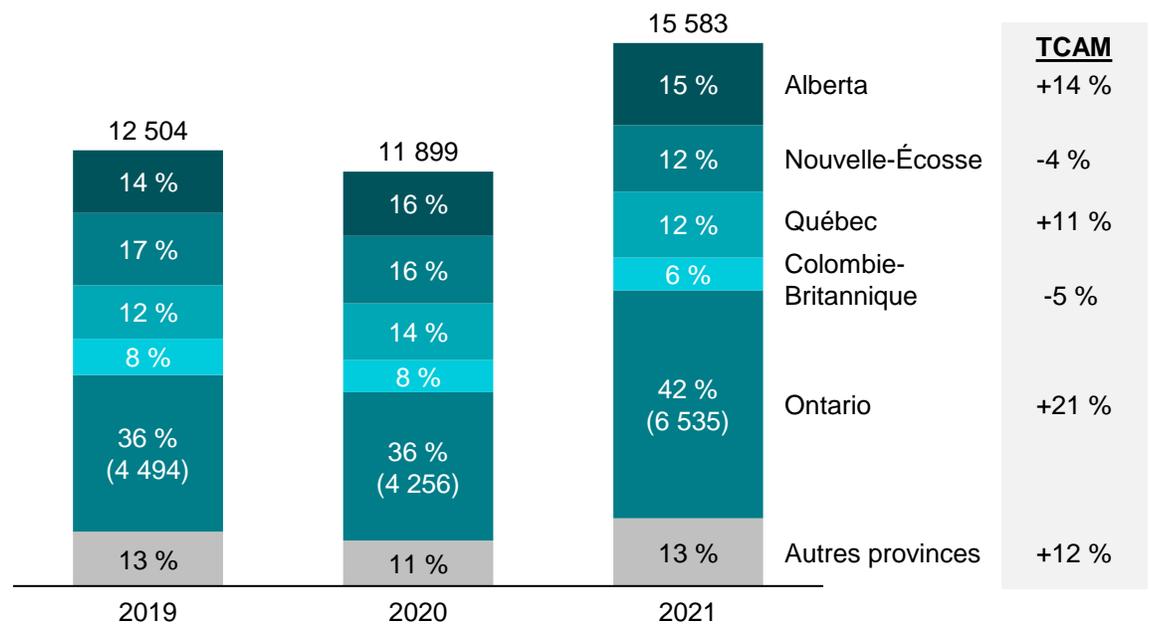
Le Nouveau-Brunswick a connu une croissance démographique record au cours de la dernière année, et ceci, en raison principalement de la migration provenant des autres provinces canadiennes.

La pandémie de COVID-19 a bouleversé de nombreux éléments, incitant ainsi un nombre important de personnes à déménager au Nouveau-Brunswick. De nouvelles habitudes de travail telles que le télétravail favorisent une réévaluation de l'emplacement du domicile, plaçant le lieu de travail comme facteur secondaire. Par ailleurs, le prix des logements a connu une croissance importante dans les pôles urbains comme à Toronto dont les prix ont augmenté de 22 % en 2021.

Le coût du logement plus abordable, la proximité à la nature et à de meilleures conditions de vie ont été des éléments d'attraction pour de nombreux Ontariens en 2021. Entre 2019 et 2021, le nombre d'Ontariens qui ont déménagé au Nouveau-Brunswick a crû de 21 % en moyenne par année. Cette migration ontarienne représentait 42 % des 15 583 migrants interprovinciaux au Nouveau-Brunswick en 2021.

### Évolution de la migration interprovinciale selon la province d'origine

Nouveau-Brunswick, 2019 à 2021, en % de la migration interprovinciale au N.-B., TCAM en %



Sources : Statistique Canada; Financial Post; Radio-Canada; analyse RCGT.

# Davantage de personnes vivent seules à Edmundston qu'au Nouveau-Brunswick

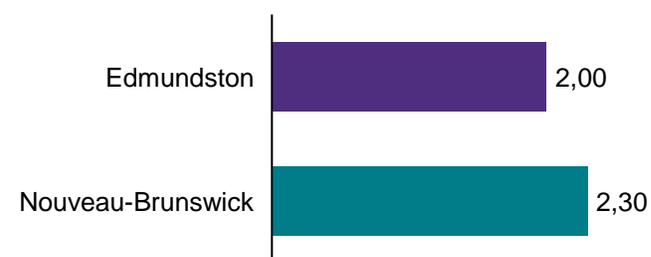
## Composition des ménages

Un peu plus du tiers des logements à Edmundston sont occupés par des personnes vivant seules, alors qu'au Nouveau-Brunswick, cette proportion est de 29 %.

La taille des ménages est également inférieure à Edmundston. Cet écart est probablement attribuable à la réalité plus urbaine de la ville. Cela se reflète également par la proportion de ménages ayant des enfants plus faible à Edmundston que dans l'ensemble du Nouveau-Brunswick.

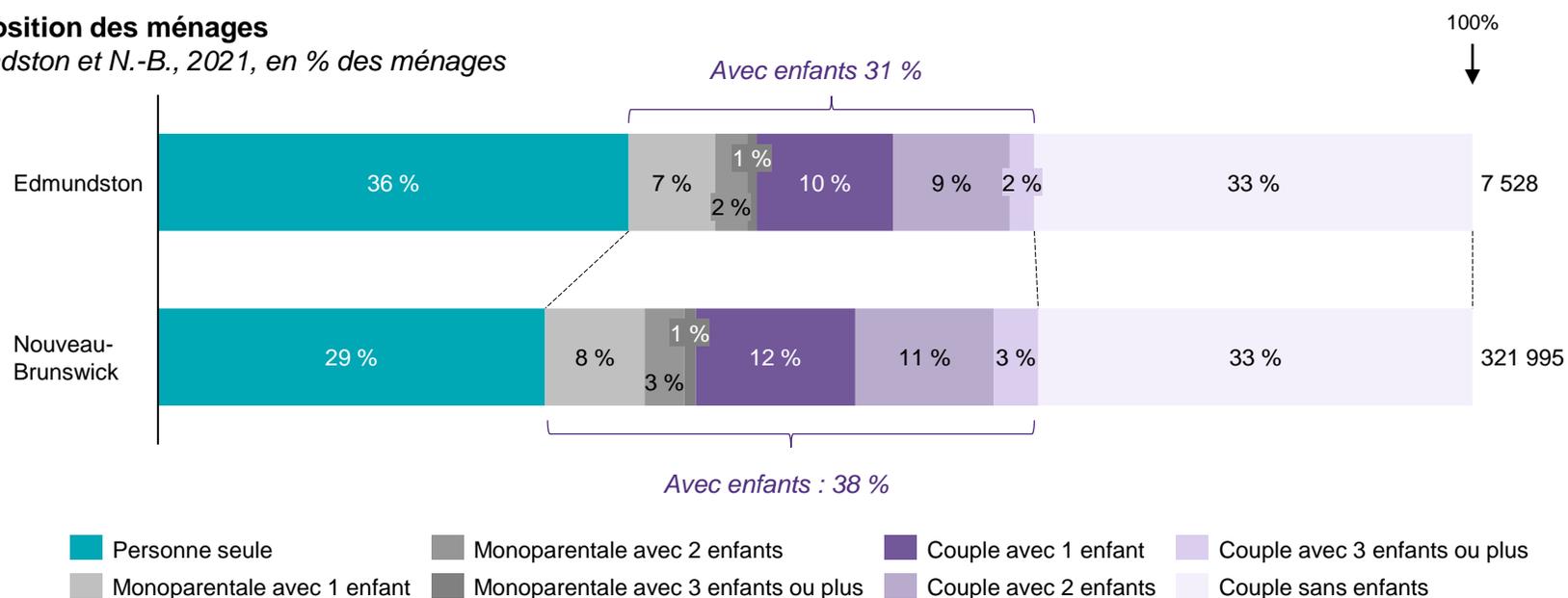
### Nombre moyen de personnes par ménage

Edmundston et N.-B., 2021, en nombre



### Composition des ménages

Edmundston et N.-B., 2021, en % des ménages



Sources : Sitewise; Statistique Canada, 2021; analyse RCGT, 2022.

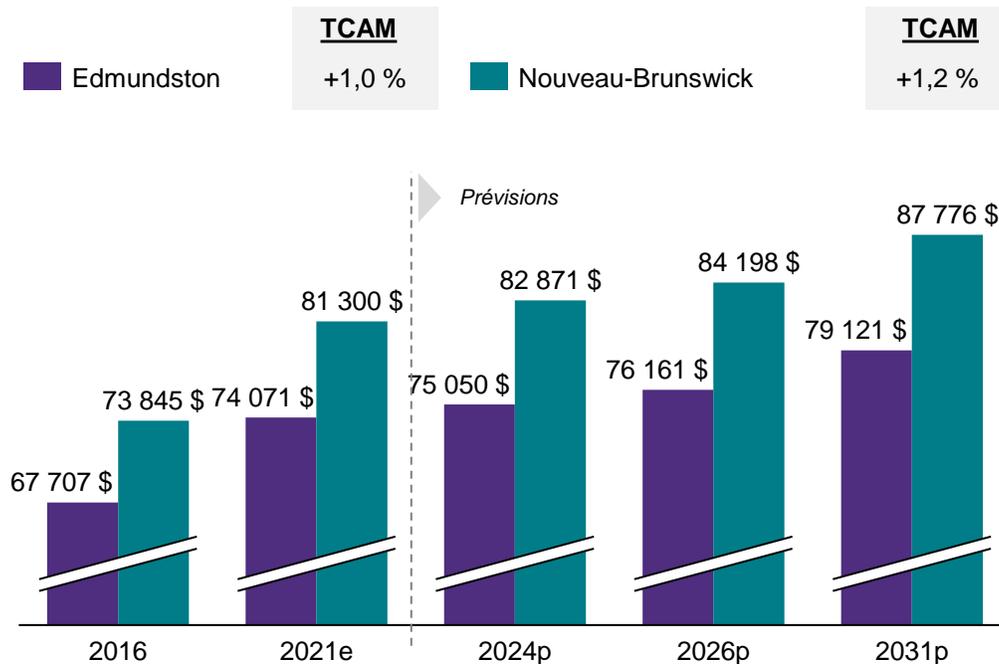
# Le revenu moyen des ménages à Edmundston est 10 % inférieur à celui au Nouveau-Brunswick

## Revenus

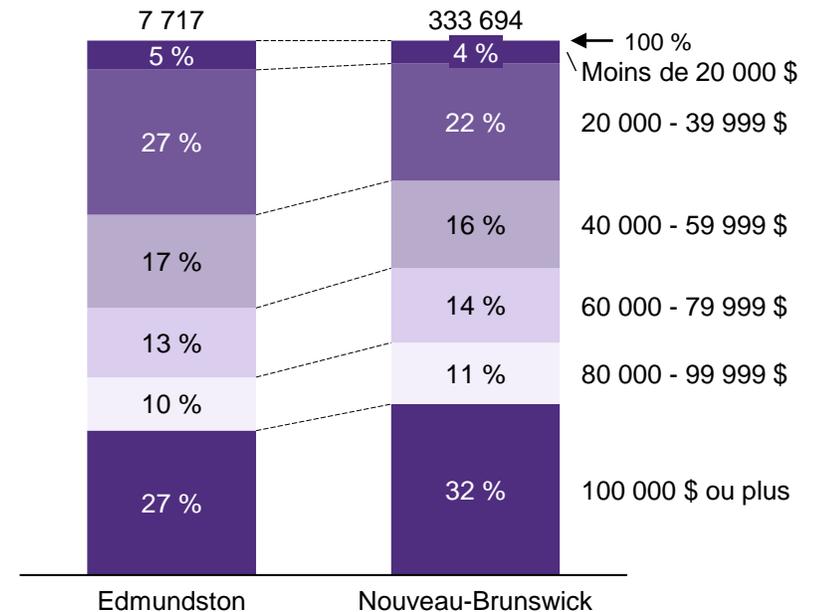
Non seulement les revenus des ménages à Edmundston sont inférieurs à ceux au Nouveau-Brunswick, mais la croissance de ceux-ci sera également en deçà de la croissance des revenus au Nouveau-Brunswick. Ainsi, l'écart existant en termes de revenu ne risque que de se creuser.

Actuellement, le revenu moyen se situe à 74 071 \$. Toutefois, 32 % des ménages d'Edmundston touchent moins de 40 000 \$ annuellement, alors que cette part n'est estimée qu'à 26 % au Nouveau-Brunswick.

**Évolution et prévisions du revenu moyen selon le lieu**  
Edmundston et N.-B., 2016 à 2031p, en \$ constants 2015



**Distribution des revenus des ménages**  
Edmundston et N.-B., 2021e, en \$ courants



Sources : Sitewise; Statistique Canada, 2021; analyse RCGT, 2022.

# Un ménage sur cinq consacre une trop grande partie de son revenu brut au logement à Edmundston

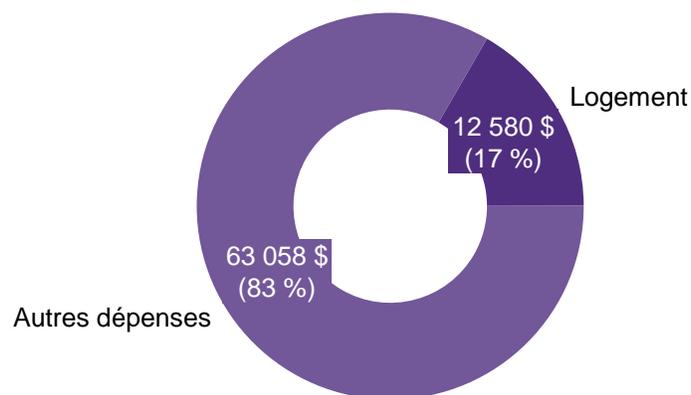
## Revenus

Selon la SCHL, un ménage éprouve des besoins en matière de logement si son habitation n'est pas conforme à au moins une des normes d'acceptabilité (qualité, taille ou abordabilité) et si le coût des logements acceptables sur le marché local correspond à 30 % ou plus de son revenu brut.

Relativement au Nouveau-Brunswick, davantage de ménages consacrent plus de 30 % de leurs revenus aux frais de logement.

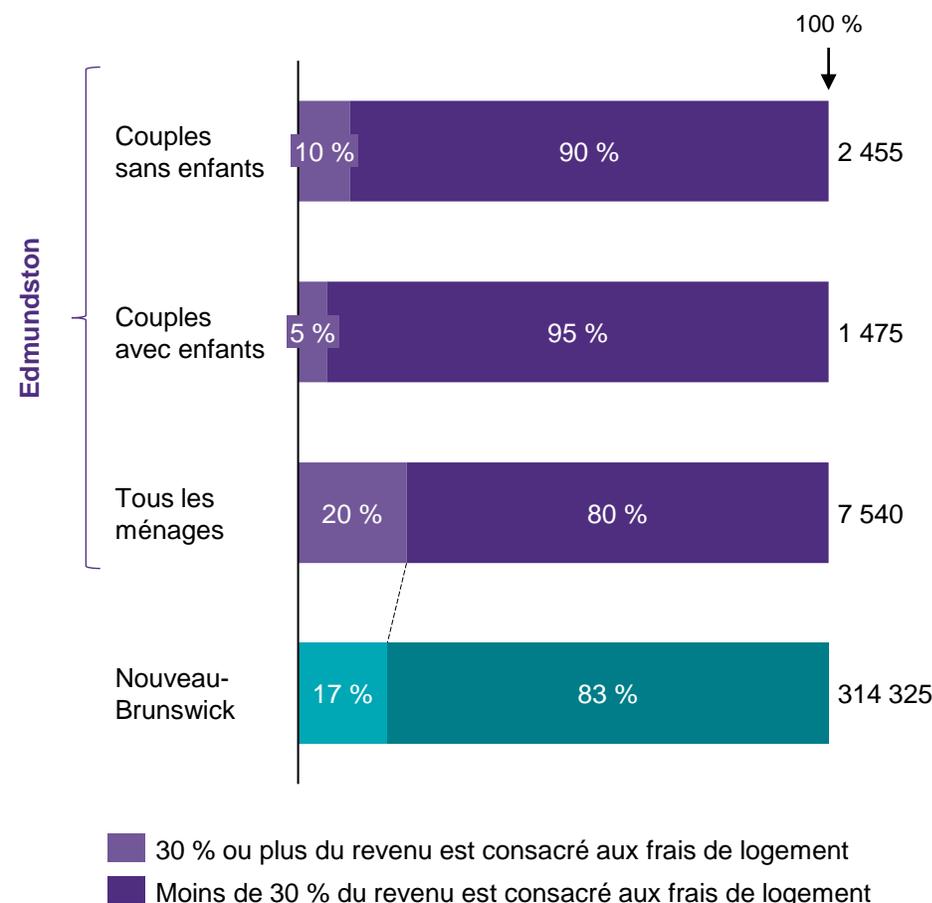
Autrement, en moyenne, 17 % des revenus des ménages à Edmundston sont consacrés au logement.

**Distribution des dépenses des ménages selon la catégorie**  
Edmundston, 2021, en \$ et en % des dépenses totales



**Distribution du poids du logement selon le revenu et le type de ménage**

Edmundston et N.-B., 2016, en % des ménages



Sources : Statistique Canada; Sitewise; analyse RCGT.

# La part des ménages ayant un faible revenu est plus élevée à Edmundston que dans l'ensemble du Nouveau-Brunswick

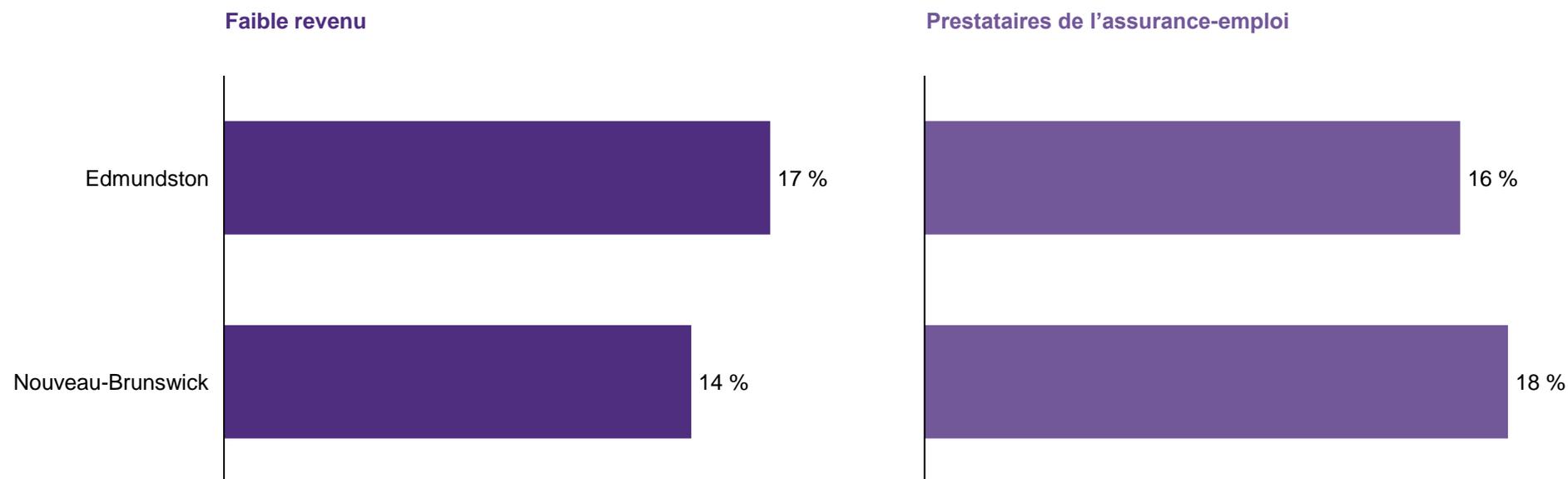
## Population vulnérable

Le taux de résidents en situation de faible revenu est calculé par Statistique Canada et se base sur la mesure de faible revenu après impôt. Le seuil de cette mesure équivaut à 50 % de la médiane du revenu après impôt rajusté des ménages privés. Ainsi, 17 % des ménages d'Edmundston sont considérés avoir un revenu faible, ce qui est 3 p. p. de plus que la moyenne provinciale.

Certains résidents d'Edmundston bénéficient de prestations d'assurance-emploi. Ceux-ci représentent 16 % des personnes âgées de 15 ans et plus. Cette proportion est inférieure au taux enregistré au Nouveau-Brunswick de 18 %.

### Proportion des populations vulnérables selon le type

Edmundston, Nouveau-Brunswick, 2021, en %



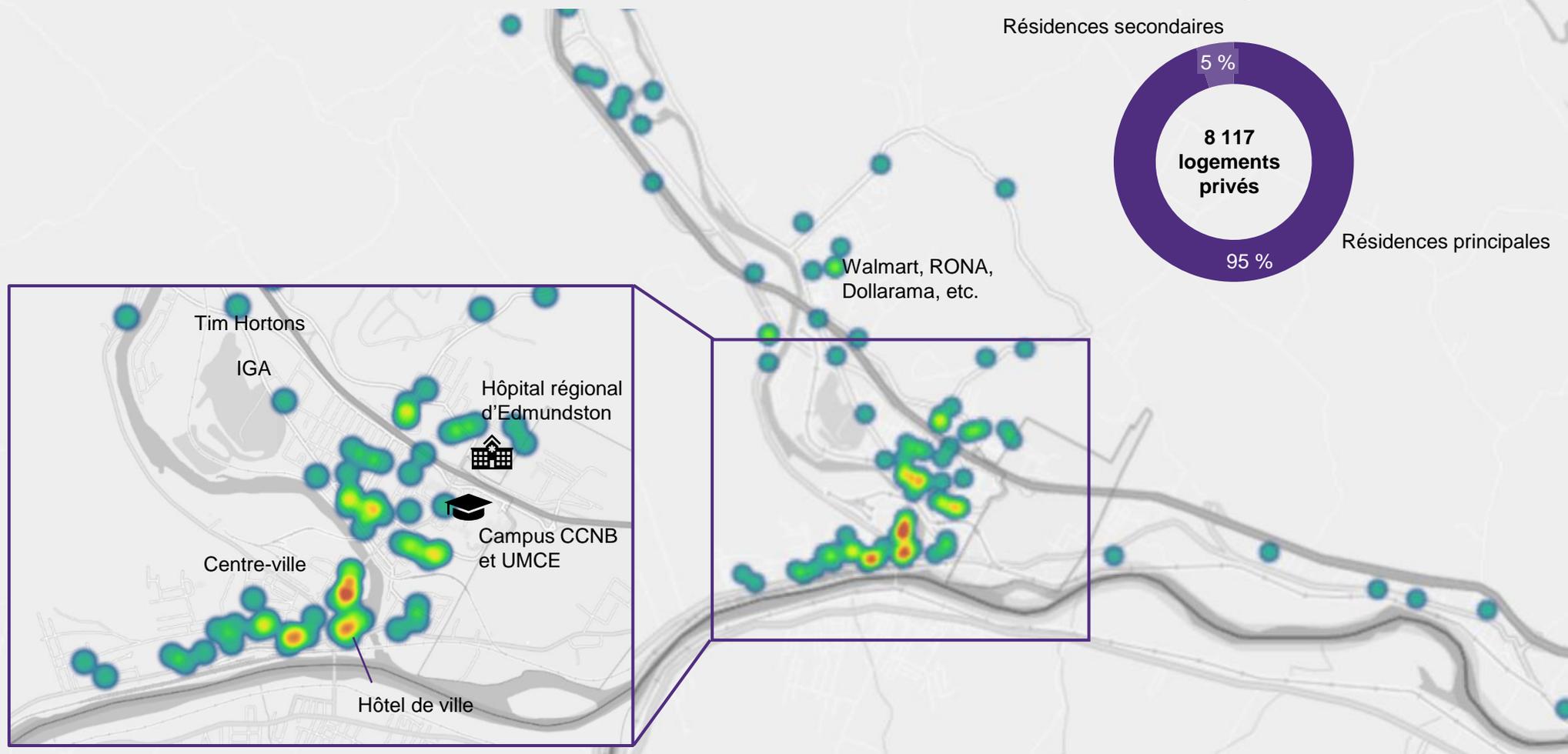
Sources : Statistique Canada; analyse RCGT, 2022.

# 8 117 logements privés sont situés sur le territoire d'Edmundston

## Emplacement des logements

Carte de l'emplacement des édifices de logement de l'inventaire immobilier<sup>(1)</sup>  
Edmundston, 2022, n=260 édifices

Distribution des logements selon le type<sup>(2)</sup>  
Edmundston, 2021, en % de logements



Sources : (1) Inventaire des édifices de logement de la Ville d'Edmundston, (2) Statistique Canada, analyse RCGT

# Près du quart des ménages d'Edmundston vivent dans un logement inadapté

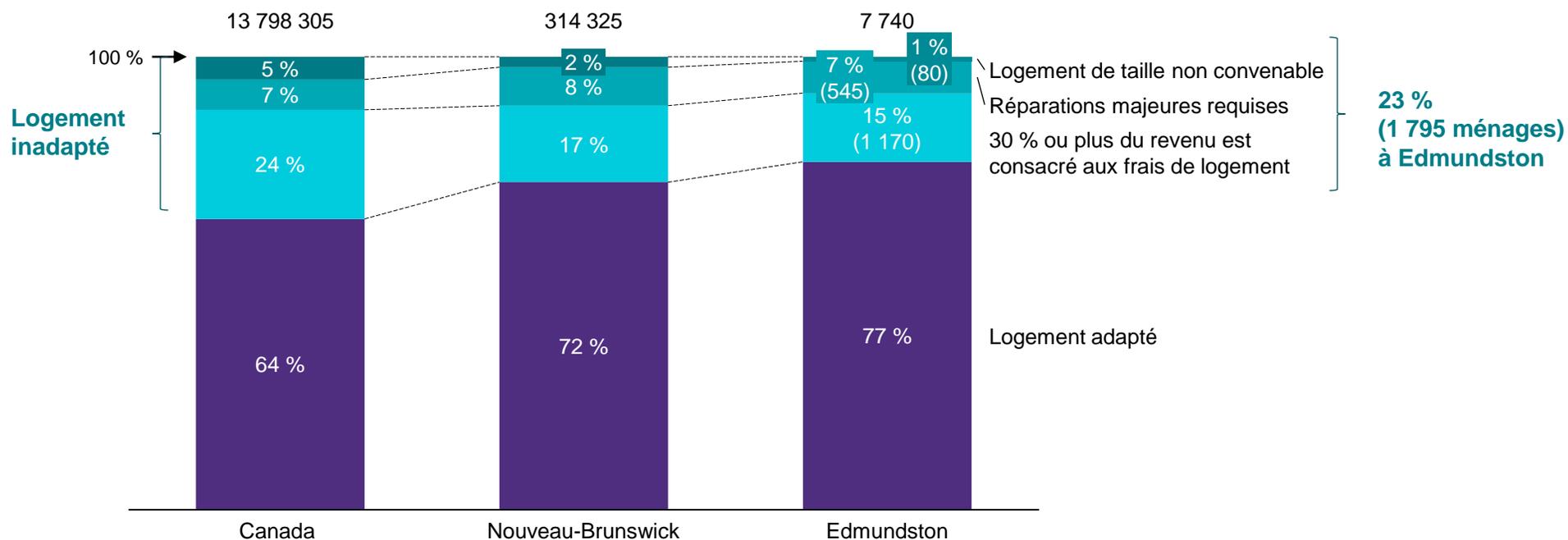
## Caractéristiques des logements

Relativement aux moyennes canadienne et du Nouveau-Brunswick, la part de personnes vivant dans un logement inadapté est inférieure. Cependant, leur nombre reste relativement élevé, avec 1 795 ménages dont le logement n'est pas adéquat.

La part du revenu attribué au logement reste l'enjeu principal des personnes résidant dans des logements inadaptés.

### Distribution des ménages selon le type de logement

Canada, Nouveau-Brunswick, Edmundston, 2021, proportion en % des ménages



Sources : Statistique Canada; analyse RCGT.

# Un ménage sur trois est locataire à Edmundston et 222 d'entre eux ont des besoins impérieux en matière de logement

## Caractéristiques des logements

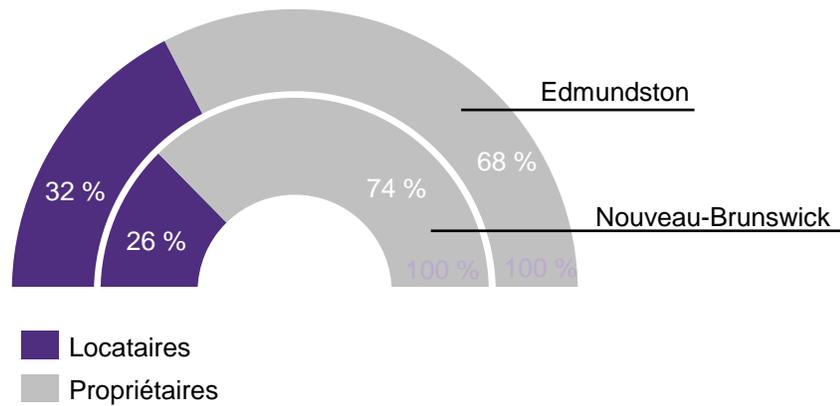
La part de locataires à Edmundston est supérieure à celle du Nouveau-Brunswick. Un logement sur quatre est occupé par un locataire au Nouveau-Brunswick, alors qu'à Edmundston, il s'agit d'un logement sur trois.

Parmi les 2 665 locataires d'Edmundston, 394 résident dans un logement subventionné, soit proportionnellement le même nombre qu'au Nouveau-Brunswick.

On constate que moins de locataires consacrent 30 % ou plus de leurs revenus aux frais de logement à Edmundston qu'au Nouveau-Brunswick. Toutefois, ce nombre reste important, car cela concerne 722 locataires.

### Répartition des logements selon le type d'occupation

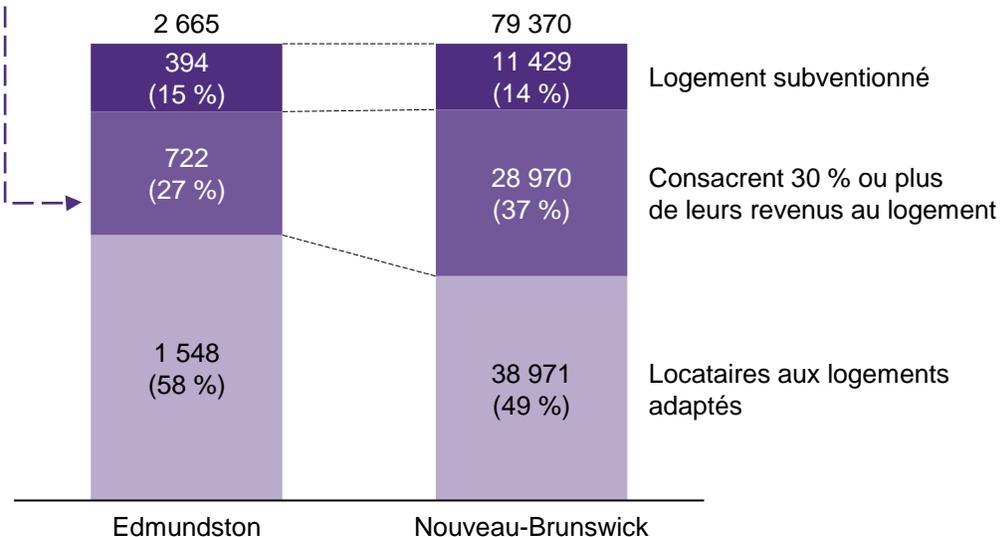
En % des logements occupés; Edmundston, Nouveau-Brunswick, 2021



Parmi ces 722 logements, 222 n'atteignent pas le seuil d'au moins un des indicateurs de qualité, d'abordabilité ou de taille du logement et ont conséquemment des **besoins impérieux en matière de logement**.

### Répartition des locataires

En % des logements occupés; Edmundston, Nouveau-Brunswick, 2021



Sources : Statistique Canada, 2016; Gouvernement du Nouveau-Brunswick, 2018; analyse RCGT.

# Le taux de taxe municipale à Edmundston n'a pas été changé depuis 2013

## Parc immobilier

- Au cours des dernières années, l'évaluation résidentielle a connu une haute constante à Edmundston.
- Cette légère hausse de 2,8 % par année en moyenne entre 2018 et 2021 suit la tendance de l'inflation. L'IPC pour l'ensemble des produits a connu une hausse moyenne de 1,9 % au cours de cette période alors que l'IPC du logement 2,3 %.
- Ainsi, l'évolution réelle des valeurs foncières est restée relativement constante comme le taux de taxe municipale.

### Évolution de l'évaluation résidentielle nominale et de l'indice des prix à la consommation (ensemble des produits et logements)

Edmundston, en millions \$, TCAC en %, IPC indice



Sources : Ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux – Gouvernement du Nouveau-Brunswick, analyse RCGT

# Près de 60 % des ménages d'Edmundston habitent dans des maisons individuelles

## Parc immobilier

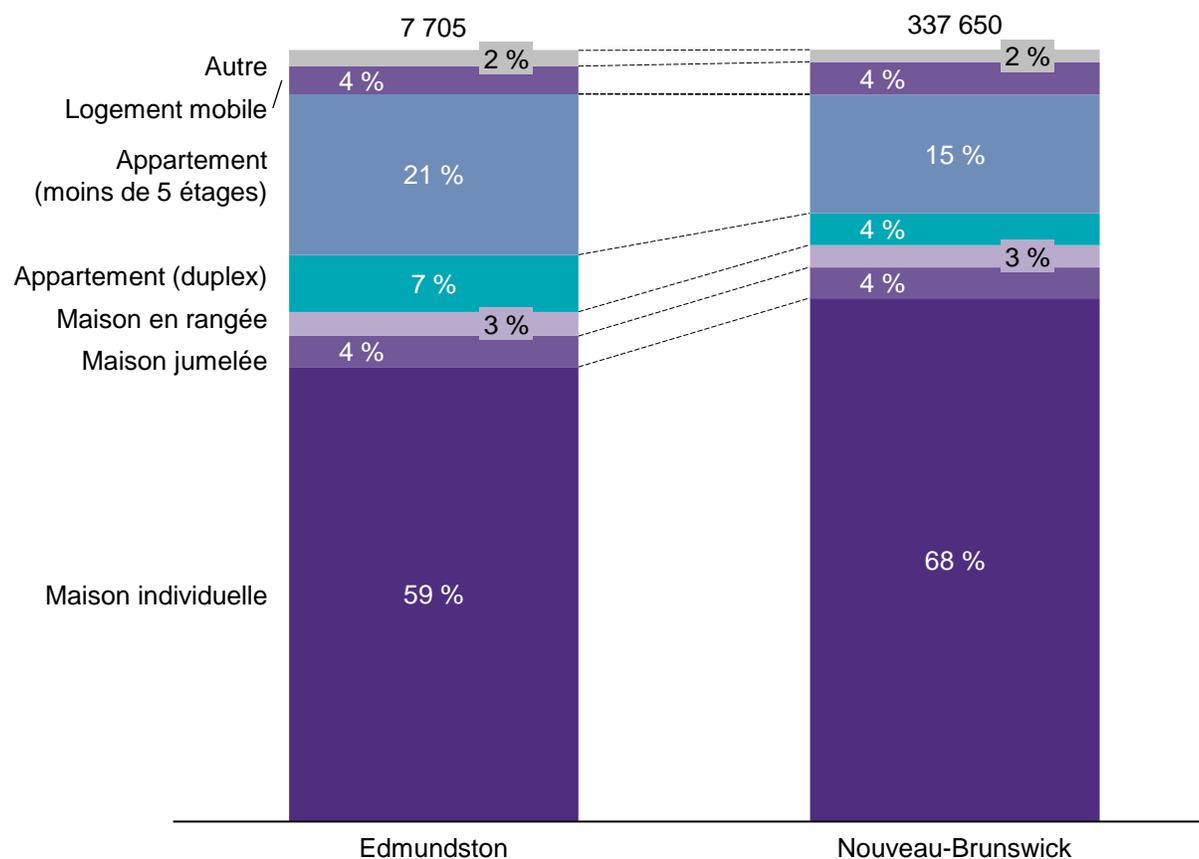
Les types de constructions accueillant le plus de ménages sont les maisons individuelles avec 59 % d'entre eux et les appartements dans un immeuble de moins de cinq étages avec 21 % des ménages.

Suivent les appartements dans un duplex. 7 % des ménages d'Edmundston résident dans ce type de logement.

À titre comparatif, les maisons individuelles et les appartements situés dans un immeuble de moins de cinq étages sont également les principaux types de constructions résidentielles habités dans la province. Respectivement, 68 % et 15 % des ménages du Nouveau-Brunswick résident dans ce type de logement.

### Répartition des ménages selon le type de construction résidentielle

En proportion du total des ménages, Edmundston et N.-B., 2021



Sources : Statistique Canada, 2021; analyse RCGT, 2022.

# La proportion des ménages dans les maisons augmente lorsque la taille des ménages croît

*Parc immobilier*

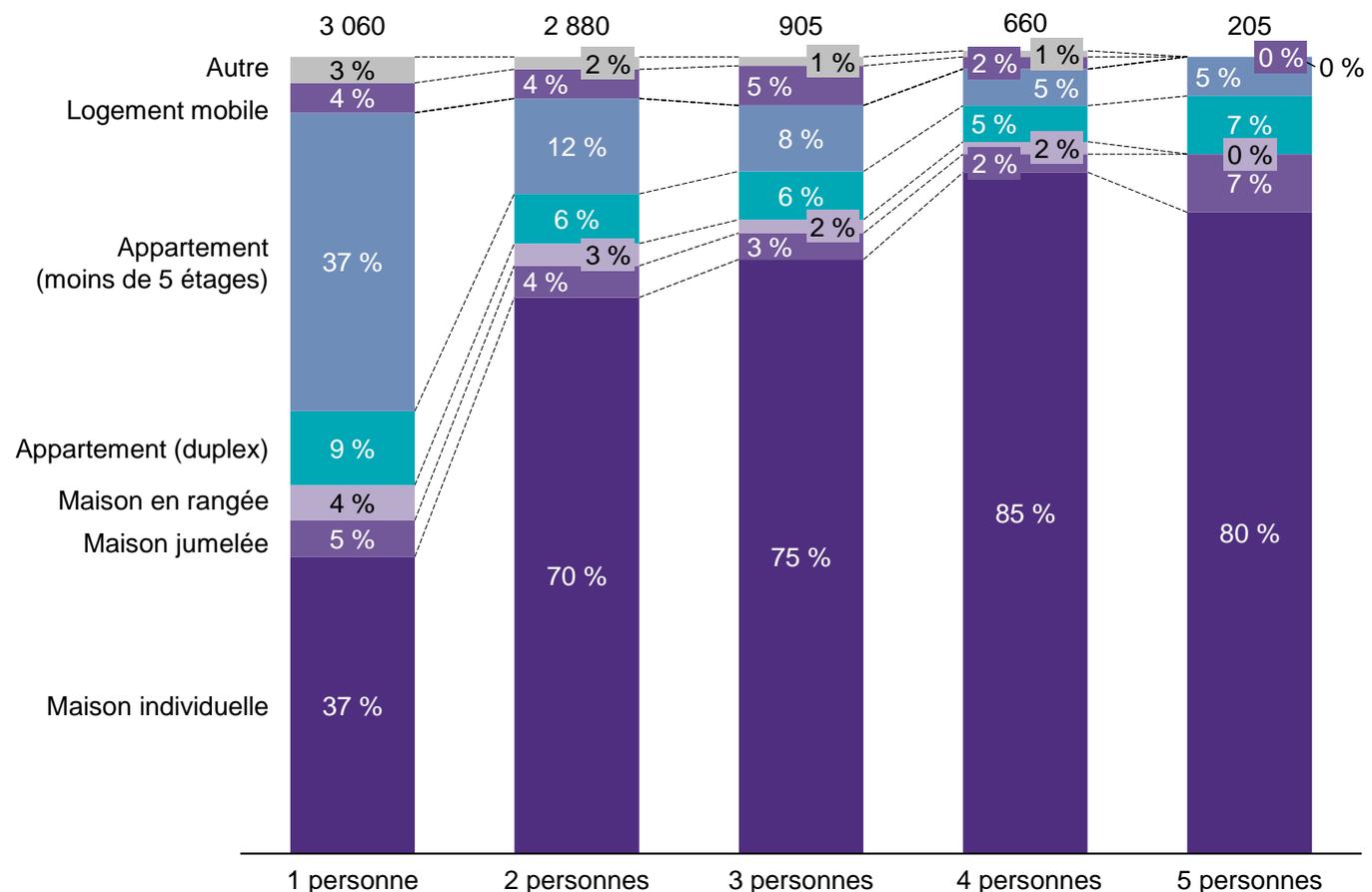
La taille des ménages a une incidence sur le type de construction résidentielle occupé. En effet, les ménages de plus grande taille occupent davantage des maisons que les ménages de plus petite taille.

À l'inverse, la proportion de ménages en appartement est plus importante dans les ménages de une ou deux personnes et diminue lorsque les ménages comprennent trois personnes et plus.

Pour les ménages de deux personnes, la proportion de ceux-ci résidant dans des maisons individuelles s'élève à 70 %.

## Répartition des ménages selon le type de construction résidentielle

*En proportion du total des ménages de chacune des catégories, Edmundston, 2021*



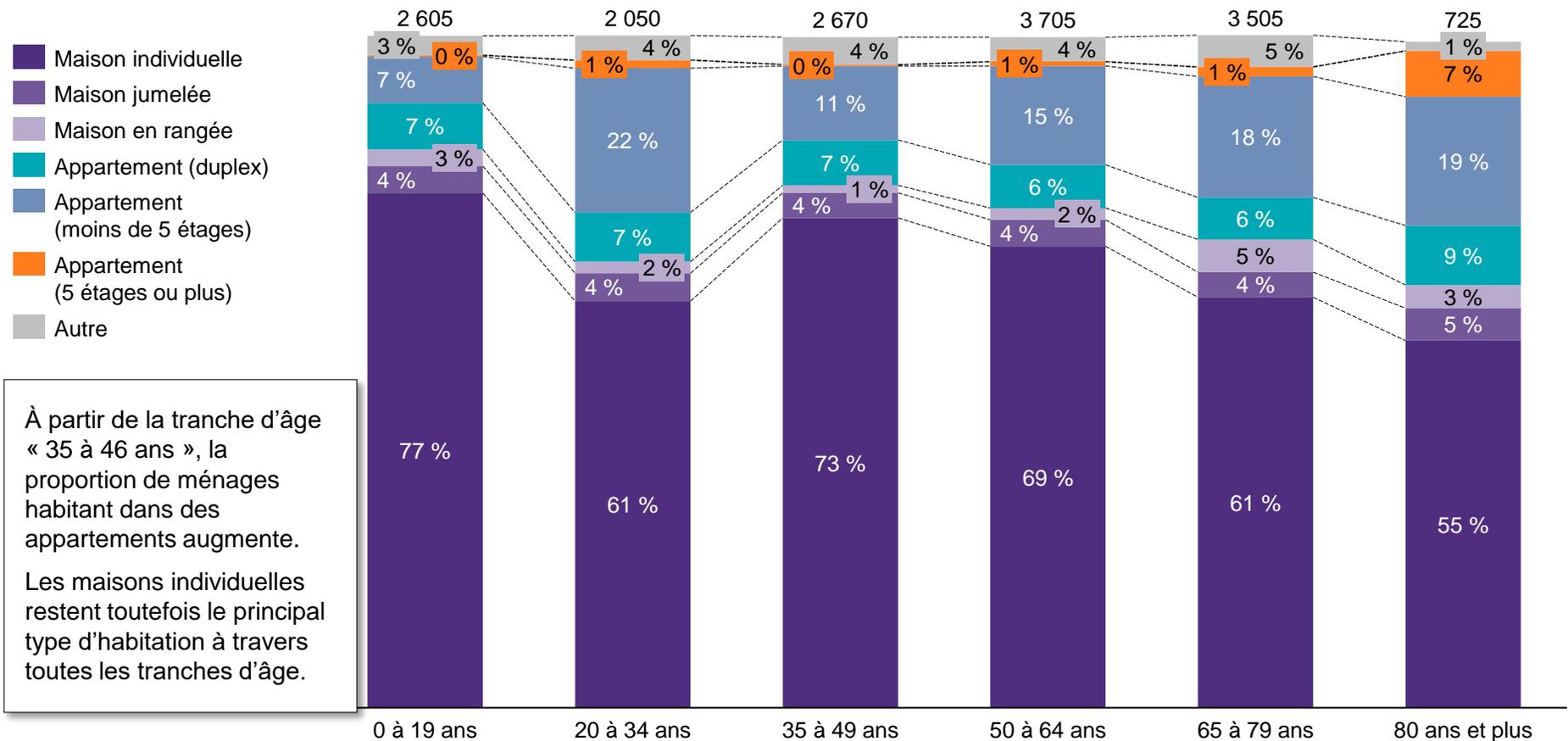
Sources : Statistique Canada, 2021; analyse RCGT, 2022.

# Les « 20 à 34 ans », les « 65 à 79 ans » et les « 80 ans et plus » sont les résidents habitant le plus dans des appartements

Parc immobilier

## Répartition des résidents selon leur tranche d'âge et le type de construction de leur résidence

En proportion du total des résidents de chacune des tranches d'âge, Edmundston, 2021



Sources : Statistique Canada, 2021; analyse RCGT, 2022.

# Près de 65 % des édifices de logement d'Edmundston sont construits depuis plus de 50 ans

## Parc immobilier

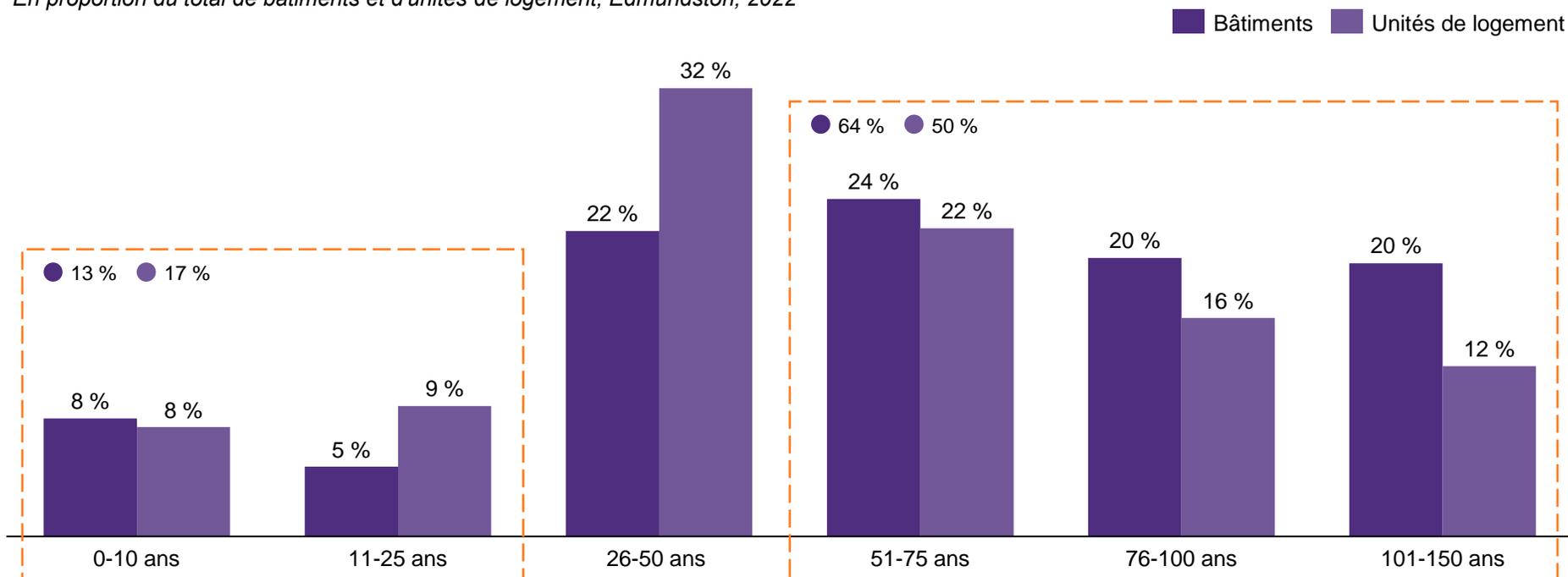
Selon les données transmises par la Ville d'Edmundston, un total de 259 édifices de logement se trouvent sur le territoire de la ville.

Parmi ceux-ci, seulement 13 % ont été construits dans les 25 dernières années, représentant 17 % des unités de logement. De la même manière, 22 % des bâtiments sont âgés de 26 à 50 ans et ces derniers représentent 32 % des unités de logement.

Près d'un édifice de logement sur quatre a entre 51 et 75 ans. Les bâtiments de logement âgés de 76 à 100 ans représentent un édifice sur cinq. Il s'agit de la même proportion pour ceux construits il y a entre 101 et 150 ans.

### Répartition des édifices d'appartement locatifs à Edmundston selon l'âge des bâtiments

En proportion du total de bâtiments et d'unités de logement, Edmundston, 2022



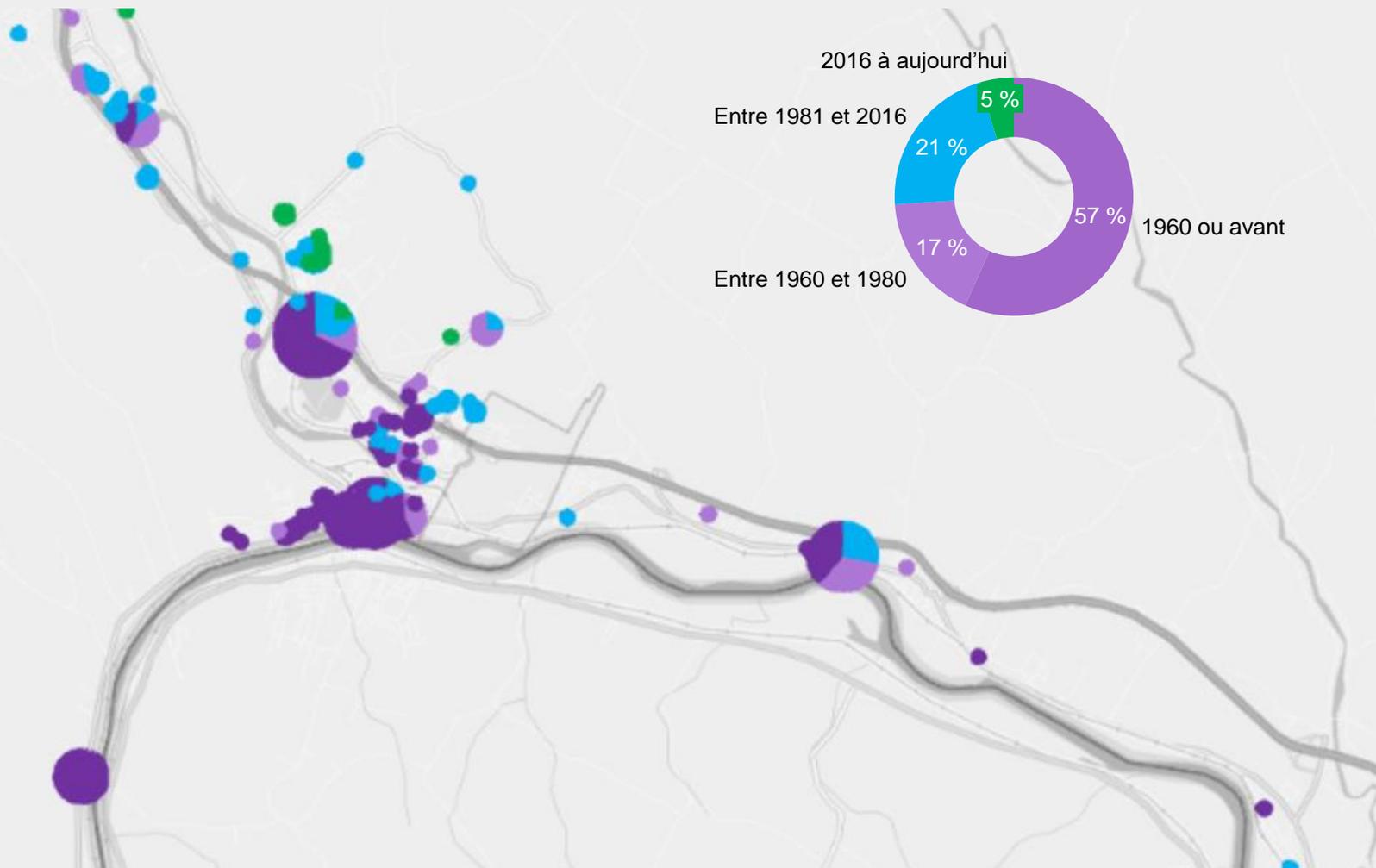
Sources : données transmises par la Ville d'Edmundston; analyse RCGT, 2022.

# De nombreux édifices de logement ont été construits en 1960 ou avant et sont concentrés au centre-ville

*Parc immobilier*

## Emplacement des édifices de logement et leur année de construction

Edmundston, 2022, en % du nombre d'édifices



Sources : données transmises par la Ville d'Edmundston; analyse RCGT, 2022.

# La majorité des édifices de logement sont des immeubles comptant quatre unités et plus

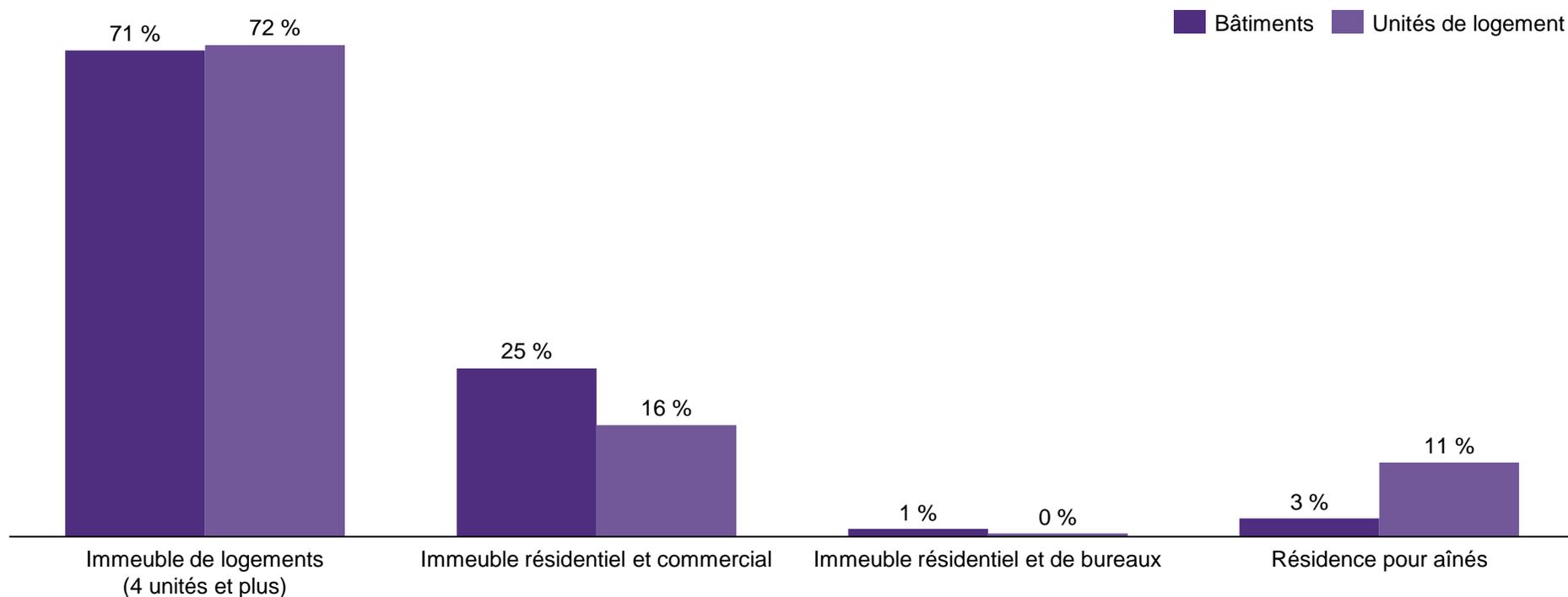
## Parc immobilier

À Edmundston, les édifices de logements les plus fréquents sont des immeubles comptant plus de quatre unités (71 %). Ils représentent également 72 % des unités d'habitation offertes. Les immeubles résidentiels et commerciaux comptent, quant à eux, pour 25 % des édifices de logement et 16 % des unités disponibles.

Il y a peu de résidences pour aînés en nombre, mais celles-ci offrent 11 % des unités de logement dans les édifices de logement d'Edmundston.

### Répartition des édifices d'appartement locatifs à Edmundston selon le type de logement

En proportion du total d'édifices et d'unités de logement, Edmundston, 2022



Sources : données transmises par la Ville d'Edmundston; analyse RCGT, 2022

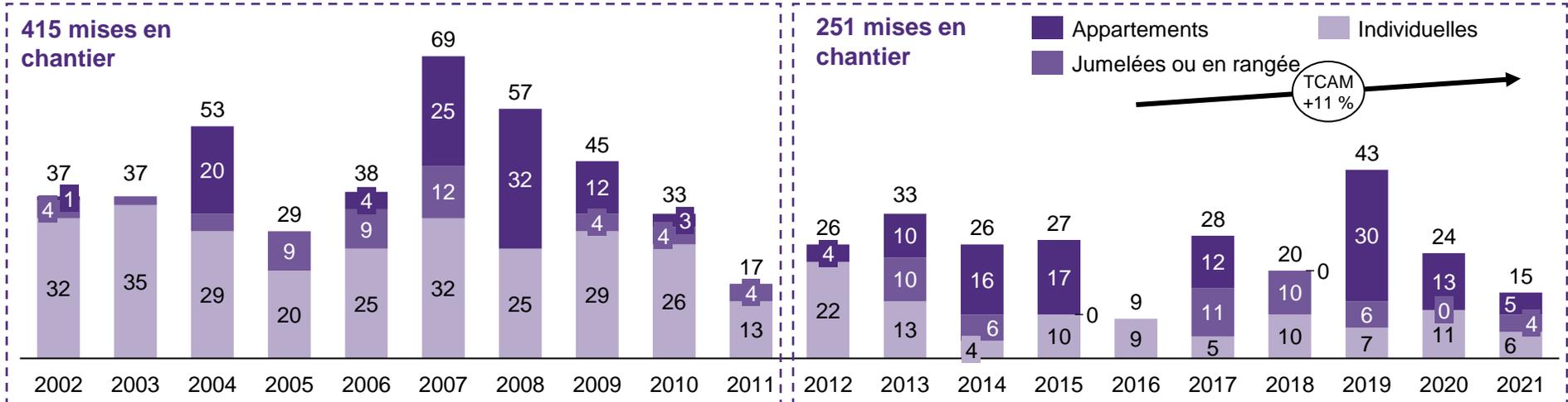
# Les mises en chantier de la dernière décennie sont en deçà de celles du début du millénaire

## Mises en chantier et rénovations

Depuis 2012, Edmundston a compté 251 mises en chantier, soit un ralentissement relativement aux dix années précédentes qui comptaient 415 mises en chantier. Par ailleurs, depuis 2016, le Nouveau-Brunswick a connu une croissance constante de mises en chantier de 21 % par année en moyenne, alors que la tendance est moins prononcée à Edmundston.

### Évolution des mises en chantier selon le type de logement et le lieu

Edmundston et N.-B., 2002 à 2021, en nombre de mises en chantier, TCAM en %



Sources : SCHL; analyse RCGT.

# Le nombre de permis émis a connu une baisse de 8,5 % en moyenne par année depuis 2017 et les coûts sont à la hausse

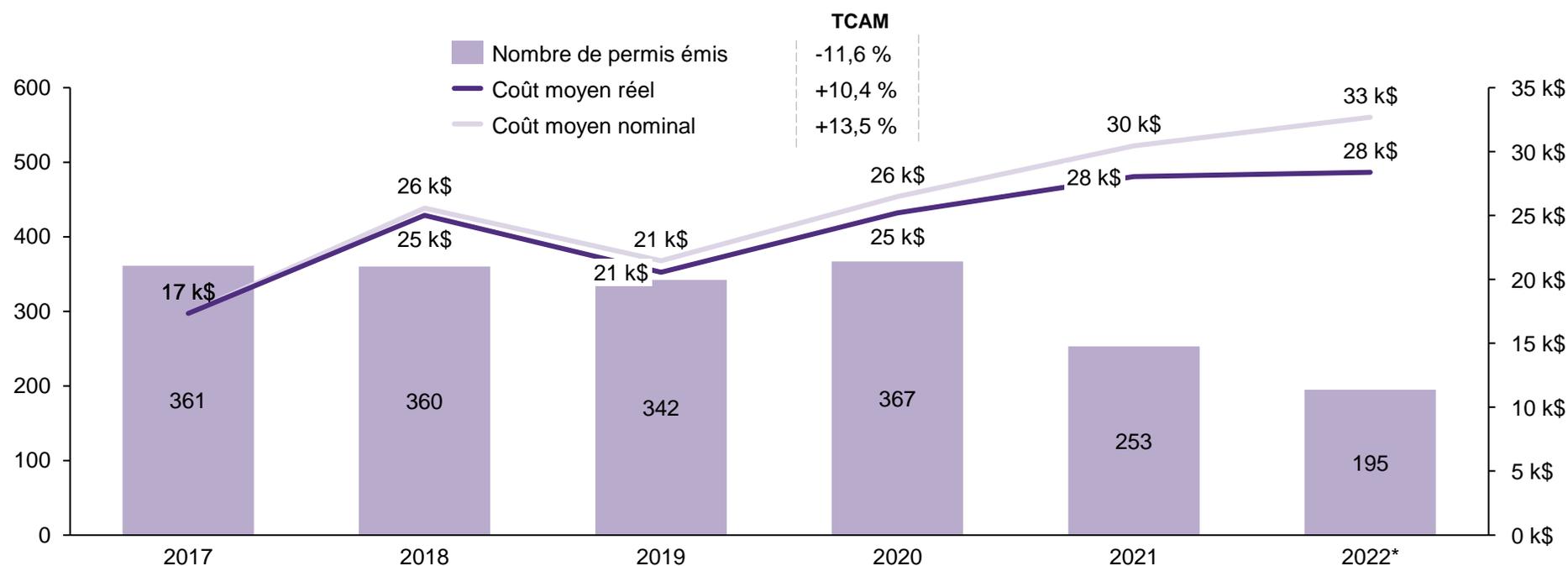
## Mises en chantier et rénovations

Présentés en dollars de 2017 afin de diminuer les effets de l'inflation, les coûts moyens des rénovations et de construction inscrits sur les permis s'élevaient à 28 k\$ en 2021, soit une hausse moyenne de 12,8 % depuis 2017. En gardant les coûts nominaux, soit en tenant compte de l'inflation, la croissance des coûts moyens par permis s'élève à 13,5 % annuellement.

Le nombre de permis émis s'est, quant à lui, établi à 253 en 2021, ce qui représente une diminution comparativement à la moyenne observée durant les dernières années.

### Évolution du nombre de permis émis et du coût moyen des rénovations et de construction résidentielles

Edmundston, 2017 à 2022, en dollars courants et en dollars constants, en milliers de dollars, taux de croissance annuel moyen (TCAM) en %



Sources : données transmises par la Ville d'Edmundston; Statistique Canada; analyse RCGT, 2022.

\* Inclut les permis émis de janvier 2022 à septembre 2022

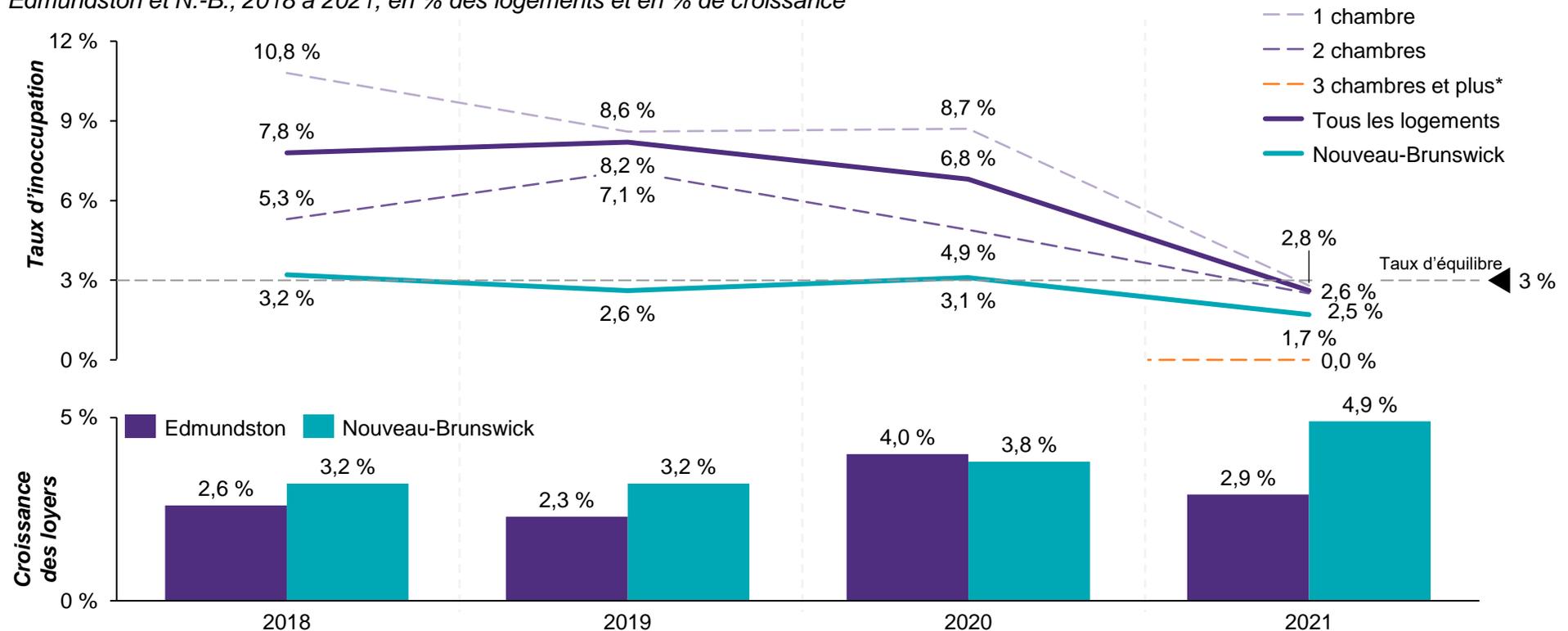
# Le taux de logements vacants a fortement chuté en 2021 à Edmundston et est passé en deçà du taux d'équilibre

## Marché locatif

Dans l'ensemble, le taux d'inoccupation est supérieur à Edmundston qu'au Nouveau-Brunswick. Cependant, au cours des dernières années, ce taux a connu une tendance à la baisse. Depuis 2021, on constate que l'offre ne répond plus à la demande à Edmundston, considérant que le taux d'inoccupation s'est établi à 2,6 %, soit quatre p.p. en deçà du taux d'équilibre. Sous ce seuil d'équilibre à 3 %, il y a situation de pénurie. La rareté des logements est particulièrement présente pour les logements de taille supérieure (3 chambres et plus) où le taux d'inoccupation était de 0 % en 2021.

### Évolution du taux d'inoccupation et de la croissance annuelle des loyers selon la région

Edmundston et N.-B., 2018 à 2021, en % des logements et en % de croissance



Sources : SCHL; analyse RCGT.

\*Données disponibles uniquement pour 2021

# Les loyers des grands logements ont connu une plus forte croissance au cours des dernières années

## Marché locatif

Dans l'ensemble, les loyers d'Edmundston ont connu une croissance de 2,1 % en moyenne annuellement depuis 2002. Cette augmentation est en deçà de l'augmentation observée dans l'ensemble du Nouveau-Brunswick, soit 2,7 % en moyenne par année.

L'augmentation du coût des loyers a été plus faible pour les logements de petite taille, soit les studios et les logements à une chambre, alors que les logements de deux chambres et plus ont connu une croissance de plus de 2,3 % annuellement depuis 2002.

### Edmundston

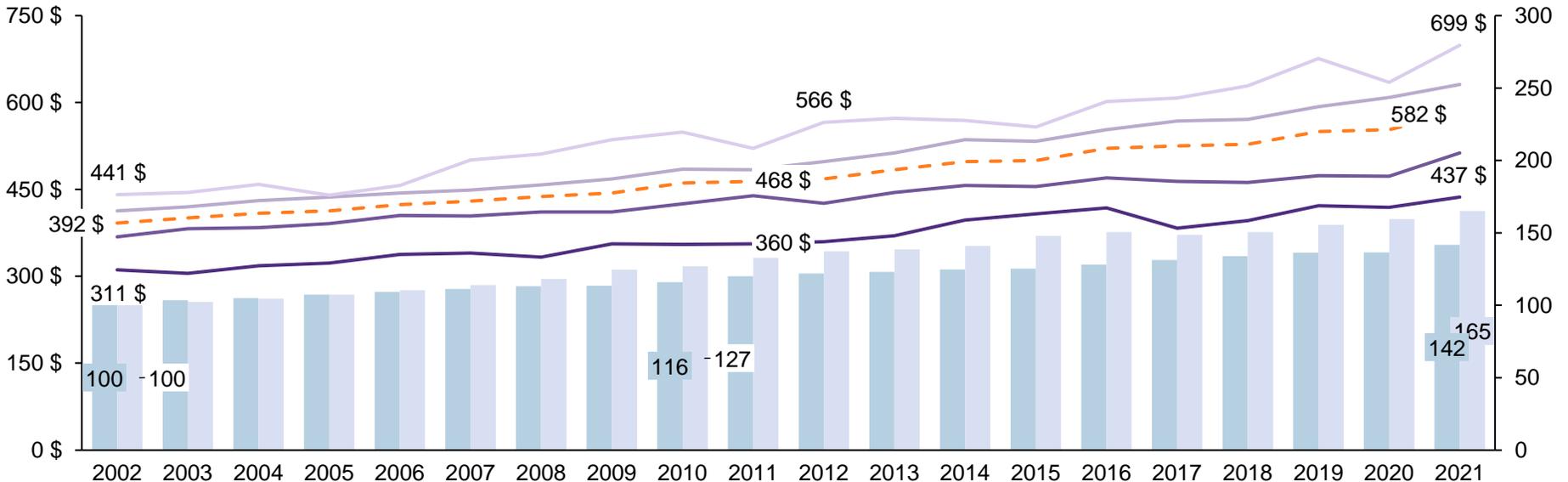
	<b>TCAM</b>
Studios	+1,8 %
1 chambre	+1,8 %
2 chambres	+2,3 %
3 chambres et plus	+2,5 %
Tous les logements	<b>+2,1 %</b>

### Nouveau-Brunswick

IPC au N.-B.	+1,9 %
IPC des logements au N.-B.	+2,7 %

### Évolution des coûts des loyers selon la taille à Edmundston et de l'IPC au N.-B. Edmundston et N.-B., 2002 à 2021, en \$ pour le loyer, indice sur base 100 en 2002

#### Coût des loyers



Sources : SCHL; Statistique Canada; analyse RCGT.

\*Détails du graphique en Annexe à la page 79

# Le nombre de maisons vendues a augmenté de 15 % entre les mois de juin 2018 et 2022 dans la région du Nord

## Marché immobilier

L'Association canadienne de l'immeuble présente les données du Nouveau-Brunswick selon ses quatre principales régions, soit :

- Saint John;
- Grand Moncton;
- Fredericton;
- Région du Nord.

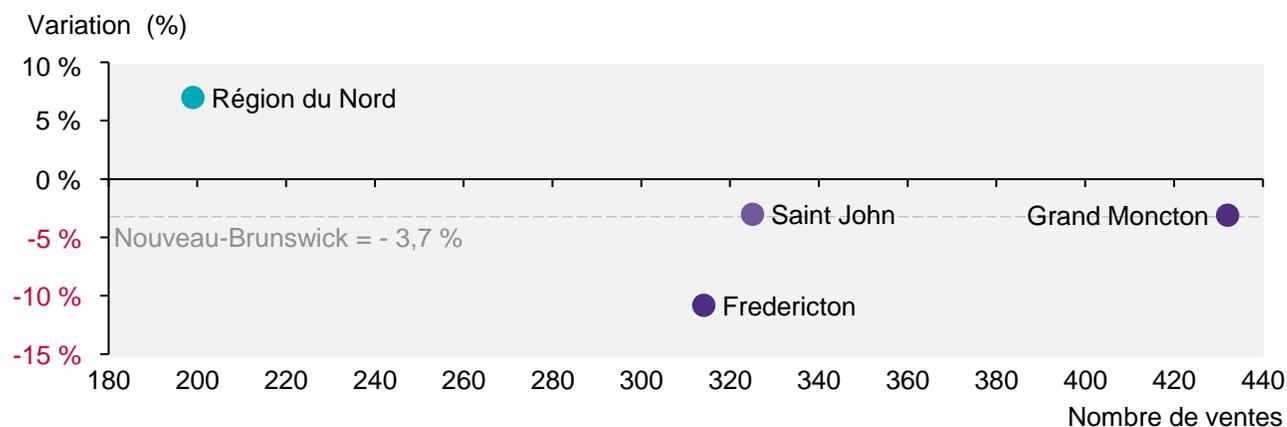
Edmundston fait partie de la région du nord avec, entre autres, les villes de Caraquet et Bathurst.

Le nombre de maisons vendues a crû de 7 % entre juin 2021 et juin 2022 dans la région du Nord, tandis que toutes les autres régions de la province ont enregistré des variations négatives.

Les ventes de maisons dans la région du Nord ont augmenté de manière importante dans les cinq dernières années.

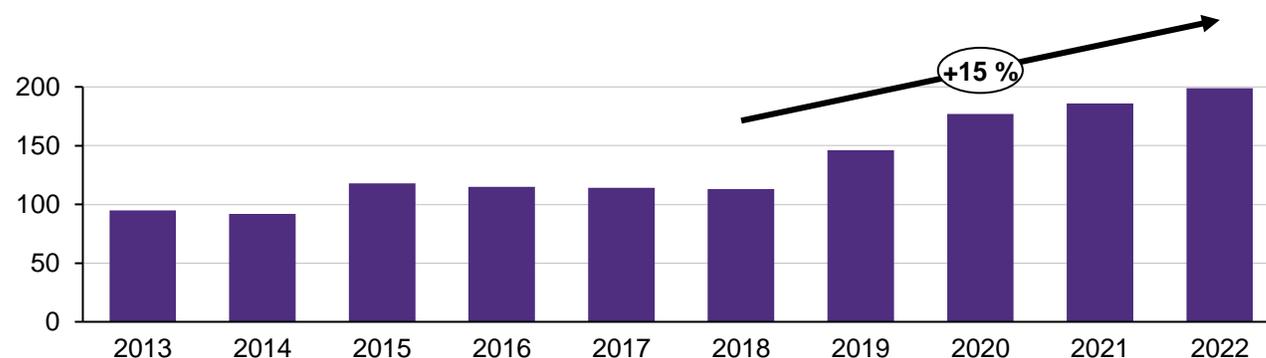
### Nombre de maisons vendues en juin 2022 et variation depuis juin 2021

En nombre de ventes en juin 2022, variation en % depuis juin 2021, régions du Nouveau-Brunswick



### Évolution du nombre de ventes de maisons dans la région du nord du Nouveau-Brunswick

En nombre de ventes, en juin de chaque année, nord du Nouveau-Brunswick, TCAM en %, 2013 à 2022



Sources : L'Association canadienne de l'immeuble; analyse RCGT, 2022.

1. Taux de croissance annuel moyen (TCAM)

# Le marché de l'immobilier dans la région du Nord avantage actuellement les vendeurs

## Marché immobilier

En se basant sur les données de juin 2022, le ratio inventaire/ventes obtenu pour le marché de l'immobilier de la région du Nord est de 3,9. Ce résultat démontre que le marché favorise actuellement les vendeurs. Cela peut engendrer une pression à la hausse sur le prix de vente des maisons.

À titre indicatif, afin d'obtenir un ratio I/V de 9 et d'avoir un marché en équilibre dans la région du Nord, il aurait fallu avoir un inventaire de maisons à vendre d'environ 1 790, soit 1 006 inscriptions (128 %) de plus. Avec ces inscriptions supplémentaires, le marché serait en équilibre.

Agissant comme une mesure des conditions de marché, le **ratio inscriptions/ventes (I/V)** permet de déterminer si le marché est équilibré.

Si le ratio I/V est entre 8 et 10, le marché est en équilibre, c'est-à-dire que celui-ci ne favorise ni les acheteurs ni les vendeurs.

Le marché est favorable aux vendeurs lorsque le ratio I/V est inférieur à 8. À l'inverse, un ratio supérieur à 10 indique que le marché avantage les acheteurs.



Notes : L'inventaire des maisons sur le marché est le total des maisons en vente à la fin du mois de juin 2022. Le nombre de maisons vendues correspond au total des maisons qui se sont vendues durant le mois de juin 2022.

Sources : L'Association canadienne de l'immeuble; L'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec; analyse RCGT, 2022.

# Le prix moyen des maisons vendues a augmenté de 21 % entre les six premiers mois de 2021 et 2022

*Marché immobilier*

Le nombre de mois que les maisons de la région du Nord passent sur le marché diminue depuis les cinq dernières années. En effet, il est passé d'environ 12,25 mois en juin 2018 à 3,9 mois en juin 2022, soit une baisse de 25 %.

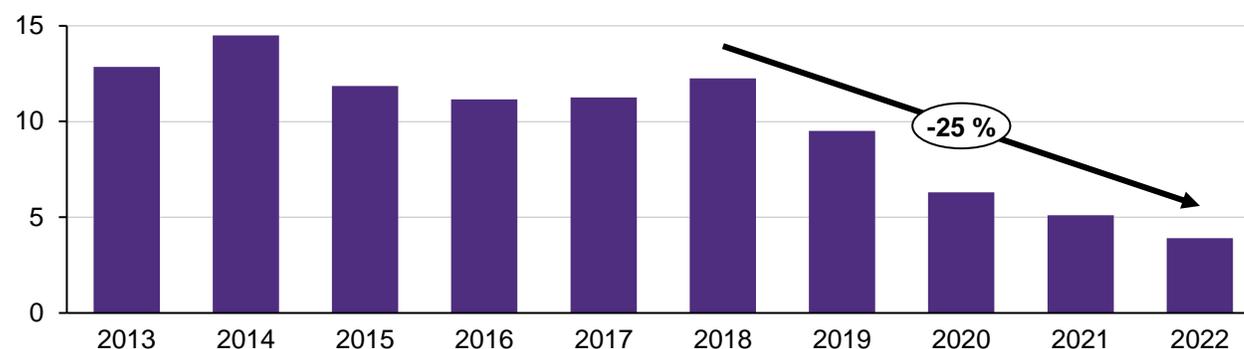
Le prix moyen des maisons vendues dans les six premiers mois de 2022 dans la région du Nord s'est établi à 196 420 \$, soit une hausse de 21 % comparativement aux données de 2021.

L'augmentation du prix moyen observé entre 2021 et 2022 dans la région du Nord est inférieure de 3 p. p. à celle observée au Nouveau-Brunswick durant la même période.

Sources : L'Association canadienne de l'immeuble; analyse RCGT, 2022.

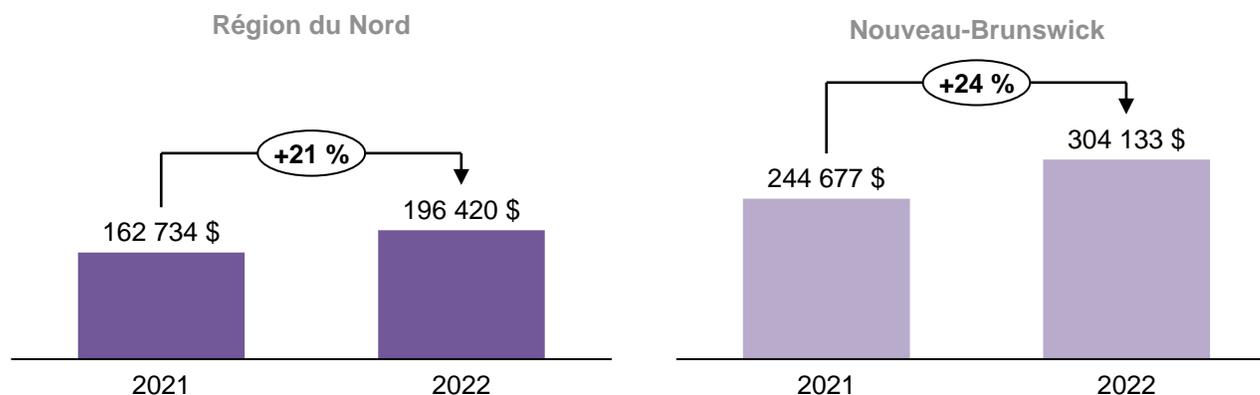
## Évolution du nombre de mois moyen que les maisons restent sur le marché

En nombre de mois, en juin de chaque année, variation entre 2018 et 2022 en %, région du Nord



## Prix moyen des maisons vendues dans les six premiers mois de 2021 et 2022

En dollars, juin 2021 et 2022, région du Nord et Nouveau-Brunswick



# Le prix moyen de vente des édifices de logement a varié dans les cinq dernières années

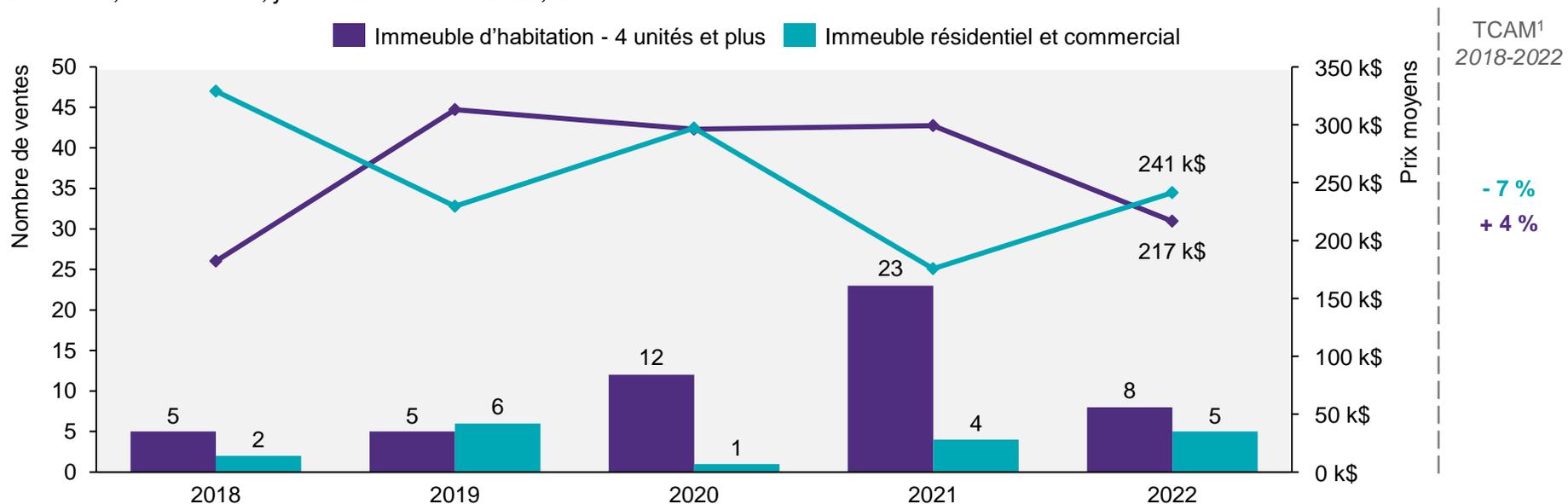
## Marché immobilier

Un total de 53 immeubles d'habitation de quatre unités et plus et de 18 immeubles résidentiels et commerciaux se sont vendus entre janvier 2018 et mai 2022 à Edmundston. Près de la moitié des ventes des immeubles d'habitation s'est déroulée durant l'année 2021. Du côté des immeubles résidentiels et commerciaux, 9 et 18 unités ont été vendues entre janvier 2021 et mai 2022.

Les prix de vente moyens des immeubles d'habitation et des immeubles résidentiels et commerciaux s'élevaient respectivement à 300 000 \$ et 175 750 \$ en 2021. Entre janvier 2018 et mai 2022, le taux de croissance annuel moyen (TCAM) du prix de vente moyen des édifices de logement a été de +4 % pour les immeubles d'habitation et de -7 % pour les immeubles résidentiels et commerciaux.

### Évolution du nombre de ventes et des prix de vente moyens des édifices de logement à Edmundston

En dollars, TCAM en %, janvier 2018 à mai 2022, Edmundston



Sources : données transmises par la Ville d'Edmundston; analyse RCGT, 2022.

1. Taux de croissance annuel moyen (TCAM)

# Les logements locatifs non réglementés causent peu de pression sur le marché de l'habitation à Edmundston

## Hébergement de court terme

Un total de 32 logements locatifs non réglementés ont été répertoriés dans la ville d'Edmundston. Ceux-ci se trouvent sur les sites *Airbnb* et *Vrbo*.

Sachant que le nombre de logements privés à Edmundston est de 8 117 unités, il est possible de calculer le ratio de logements privés par logement locatif. Celui-ci est de 254, ce qui est relativement élevé. Cela indique donc que les logements locatifs non réglementés causent peu de pression sur le marché de l'habitation.



Le ratio logements privés par logement locatif est un indicateur permettant d'identifier l'impact des logements locatifs non réglementés sur l'offre de logements privés.

Un ratio élevé indique que les logements locatifs non réglementés ont un impact minime sur l'offre de logement sur le territoire.

À l'inverse, un ratio faible indique que les logements locatifs sont fortement présents sur le territoire, ce qui peut créer de la pression sur le marché de l'habitation.

### Logements listés sur les sites de réservation de logements non réglementés<sup>1</sup>

Edmundston, 2022, pour deux personnes

 <b>airbnb</b>	 <b>vrbo</b>	Nombre total de logements locatifs disponibles	Nombre de logements privés	Ratio logements privés par logement locatif
24	8	32	8 117	254

Sources : Statistique Canada, 2021; Airbnb, 2022; Vrbo, 2022; analyse RCGT.

1. Maximum de logements disponibles sur différentes périodes.

# 57 % de la population d'Edmundston fait partie de la population active, 3 p. p. de moins que la moyenne du N.-B.

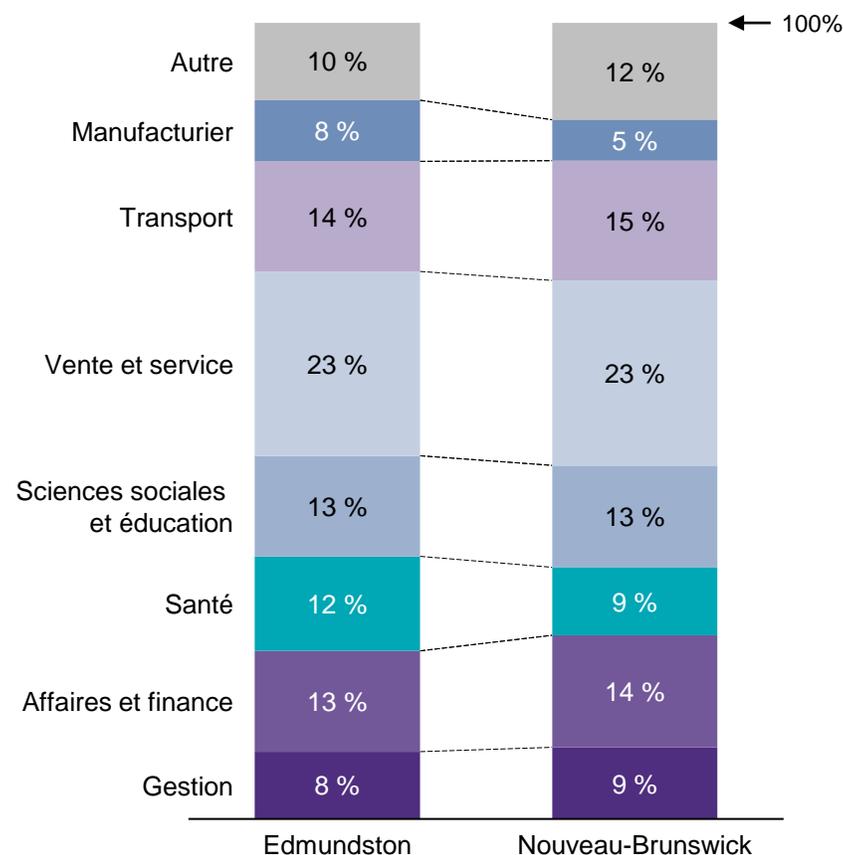
## Marché du travail

Plus spécifiquement, 54 % des résidents d'Edmundston sont des personnes en emploi et 5 % sont au chômage. Ces proportions sont plus élevées dans le cas du Nouveau-Brunswick, faisant en sorte que 60 % des résidents de la province sont dans la population active.

Les quatre domaines d'emploi les plus fréquents représentent plus 60 % de la population active de la ville. Ces domaines sont « vente et service » (23 %), « transport » (14 %), « sciences sociales et éducation » (13 %) ainsi qu'« affaires et finance » (13 %).

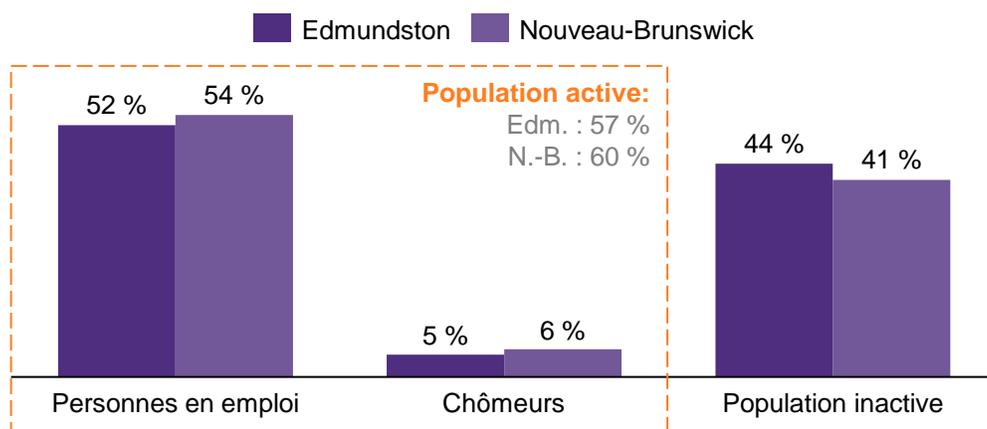
À titre comparatif, la proportion de travailleurs qui pratiquent une profession manufacturière et celui de la santé obtiennent respectivement 3 p. p. de plus que la moyenne provinciale.

**Principaux domaines d'emploi et types d'occupation**  
Edmundston et N.-B., 2021, en % de la population active



### Participation au marché du travail

Edmundston et N.-B., 2021, en % de la population âgée de 15 ans et plus



Sources : Sitewise; Statistique Canada, 2021; analyse RCGT, 2022.

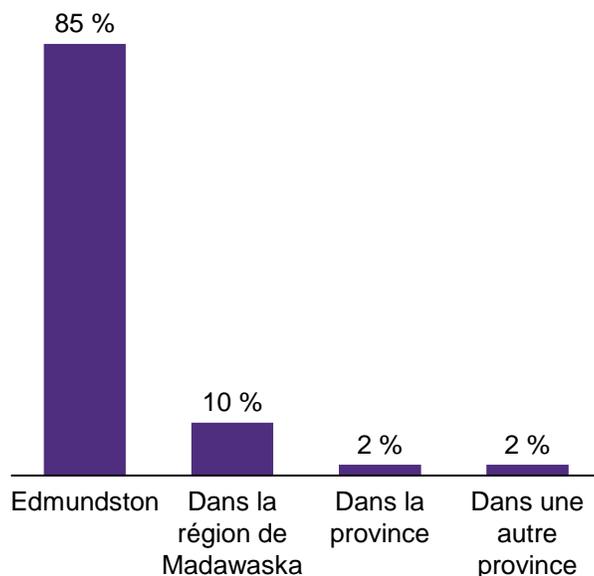
# 85 % des résidents d'Edmundston y travaillent également

## Marché du travail

Comme le confirme le temps requis pour se rendre au travail, la forte majorité des personnes en emploi à Edmundston travaillent dans la ville. Selon les données de 2016, 85 % des personnes en emploi dans la ville y travaillaient et 68 % d'entre elles prennent moins de 15 minutes pour se rendre sur leur lieu de travail. De plus, presque la totalité des résidents utilisent la voiture pour se déplacer au travail.

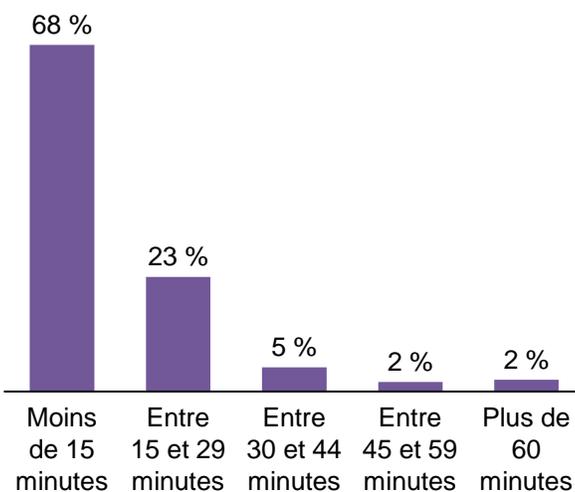
### Lieu de travail des personnes en emploi à Edmundston

Edmundston, 2016, en % de la population en emploi âgée de 15 ans et plus



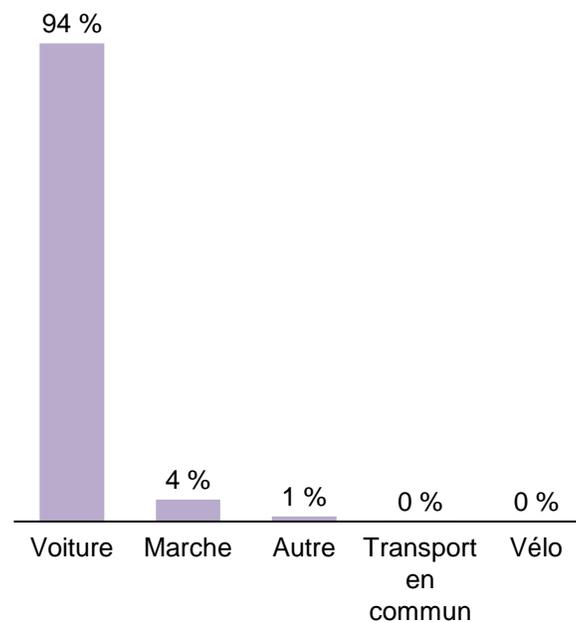
### Répartition des travailleurs selon la durée du trajet pour aller au travail

Edmundston, 2016, en % des travailleurs âgés de 15 ans et plus



### Répartition des travailleurs selon le moyen de transport utilisé pour se rendre au travail

Edmundston, 2016, en % des travailleurs âgés de 15 ans et plus



Sources : Sitewise; Statistique Canada; analyse RCGT, 2022.

# Plusieurs entreprises dans le secteur manufacturier sont présentes à Edmundston

## Secteurs d'activité

### Entreprises manufacturières importantes situées à Edmundston

2022

#### Secteur d'activité



*Manufacturier*

Usine appartenant au complexe de pâtes et papiers East Papers, l'usine de pâte à Edmundston fournit la matière première pour la fabrication de papier. De plus, elle congénère également de la biomasse pour la production d'électricité. Plus de 280 personnes travaillent au sein de l'usine.



*Manufacturier*

Atlantic Star Uniforms est une firme locale fabricant des vêtements de protection personnelle. Le propriétaire est impliqué dans les enjeux liés au logement à Edmundston.



*Manufacturier*

Pattison Sign Groupe est une entreprise manufacturière fabricant des enseignes lumineuses et est spécialisé dans la signalisation. L'établissement appartient à un groupe de plusieurs centaines de succursales.



*Manufacturier*

L'usine de Boise Cascade AllJoist d'Edmundston produit des poutrelles de la série AllJoist. Ces produits prennent ensuite la direction des provinces canadiennes et des États-Unis.



*Manufacturier*

Prelco est une entreprise spécialisée dans la fabrication de verre à valeur ajoutée. L'usine d'Edmundston est spécialisée dans le façonnage du verre et la sérigraphie.



*Manufacturier*

La société Russel Metals distribue et traite différents métaux, mais plus particulièrement l'acier. La succursale d'Edmundston est un centre de service accueillant la clientèle des régions atlantiques.



*Manufacturier*

IPL est un fournisseur d'emballages offrant des produits pour les secteurs de l'alimentation, de la consommation, de l'agriculture, de la logistique et de l'environnement. L'usine d'Edmundston se concentre sur les produits liés à la consommation.

Sources : ZoomInfo; Gouvernement du Canada; Boise Cascade AllJoist; Prelco; Russel Metals; IPL; analyse RCGT, 2022.

# Le gouvernement et les commerces de détail sont des employeurs importants pour Edmundston

## Secteurs d'activité

### Employeurs importants situés à Edmundston

2022

#### Secteur d'activité



Commerce de détail

Les épiceries et grandes surfaces d'envergure emploient un nombre important de personnes pour assurer leurs opérations.



Services publics – institutionnel

Les trois paliers gouvernementaux ainsi que le réseau santé et vitalité détiennent des bureaux au centre-ville d'Edmundston.



Établissements d'enseignement – institutionnel

Édupôle est le regroupement des établissements d'enseignement d'envergure à Edmundston.



Grey Rock Casino – Entertainment center

Centre de divertissement comprenant un casino, restaurant et bingo, le Grey Rock se situe à l'extérieur d'Edmundston et a été réalisé par la Première Nation malécite du Madawaska.

Sources : IGA, Atlantic Superstore, Walmart Canada, Ville d'Edmundston, Service NB, Service Canada, Édupôle, Grey Rock Casino, analyse RCGT, 2022.

# Edmundston accueille deux établissements d'enseignement avec une bonne réputation à l'international

## Établissements d'enseignement

Le campus d'Edmundston de l'Université de Moncton (UMCE) et le Collège communautaire du Nouveau-Brunswick sont situés sur le même campus, à proximité du centre-ville.

L'Université a connu une croissance record de 143 étudiants sur son campus d'Edmundston à l'automne 2022. Celle-ci est particulièrement due aux étudiants étrangers du programme d'administration des affaires, qui a connu un succès impressionnant.

Les deux établissements d'enseignement sont proactifs dans la croissance de leurs effectifs, particulièrement à l'international. L'Université de Moncton, par exemple, a récemment embauché un recruteur à l'international. Ainsi, il est à prévoir que le nombre de nouveaux étudiants internationaux connaîtra une forte hausse au cours des prochaines années. Les établissements estiment que la croissance annuelle s'élèvera à 5 %.

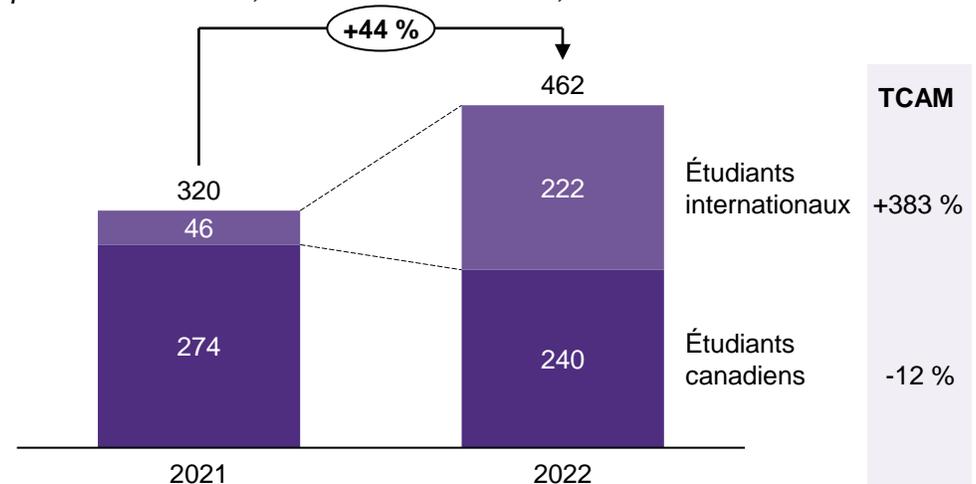
L'Université de Moncton possède une résidence pour étudiants avec 77 unités. Cependant, pour l'année scolaire 2022-2023, l'établissement a reçu entre 150 et 180 demandes pour une chambre.

L'évolution complète et les prévisions du nombre d'étudiants sont présentées à la page 56.



UNIVERSITÉ DE MONCTON  
CAMPUS D'EDMUNDSTON

Évolution du nombre d'étudiants à l'Université de Moncton à Edmundston  
Campus d'Edmundston, en nombre d'étudiants, A2021 et A2022



Sources : CCNB, UMCE, analyse RCGT

# La croissance des étudiants internationaux au courant des prochaines années ne connaîtra aucune diminution



Bien que la croissance des étudiants internationaux a été massive pour l'UMCE, l'établissement d'enseignement est proche du niveau de saturation. Ainsi, l'on ne peut pas s'attendre à une poursuite de cette forte croissance, considérant que la capacité de l'université est estimée à 530 étudiants.

De plus, la croissance s'effectue en paliers. Pour l'ouverture d'une classe supplémentaire dans le programme d'administration des affaires par exemple, des tranches de 60 étudiants additionnels sont admis.



Sources : UMCE,



Le partenariat local en immigration de la région du Haut-Saint-Jean (PLI-HSJ) regroupe un ensemble de parties prenantes pour échanger et se concerter sur les leviers permettant de favoriser l'immigration dans la région.

Actuellement, des stratégies d'attraction sont en élaboration par les partenaires du PLI. Ainsi, il pourrait être prévu que la croissance des étudiants internationaux se poursuive et affecte d'autres programmes des établissements internationaux.

Dans tous les cas, l'arrivée de nouveaux étudiants internationaux ne connaîtra pas une baisse dans les prochaines années. Un certain plafonnement est peut-être à prévoir, mais la tendance générale est à la hausse dans les établissements d'enseignement.

# Constats du portrait



## Profil démographique

- Population vieillissante
- Ratio de dépendance démographique augmentera au cours des prochaines années
- Croissance des migrations interprovinciales et internationales depuis la pandémie de COVID-19
- Un ménage sur trois des personnes seules, le tiers de familles et le dernier tiers de couples sans enfants
- Revenu moyen est 10 % plus faible à Edmundston qu'au Nouveau-Brunswick
- Plus grande proportion des ménages en difficulté financière à Edmundston qu'au N.-B.



## Parc d'habitation

- Edmundston compte un total de 8 117 logements privés relativement à 7 567 en 2016
- Surtout des logements ayant le rôle de résidence principale
- Parc d'habitation vieillissant
- Situation de pénurie sur le marché locatif des logements
- Croissance du prix des loyers entre 2,3 % et 4 % annuellement depuis 2018
- Marché de l'immobilier sous pression : hausse des prix et des ventes, faible ratio inventaire/ventes



## Activités économiques

- Population active plus faible à Edmundston qu'au N.-B.
- Les résidents d'Edmundston travaillent à l'intérieur du territoire de la ville
- Les travailleurs d'Edmundston sont principalement dans les domaines de la vente et des services ainsi que du transport
- Plusieurs postes sont vacants dans la région d'Edmundston-Woodstock
- Six secteurs d'activité économiques se démarquent à Edmundston comparativement au reste du N.-B.

# Sommaire des enjeux

---

## Des entrevues avec un éventail de parties prenantes ont permis d'identifier les principaux enjeux du marché du logement à Edmundston

Le marché de l'habitation d'Edmundston fait face à de nombreux enjeux qui limitent la croissance de l'offre en logements sur le territoire.

Les freins peuvent être des facteurs internes ou externes, mais ont tous un impact négatif sur le marché de l'habitation. Les freins internes peuvent généralement être abordés par la Ville, alors que les freins externes ne peuvent généralement pas l'être. Les entrevues ont permis d'identifier cinq catégories d'enjeux principaux au marché du logement à Edmundston.

Freins	Internes	Externes
1 Manque de soutien au développement	X	X
2 Coûts de construction élevés		X
3 Offre d'entrepreneurs limitée		X
4 Profil socioéconomique de la région		X
5 Discrimination	X	X

# Détail des enjeux du marché du logement (1/3)

## Portrait des freins au développement

La portée fait référence au poids de chacun des impacts identifiés.

### 1. Manque de soutien au développement

#### Détails de la problématique

#### Impacts

#### Portée

Les programmes de subvention gouvernementaux sont peu adaptés à la réalité actuelle de la région.

- Les démarches des promoteurs sont ralenties;
- Les bénéficiaires potentiels développent un manque de confiance envers les instances publiques.



Bien que la Ville propose des appels à projet, il est rare que la Ville accepte ou mette à disposition des terrains et l'aménagement de nouvelles routes pour des projets initiés par les promoteurs immobiliers. De plus, la Ville ne propose pas d'incitatifs financiers.

- Les démarches des promoteurs sont ralenties;
- La volonté de s'impliquer dans des projets en coopération avec la Ville est réduite.



Peu d'avantages fiscaux ou financiers sont à la disposition pour la construction de logements abordables.

- La volonté de s'impliquer dans des projets en coopération avec la Ville est réduite.
- Peu de logements abordables entamés.



Certaines données de la SCHL ne représentent pas les réalités du terrain et la complexité de leurs programmes réduit leur accessibilité.

- Difficulté à établir des mesures qui répondent aux réalités;
- Peu de soutien de la SCHL de la région d'Edmundston et des banques qui sont soumises à ces conditions.



### 2. Coûts de construction élevés

#### Détails de la problématique (plus de détails à la page 48)

#### Impacts

#### Portée

Taux d'intérêt à la hausse.

- Peu de constructions neuves entrent sur le marché, entraînant ainsi un vieillissement du parc immobilier actuel;



Le matériel est beaucoup plus cher qu'il y a quelques années. Depuis deux ans, on estime la hausse annuelle des coûts des matériaux entre 20 % et 40 %.

- Les entrepreneurs limitent leurs travaux;
- Les promoteurs immobiliers se tournent vers une clientèle aisée et plus âgée;



Les coûts de main-d'œuvre sont également à la hausse en raison de la pénurie de main-d'œuvre.

- Les propriétaires augmentent les loyers.



Sources : consultations auprès des parties prenantes en lien avec la situation de l'habitation, du logement et de l'hébergement; analyse RCGT.

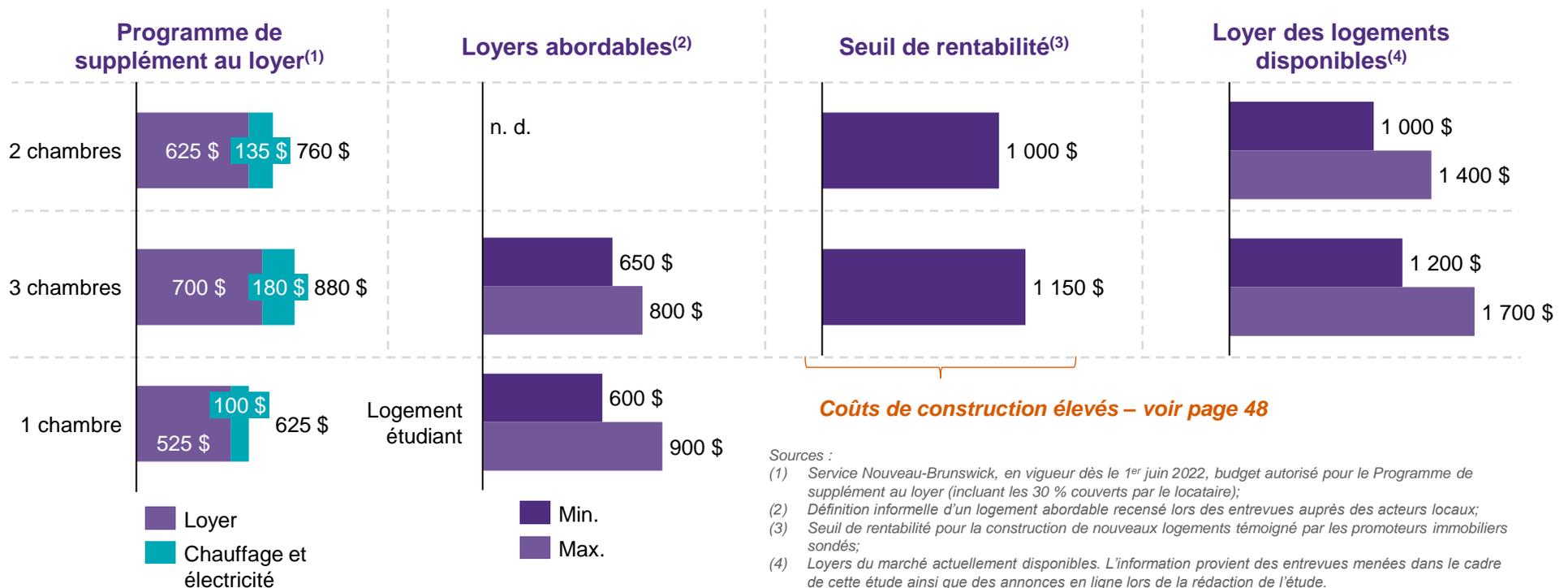
# L'écart entre les loyers abordables et les programmes du N.-B. ne correspond pas aux prix des loyers du marché

L'abordabilité des logements est un enjeu majeur pour les résidents d'Edmundston. Les budgets accordés au Programme de supplément au loyer (PSL) ne correspondent pas aux prix des logements disponibles sur le marché. À titre d'exemple, un logement de trois chambres est admissible au PSL jusqu'à 880 \$ incluant les charges. Cependant, les prix des logements disponibles dans la région se situent davantage entre 1 200 et 1 700 \$.

Une forte croissance des loyers a été dénoncée par les organisations consultées et explique, entre autres, l'écart constaté entre les budgets accordés par les programmes existants et les prix observés sur le marché.

## Recensement des loyers et seuils de rentabilité selon la taille des logements

Edmundston, 2022, en \$ mensuellement



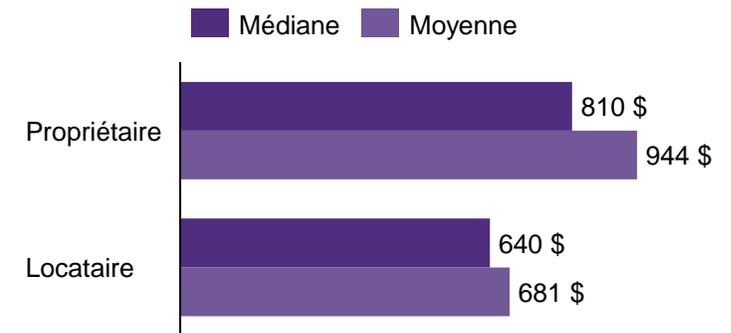
# Les loyers médians ont connu une croissance graduelle, mais ne reflètent pas les loyers disponibles

Les données officielles des loyers varient selon la source et se situent autour de 550 \$ et 640 \$. Cependant, ces loyers comprennent l'ensemble des logements occupés, incluant ceux nécessitant des réparations majeures.

Un nouvel arrivant à Edmundston ne peut donc pas s'attendre à payer un logement dans cette fourchette de prix, car les logements disponibles sur le marché de l'habitation sont en moyenne beaucoup plus élevés, comme présenté à la page précédente.

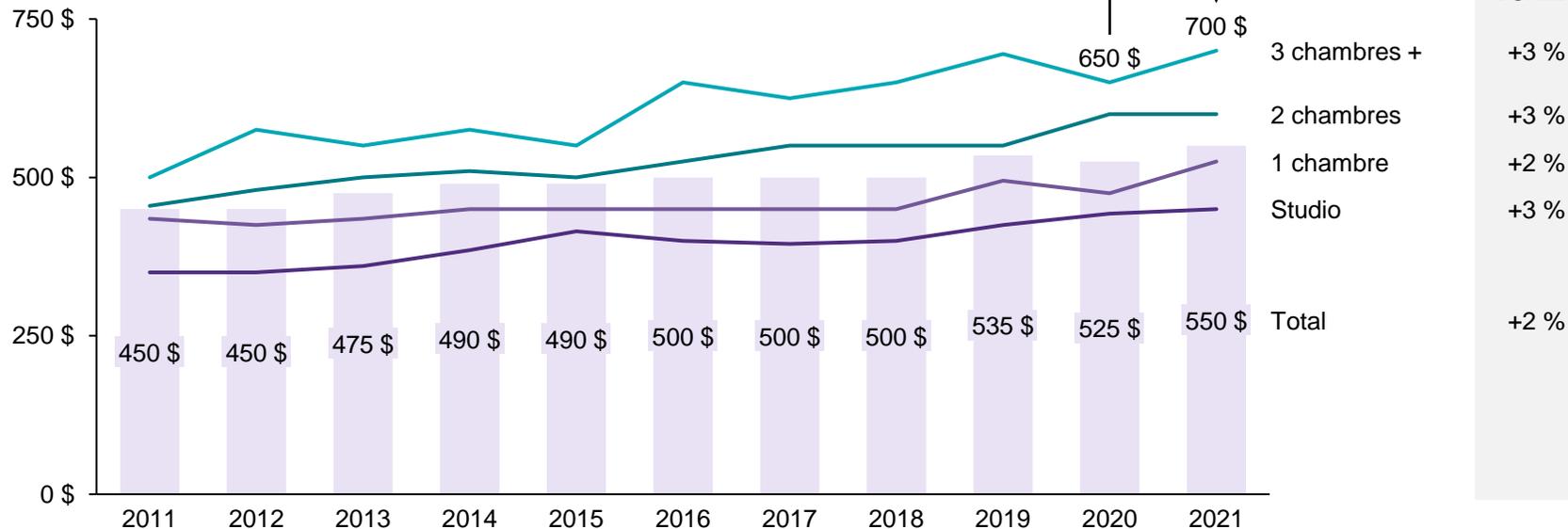
## Frais de logement mensuels

Edmundston, 2021, en \$



## Évolution du loyer médian de l'ensemble des logements

Edmundston, 2011 à 2021, en \$ mensuellement, croissance en %



Sources : Évolution du loyer médian, SCHL; Frais de logement mensuels médians, Statistique Canada; analyse RCGT.

# Le loyer des nouveaux logements a connu une forte hausse en partie liée à la croissance des coûts de construction

Plusieurs facteurs ont contribué à la forte hausse des loyers des nouveaux logements et aux difficultés rencontrées par les promoteurs immobiliers à offrir des logements abordables et rentables.



Rareté de main-d'œuvre et limitation de la capacité à accepter des contrats



Augmentation des coûts de construction



Augmentation des taux d'intérêt et des primes d'assurance

Plusieurs projets immobiliers prévus par les promoteurs immobiliers ont été abandonnés au cours des deux dernières années en raison des coûts trop élevés.

« Depuis deux ans, j'ai connu une croissance des coûts de construction de 36 %. Les nouveaux logements que je louais à 900 \$, je dois maintenant les louer à 1 400 \$ . »

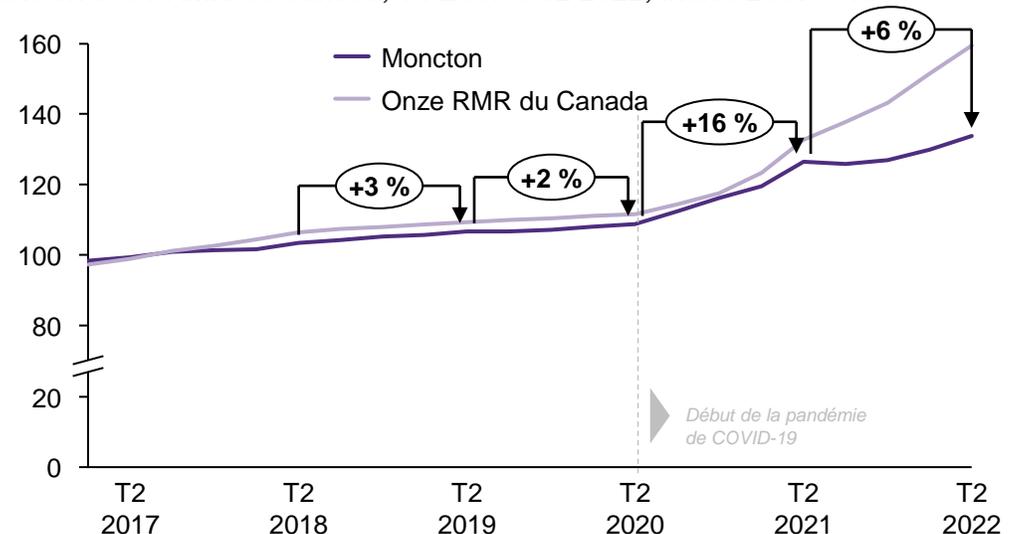
« Le coût des assurances croît entre 10 % et 15 % par année. La prime sur les foyers de soins a doublé. »

« Alors que je n'ai effectué aucune réclamation depuis 2011, mes assurances ont augmenté de 25 %. »

« Certains de mes immeubles ont connu une augmentation de l'évaluation foncière de 35 %, ce qui a fait fortement grimper mes taxes foncières. »

**Entrevues avec des promoteurs immobiliers**

**Évolution de l'indice des prix de la construction de bâtiments résidentiels**  
Moncton et 11 RMR du Canada, T1 2017 à T2 2022, Indice 2017 = 100



Sources : entrevues menées dans le cadre de l'étude; Statistique Canada; analyse RCGT.

# Détail des enjeux du marché du logement (2/3)

## Portrait des freins au développement

La portée fait référence au poids de chacun des impacts identifiés.

### 3. Offre d'entrepreneurs limitée

Détails de la problématique	Impacts	Portée
Il n'y a qu'un faible nombre de promoteurs qui pourraient mener à bien des projets de développement immobilier dans la région.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Peu de projets immobiliers sont lancés dans la région.</li> </ul>	
Les entrepreneurs existants sont déjà débordés pour les prochaines années en raison de l'offre limitée.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les nombreuses rénovations requises ne peuvent être réalisées.</li> </ul>	
La demande abondante pour des logements permet aux promoteurs de choisir uniquement la clientèle la plus rentable.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Peu de logements abordables entamés;</li> <li>• Location de logements insalubres;</li> <li>• Création d'enjeux d'itinérance permanente inexistante auparavant.</li> </ul>	

### 4. Profil socioéconomique de la région

Détails de la problématique	Impacts	Portée
La capacité financière des résidents est faible, ce qui limite les montants qu'ils peuvent consacrer au loyer.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les revenus de travail des ménages ne sont pas en adéquation avec les prix des loyers;</li> <li>• La capacité de payer des locataires réduit l'intérêt des promoteurs.</li> </ul>	
Le territoire affiche une population vieillissante.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les aînés vivent dans des logements de grande taille et ces derniers ne se libèrent qu'en faible proportion.</li> </ul>	
Les nouveaux arrivants n'ont pas les ressources ou les contacts pour trouver des logements adaptés à leurs besoins.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des personnes issues de l'immigration résident dans des conditions insalubres ou ne peuvent se rendre à Edmundston pour entamer leur nouvel emploi.</li> </ul>	

Sources : consultations auprès des parties prenantes en lien avec la situation de l'habitation, du logement et de l'hébergement; analyse RCGT.

# Détail des enjeux du marché du logement (3/3)

## Portrait des freins au développement

La portée fait référence au poids de chacun des impacts identifiés.

### 5. Discrimination de certains types de locataires

#### Détails de la problématique

#### Impacts

#### Portée

**La demande abondante pour des logements permet aux promoteurs de discriminer certains types de locataires.**

Les familles avec enfants ne sont pas appréciées en raison du bruit et de la réputation que les logements se détériorent plus rapidement.

- La construction de logements de grande taille est peu entamée;
- Les familles vivent dans des conditions insalubres.



Les différences culturelles sont des raisons suffisantes pour que les propriétaires refusent la location aux nouveaux arrivants.

- Ralentit l'attraction de la main-d'œuvre qualifiée et disponible;
- Réduit la rétention des nouveaux arrivants;
- Familles vivent dans des conditions insalubres.



Les logements sociaux se font rares et les personnes vulnérables se voient refuser les logements privés.

- Création de l'itinérance permanente;
- Personnes vivant dans des conditions insalubres ou dangereuses.



Sources : consultations auprès des parties prenantes en lien avec la situation de l'habitation, du logement et de l'hébergement; analyse RCGT.

# Portrait des besoins en habitation

---

# Quatre clientèles ont été identifiées comme celles ayant les plus grands besoins en logements

## Clientèles prioritaires

Cibler les clientèles dont les besoins sont les plus grands permet de prioriser les projets et les solutions dans un contexte réaliste où il n'est pas possible de tout régler immédiatement.

Les entrevues effectuées ont permis d'identifier quatre clientèles principales ayant les plus grands besoins en matière de logement à court terme. De plus, les entrevues ont servi d'intrants pour estimer le nombre de logements additionnels requis pour combler les besoins les plus urgents. Voici ainsi les clientèles qui ont été identifiées comme celles ayant les plus grands besoins en logements :



**Les travailleurs seuls**



**Les travailleurs avec famille**



**Les étudiants canadiens et internationaux**



**La clientèle vulnérable**

Ces catégories incluent les habitants actuels, les nouveaux arrivants canadiens et internationaux ainsi que les nouveaux arrivants internationaux potentiels pour combler les postes vacants.

## Les 50 ans et plus, une clientèle ciblée par les promoteurs

L'abondance de la demande pour des logements permet aux promoteurs immobiliers et aux propriétaires de sélectionner la clientèle la plus rentable financièrement, mais également en termes de gestion quotidienne.

Avec le vieillissement de la population, les couples ou les personnes vivant seules de 50 ans et plus optent pour des logements neufs de qualité avec les revenus obtenus par la vente de maisons unifamiliales.

Ce groupe de clientèle, grâce aux revenus obtenus par la vente de leur maison, détient le pouvoir d'achat pour des logements de plus petite taille et rénovés.

Clientèles de choix ciblées par les promoteurs en raison de la facilité de la gestion, ces locataires sont calmes, sans enfants et nécessitent peu d'interventions de la part des propriétaires.

Sources : consultations auprès des parties prenantes en lien avec la situation de l'habitation, du logement et de l'hébergement; analyse RCGT.

# Près de 150 postes à combler sont affichés en moyenne à Edmundston et le nombre réel est estimé à au moins 300



## Travailleurs seuls et travailleurs avec famille

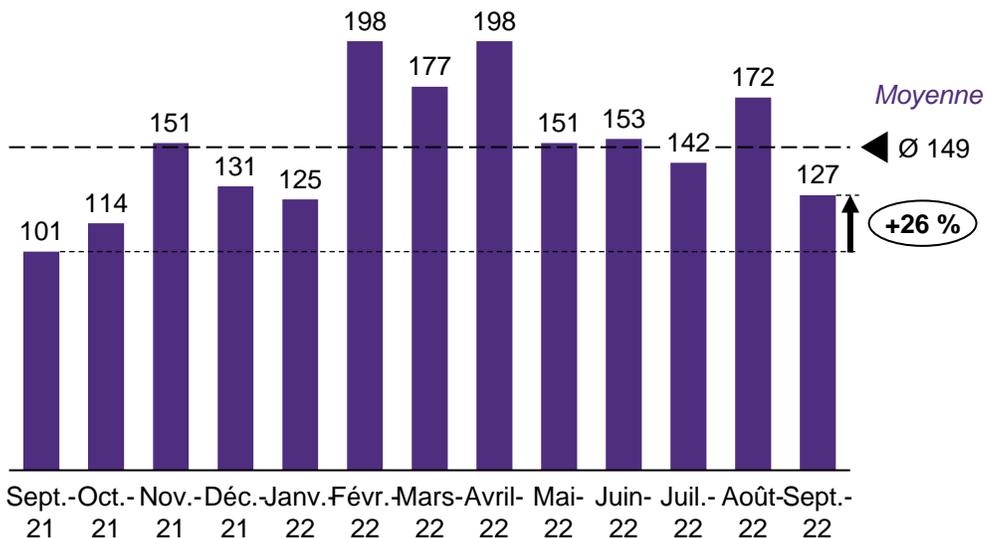
Avec la reprise économique des derniers mois, le nombre de postes vacants connaît une tendance à la hausse dans l'ensemble du Nouveau-Brunswick. À Edmundston plus précisément, le nombre d'avis d'emploi affichés en ligne a augmenté de 26 % entre septembre 2021 et septembre 2022.

Au cours de la dernière année, en moyenne 149 avis étaient publiés en ligne. Toutefois, on peut estimer que le nombre réel de postes vacants est au moins deux fois plus élevé selon les discussions menées avec la Ville d'Edmundston.

Selon les données consolidées pour Edmundston-Woodstock, ce sont particulièrement les professions manufacturières, de métiers, de transport et de machinerie qui sont en demande, suivies des professions de vente et de services.

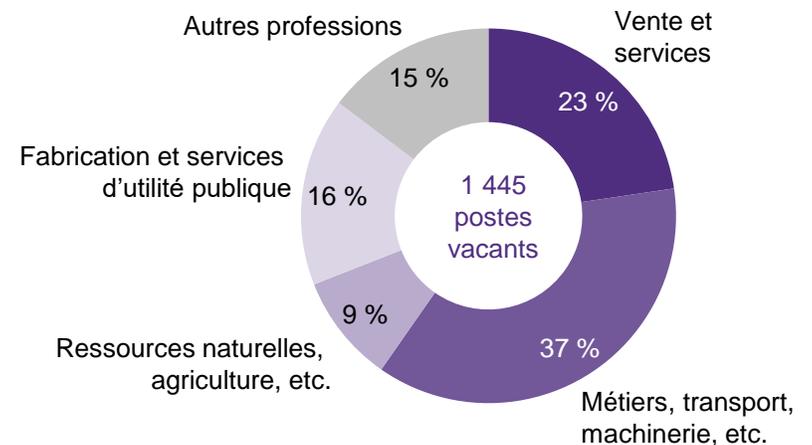
### Évolution du nombre d'avis d'emploi en ligne

Edmundston, sept. 2021 à sept. 2022, en nbre et croissance en %



### Distribution des domaines de professions vacants

Edmundston-Woodstock, T1-T2 2022, en % des postes vacants



Sources : emploisNB – Bulletins sur les emplois; Statistique Canada; analyse RCGT.

# Edmundston accueille et accueillera un nombre important de nouveaux arrivants

## Travailleurs seuls et travailleurs avec famille



Le nombre de résidents permanents (RP) admis qui ont indiqué Edmundston comme leur lieu de destination a connu une forte croissance. Edmundston suit la tendance du Nouveau-Brunswick d'attirer un nombre important de nouveaux arrivants.

Depuis 2019, le nombre d'admissions de RP a connu une forte croissance. Selon les cibles du Nouveau-Brunswick, il est estimé que la tendance se maintiendra et que la croissance annuelle de nouveaux arrivants sera de 29 % par année.

Le programme de travailleurs étrangers est peu employé par les employeurs d'Edmundston, considérant que seuls cinq postes ont été admis par l'intermédiaire de ce programme entre Q3-2021 et Q2-2022.

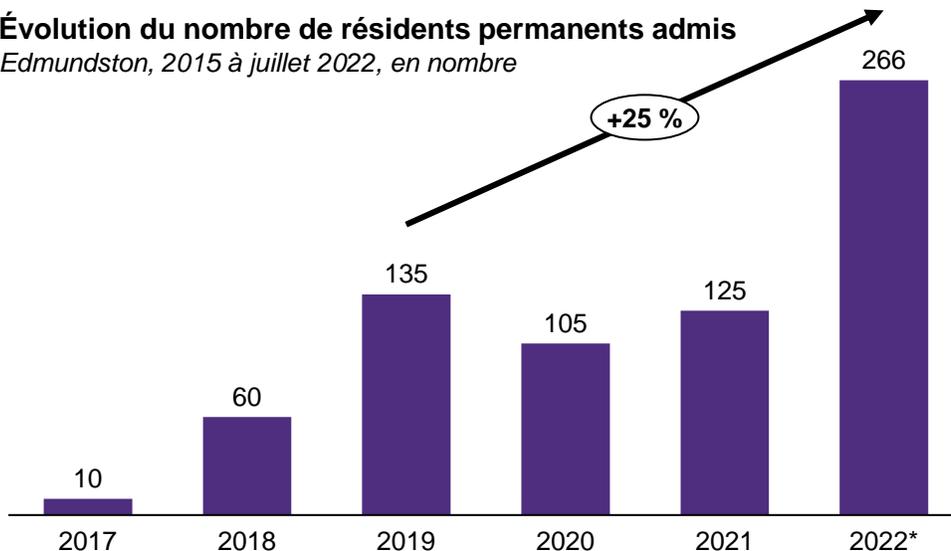
### Emplois du prog. des travailleurs étrangers temporaires

Edmundston, en nombre de postes, Q3-2021 à Q2-2022

Profession	Nbre de postes
0124 - Directeurs de la publicité, du marketing et des relations publiques	1
6322 - Cuisiniers	1
9423 - Opérateurs de machines de transformation du caoutchouc et personnel assimilé	1
9619 - Autres manœuvres des services de transformation, de fabrication et d'utilité publique	2

### Évolution du nombre de résidents permanents admis

Edmundston, 2015 à juillet 2022, en nombre



### Cibles annuelles de nouveaux arrivants du Nouveau-Brunswick

Nouveau-Brunswick, en nombre de personnes, 2014 à 2024p



Sources : Gouvernement du Nouveau-Brunswick – Stratégie de croissance démographique; IRCC – Canada; analyse RCGT, 2022.

\* 155 de janvier 2022 à juillet 2022, 266 est une estimation annuelle

# Le nombre de nouveaux arrivants atteindra son sommet en 2025

## Travailleurs seuls et travailleurs avec famille



Les nombreux postes vacants mènent à une politique d'attraction active dans l'attraction de nouveaux arrivants. En suivant les cibles d'attraction et la tendance actuelle des nouveaux arrivants, il est possible d'estimer le nombre d'unités nécessaires au cours des prochaines années.

On peut s'attendre à un ralentissement de la croissance des nouveaux arrivants au-delà de 2025, tout en maintenant un certain flux. De nombreux postes seront comblés et un ajustement de la ville aux nouveaux arrivants sera nécessaire.

En moyenne, 96 unités supplémentaires seront nécessaires par année pour accueillir les nouveaux arrivants jusqu'en 2045.

### Prévisions du besoin de logements pour travailleurs seuls et en famille

Edmundston, 2022 à 2045p, en nombre d'unités et en nombre de personnes



Source : analyse RCGT.

\*Hypothèses à la page 77

# Plus de 2 000 logements seront nécessaires d'ici 2045 pour accueillir les nouveaux arrivants

*Travailleurs seuls et travailleurs avec famille*



- D'ici 2025, 127 logements seront nécessaires pour accueillir les travailleurs seuls qui arriveront à Edmundston et 508 logements pour les nouvelles familles de travailleurs.
- Dans le moyen terme, la demande sera encore plus importante pour des logements pour ces deux groupes, atteignant 161 pour les travailleurs seuls et 645 pour les travailleurs avec famille.
- Il est important de mentionner qu'en raison du vieillissement de la population, certains logements seront libérés et que ces besoins présentés ci-dessous ne constituent pas les besoins de construction ou de mise à disposition de nouveaux logements<sup>(1)</sup>.
- D'ici 2045, au total plus de 2 000 logements seront nécessaires pour accueillir les travailleurs seuls (459 unités) et les travailleurs avec famille (1 837 unités).

## Prévisions du besoin d'unités de logements pour travailleurs seuls et en famille

*Edmundston, 2022 à 2045p, en nombre d'unités*

En nombre d'unités	Court terme 2022-2025		Moyen terme 2026-2030		Long terme 2031-2045		Total	
	Total de la période	Moyenne annuelle	Total de la période	Moyenne annuelle	Total de la période	Moyenne annuelle	Total de la période	Moyenne annuelle
Travailleurs seuls	127	32	161	32	171	11	459	19
Travailleurs avec famille	508	127	645	129	685	46	1 837	77

Source : analyse RCGT.

\*Hypothèses à la page 77

# Les deux établissements d'enseignement connaîtront une croissance des étudiants internationaux



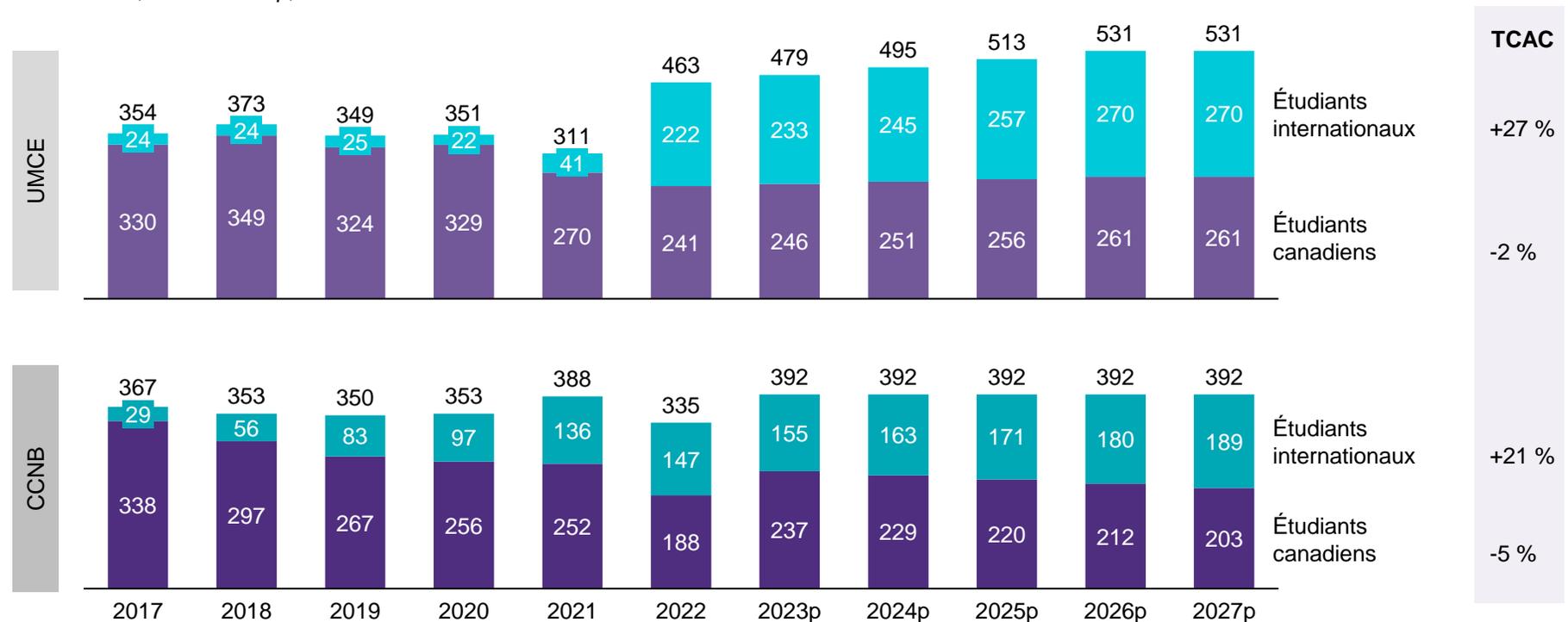
## Étudiants canadiens et internationaux

Une forte augmentation du nombre d'étudiants internationaux a été constatée dans les deux institutions d'enseignement entre 2021 et 2022. Selon les discussions menées avec les deux établissements sur les prévisions et stratégies d'attraction, un total de 922 étudiants seront inscrits dans une des deux institutions en 2027.

Pour les deux établissements d'enseignement, le bassin total d'étudiants restera relativement stable au courant des prochaines années. Cependant, la part d'étudiants internationaux est prévue de continuer à croître au courant des prochaines années.

### Évolution du nombre d'étudiants internationaux et canadiens – UMCE et CCNB

Edmundston, 2017 à 2027p, en nombre d'étudiants



Sources : UMCE; CCNB; analyse RCGT, 2022.

\*Hypothèses à la page 77

# Les besoins de logements seront à la hausse pour accueillir le nombre croissant d'étudiants internationaux



## Étudiants internationaux

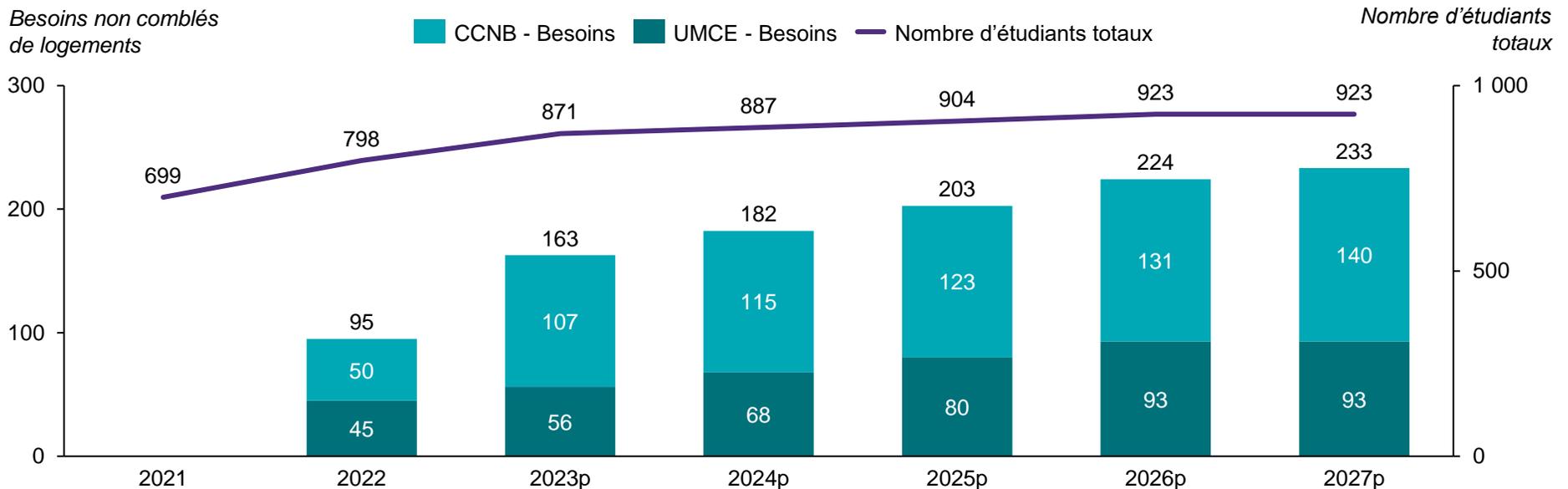
Si aucune mesure n'est prise et que le nombre de logements disponibles pour les étudiants reste constant, le manque de logements persistera et connaîtra même une hausse. La demande non comblée en 2022 est estimée à 50 logements à l'UMCE et à 45 au CCNB. Parmi ces 95 étudiants, certains vivent actuellement dans des conditions insalubres, inadaptées ou ont dû être accompagnés étroitement et en urgence pour obtenir un logement pour la rentrée 2022. Considérant que l'offre de logements disponibles pour les étudiants est actuellement très faible et que le nombre d'étudiants internationaux est prévu de croître, la demande non comblée de logements augmentera au même rythme que la hausse du nombre d'étudiants internationaux.

Une nouvelle réalité qu'Edmundston connaît est la rétention des étudiants. Les opportunités professionnelles dans la région favorise le maintien des étudiants après leurs études. Bien que ceci est bénéfique pour le marché du travail et constitue un bassin de travailleurs précieux, ceci apporte une pression sur le marché du logement. En effet, une fois les études terminées, les logements ne sont pas libérées pour les nouveaux inscrits et arrivants.

### Prévisions du nombre d'étudiants totaux et des besoins non comblés de logements

Edmundston, 2017 à 2027p,

Besoins non comblés de logements



Sources : UMCE; CCNB; analyse RCGT, 2022.

\*Hypothèses à la page 77

# Plus de 650 personnes sont sur la liste d'attente pour un logement soutenu par le gouvernement provincial



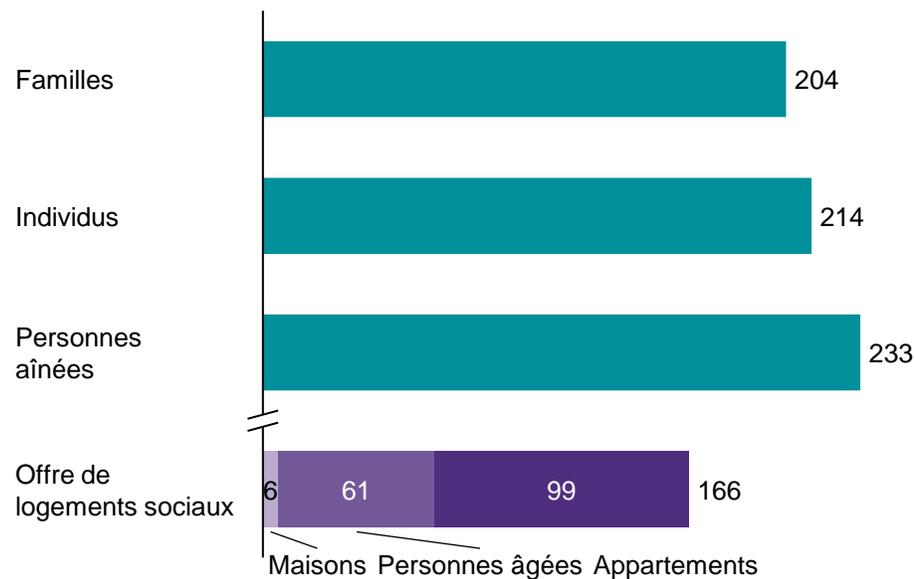
## Clientèle vulnérable

Les personnes en situation d'itinérance se faisaient rares à Edmundston avant la pandémie. Au cours des deux dernières années, il a été observé par les organisations communautaires une détresse grandissante pour se loger et subvenir aux besoins de base et conséquemment une augmentation de l'itinérance. Ces personnes sont fréquemment refusées auprès des logements sociaux ainsi qu'auprès des propriétaires de logements privés.

Il a été relayé par les acteurs sondés au cours de cette étude que les personnes et familles à très faibles revenus vivent parfois dans des conditions insalubres. La pression importante de la demande sur l'offre de logement n'incite pas les propriétaires de logements modestes à rénover leurs habitations ou à investir dans leurs logements pour offrir de meilleures conditions aux locataires.

### Liste d'attente pour logements de Service N.-B. (logement public et/ou Programme supplément de loyer)

Edmundston, 2022



Le nombre de logements sociaux mis à disposition par le Nouveau-Brunswick est de 166. Cependant, actuellement, 651 personnes sont actuellement sur une liste d'attente pour un logement public ou un logement couvert par le Programme supplément de loyer.

Les personnes âgées à faibles revenus peuvent être prises en compte comme clientèle à cibler pour les mesures d'intervention pour soutenir le logement. Cependant, les promoteurs immobiliers sont très actifs dans la construction de projets pour personnes âgées aux revenus moyens et élevés. Une part de la croissance de la tranche d'âge des aînés pourra être ainsi résolue par ces nouveaux projets.

Sources : Service Nouveau-Brunswick, analyse RCGT.

# Le nombre de résidants entre 25 et 74 ans connaîtra une baisse et libérera des logements pour les nouveaux arrivants

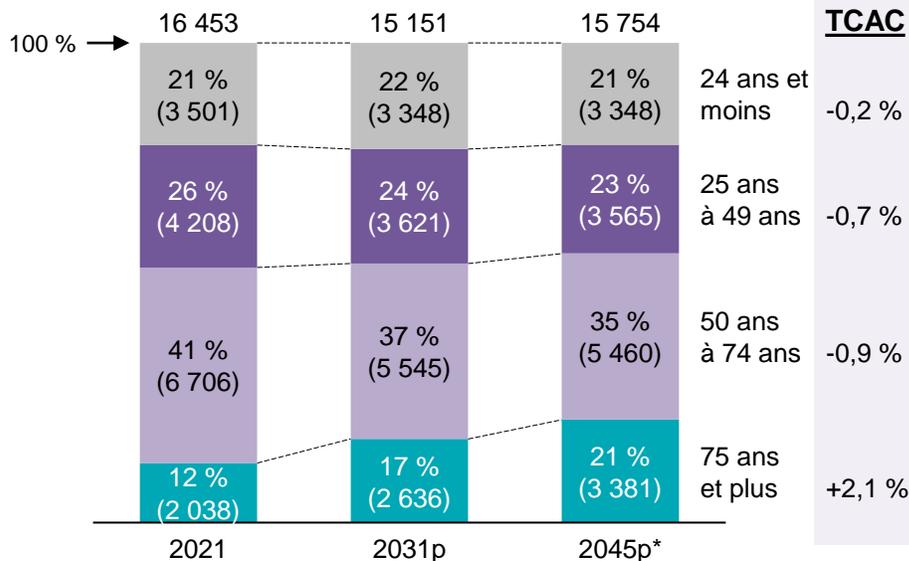
## Autres clientèles

La part de la population entre 25 et 74 ans connaîtra une baisse graduelle au courant des prochaines années. Principalement liée au vieillissement de la population, cette diminution libérera conséquemment des logements. Considérant que le nombre moyen de personnes par ménage est de 2 personnes, nous pouvons estimer qu'entre 2021 et 2045, un maximum de 944 logements supplémentaires seraient disponibles\*. Ainsi, le poids de la création de nouveaux logements sera diminué par cette évolution.

D'autre part, les personnes de 75 ans et plus gagneront en importance. Le type de logements occupés par ce groupe d'âge diffère des générations plus jeunes. La demande pour des studios aménagés ou des centres pour personnes âgées connaîtra une forte hausse, considérant que d'ici 2045, 1 342 personnes de plus qu'actuellement auront 75 ans et plus. On observe toutefois un intérêt important des promoteurs à développer des logements pour cette clientèle. Il est également possible d'aménager ou adapter les logement dans lesquels les personnes âgées résident actuellement et soutenir le maintien à domicile.

### Prévisions du nombre de résidents selon la tranche d'âge

Edmundston, 2021 à 2045p, en % de la pop. totale et en nbre d'habitants



Source : analyse RCGT.

\*Prévisions RCGT sur la base de la croissance démographique du NB. La tendance 2031-2045 du NB a été appliquée à Edmundston. Détails à la page 77

### Potentiel maximal de logement libérés et des personnes de 75 ans et plus supplémentaires depuis 2021

Edmundston, 2021 à 2045p, en nombre de personnes

	2022	2030	2045
Potentiel maximal de logement libérés depuis 2021	(87)	(787)	(944)
Nombre de personnes de 75 ans et plus supplémentaires	60	538	1 342

# Synthèse des besoins en habitation à Edmundston

- Dans le court terme, en 2022 par exemple, 1 013 logements sont nécessaires pour répondre aux besoins non comblés de la demande de logement. Le nombre maximal de logements potentiellement libérés par la population vieillissante est de loin insuffisant pour subvenir à ces besoins et ne pourrait couvrir que moins de 10 % des besoins.
- Les besoins des travailleurs seuls et avec famille se réduiront au courant des années, mais resteront présents. La demande non comblée pour la clientèle vulnérable, quant à elle, augmentera dans le long terme en raison du vieillissement de la population.

## Besoins non comblés d'habitations dans le court, moyen et long terme et nombre de logements libérés

Edmundston, 2021 à 2045p, en nombre d'unités

	Court terme 2022-2025		Moyen terme 2026-2030		Long terme 2031-2045	
	Total période	annuel	Total période	annuel	Total période	annuel
Les travailleurs seuls	127	32	161	32	171	11
Les travailleurs avec famille (unités)	508	127	645	129	685	46
Les étudiants canadiens et internationaux		203		233		<i>n.d.</i>
La clientèle vulnérable		651		719		1 041
<b>Besoins annuels (unités)</b>		<b>1 013</b>		<b>1 114</b>		<b>1 098</b>
	<i>Cumulatif depuis 2021</i>	<i>annuel</i>	<i>Cumulatif depuis 2021</i>	<i>annuel</i>	<i>Cumulatif depuis 2021</i>	<i>annuel</i>
Potentiel maximal de logements libérés	44	44	393	44	472	20

Sources : analyse RCGT

\*Hypothèses à la page 77

# Le type de logement diffère selon le type de clientèle

Logements à prioriser pour chacune des clientèles

## Portrait des besoins en logements et habitations selon le type de clientèle

Ville d'Edmundston, 2022

	Type de clientèle			
	<i>Travailleurs (seuls)</i>	<i>Travailleurs avec famille</i>	<i>Étudiants</i>	<i>Clientèles vulnérables</i>
<b>Profil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proviennent de l'étranger</li> <li>• Surtout des personnes de moins de 45 ans</li> <li>• Sans personne à charge</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proviennent de l'étranger</li> <li>• Avec conjoint</li> <li>• Avec personnes à charge, comme des enfants</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Résidents actuels d'Edmundston et du Nouveau-Brunswick</li> <li>• Proviennent de l'étranger</li> <li>• 18 à 27 ans – moyenne de 24 ans</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Résidents actuels d'Edmundston</li> <li>• Clientèle de tous âges</li> <li>• Femmes</li> <li>• Clientèle avec des problèmes de santé mentale</li> </ul>
<b>Type de logement convenable</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Chambre dans une maison partagée avec d'autres travailleurs seuls</li> <li>• Appartement de petite taille (1 chambre)</li> <li>• Appartement en colocation (3 chambres et plus)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Appartement de taille moyenne (2 chambres)</li> <li>• Appartement de grande taille (3 chambres et plus)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Chambre dans une résidence étudiante</li> <li>• Appartement de petite taille (1 chambre)</li> <li>• Appartement en colocation (2 chambres ou 3 chambres et plus)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Chambre dans une résidence avec services connexes</li> <li>• Appartement de petite taille (studio ou 3 ½)</li> </ul>
<b>Mode d'occupation du logement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Locatif (à la semaine, au mois ou à l'année)</li> <li>• Meublé</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Locatif au mois ou à l'année</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Locatif (au mois ou à l'année)</li> <li>• Meublé</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logement de transition</li> <li>• Locatif</li> <li>• Logement social</li> </ul>
<b>Services ou besoins connexes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Accessibilité et proximité du lieu de travail et des commerces</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Accessibilité et proximité du lieu de travail et des commerces</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Accessibilité et proximité des commerces</li> <li>• Proximité au campus du CCNB et de l'Université de Moncton</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Soutien psychologique</li> <li>• Aide à la réintégration sociale</li> <li>• Sécurité</li> <li>• Aide financière</li> </ul>

Sources : consultations auprès des parties prenantes en lien avec la situation de l'habitation, du logement et de l'hébergement; analyse RCGT.

# Le type de logement diffère selon le type de clientèle

Logements à prioriser pour chacune des clientèles

## Portrait des besoins en logements et habitations selon le type de clientèle

Ville d'Edmundston, 2022

	Type de clientèle			
	Travailleurs (seuls)	Travailleurs avec famille	Étudiants	Clientèles vulnérables
Modèle économique	<ul style="list-style-type: none"> <li>Logement abordable</li> <li>Logement communautaire (OBNL ou coopérative)</li> <li>Promoteurs immobiliers</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Logement abordable</li> <li>Logement communautaire (OBNL ou coopérative)</li> <li>Promoteurs immobiliers</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Logement abordable</li> <li>Logement communautaire (OBNL ou coopérative)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Logement abordable</li> <li>Logement communautaire (OBNL ou coopérative)</li> </ul>
Type de logements nécessitant des investissements	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nouveaux logements</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nouveaux logements</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nouveaux logements</li> <li>Logements adaptés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Logements adaptés</li> <li>Nouveaux logements abordables et sociaux</li> </ul>



Sources : consultations auprès des parties prenantes en lien avec la situation de l'habitation, du logement et de l'hébergement; tourisme Edmundston, analyse RCGT.

# Opportunités à saisir par la Ville d'Edmundston

---

# À la lumière des constats, des opportunités s'offrent à la Ville en termes de développement

*Opportunités à saisir par la Ville d'Edmundston*



## Modes d'habitation alternatifs

- Édifice à vocation multiple intégrant à la fois des habitations et des OBNL
- Mode d'habitation coopératif qui pourrait également intégrer la participation de certaines entreprises
- Ressources d'hébergement évolutives selon les besoins de sa clientèle



## Des zones à fort potentiel

- Identification des terrains disponibles et prioritaires dans les zones à fort potentiel
- Collaboration avec les employeurs locaux
- Alignement avec le développement d'un réseau de transport en commun



## Reconversion de l'existant

- Reconversion de certains bâtiments
- Maisons bigénérationnelles ou multigénérationnelles



En complément des opportunités de développement en matière d'habitation, la Ville a entamé les réflexions sur le développement d'un service de transport collectif. Cette opportunité favorisera le déplacement des étudiants et des nouveaux arrivants qui ne possèdent que rarement un véhicule.

Une adaptation des opportunités en collaboration avec les avancées sur ce sujet favorisera le développement économique et urbain d'Edmundston.

# La coopérative d'habitation est un modèle peu connu à Edmundston qui permettrait un éventail d'avantages

## Coopérative d'habitation

### Avantages de la formule coopérative

Bien que les démarches pour lancer une coopérative d'habitation peuvent s'échelonner entre deux et cinq ans, cette formule propose un éventail d'avantages autant pour les résidents que pour les milieux d'accueil. Plus spécifiquement, la coopérative d'habitation :

- Permet d'obtenir d'importantes subventions qui peuvent réduire les coûts et maintenir les loyers bas pour les résidents;
- Favorise une importante mixité sociale, les coopératives d'habitation constituent un moyen d'éviter la ségrégation sociale, l'appauvrissement et l'isolement de certains groupes de la société;
- Peut être combinée à des projets d'économie sociale, en intégrant par exemple des OBNL de la région;
- Peut intégrer une vocation particulière qui répond aux besoins du milieu d'accueil, notamment pour les personnes à mobilité réduite ou à faibles revenus;
- Représente une occasion intéressante pour revitaliser des secteurs stratégiques.

### Démarche pour lancer une coopérative d'habitation

1. Réunir un groupe de promoteurs pour cerner les besoins
2. Trouver un terrain prêt à accueillir le projet
3. Imaginer un projet de coopérative d'habitation innovant et qui répond aux besoins du milieu d'accueil
4. Rédiger un plan financier préliminaire en portant une attention particulière aux coûts
5. Préparer les demandes de subventions, négocier et sécuriser le financement
6. Bonifier le plan financier selon le financement obtenu
7. Embaucher un cabinet d'architectes pour la réalisation des plans et devis
8. Embaucher un entrepreneur général qui prendra en charge la construction
9. Sélectionner les personnes qui habiteront le projet sur la base des critères de la coopérative

Sources : Coopératives et mutuelles Canada, Confédération québécoise des coopératives d'habitation, analyse RCGT.

# Le financement disponible pour la construction des coopératives représente le principal avantage

## Coopérative d'habitation

Plusieurs sources de financement sont accessibles et l'implication financière d'acteurs gouvernementaux peut aller jusqu'à 50 % du budget total. Le financement peut être octroyé notamment via les programmes suivants :

Programme	Description	Aide disponible
Logement locatif abordable	Le programme de logements locatifs abordables, offert par le gouvernement du Nouveau-Brunswick vise les OBNL et les coopératives d'habitation. Il vise les logements pour personnes à faible ou modestes revenus. Ceci inclut les familles et les personnes seules, handicapées ou ayant des besoins spéciaux.	L'aide financière accordée par l'entremise de ce programme prend la forme d'un prêt-subvention avec Société d'habitation du Nouveau-Brunswick
Fonds de co-investissement	Le Fonds de co-investissement, géré par la SCHL, fournit du capital (prêts à faible taux d'intérêt, prêts-subventions, contributions) aux organismes partenaires pour construire des logements abordables et rénover ou réparer des logements abordables et communautaires existants.	Le montant maximum du financement octroyé varie d'un projet à l'autre.

Sources : SCHL, Gouvernement du Nouveau-Brunswick, analyse RCGT.

# D'autres mécanismes inspirants pourraient également être considérés par la Ville d'Edmundston

## Mécanismes inspirants

### Quelques exemples de coopératives au N.-B. Foncier solidaire Brome-Missisquoi

- Eastwood Housing Co-operative Ltd. (Woodstock)
- Glenn Abbey Housing Co-operative Ltd. (Moncton)
- Golden Terraces Seniors Housing Co-operative (Moncton)
- Housing Alternatives Inc. (Saint John)
- Cornerstone Co-operative Housing Ltd. (NB) (Moncton)
- Unified Saint John Housing Co-op Ltd. (Saint John)

Toutes ces coopératives sont membres de **la Fédération de l'habitation coopérative du Canada**. Plusieurs de ces coopératives offrent des logements abordables depuis déjà plus de 20 ans, démontrant qu'il est possible de créer des modèles durables et permettant de mettre à disposition des logements dans le long terme.

Foncier solidaire Brome-Missisquoi est un organisme à but non lucratif qui développe et préserve un parc immobilier d'habitations perpétuellement abordables, écologiques et de qualité dans la MRC de Brome-Missisquoi. Plus spécifiquement, l'organisation met des terrains et des habitations à l'abri de la spéculation afin de démocratiser et pérenniser l'accès au logement pour tous, mais plus particulièrement pour des clientèles vulnérables (ménages à faible revenu, premiers acheteurs, familles, aînés, immigrants, etc.)

### UTILE – logements étudiants abordables

L'Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant (UTILE) est une entreprise d'économie sociale vouée à la question du logement étudiant au Québec. L'organisme développe et gère des projets destinés à la clientèle étudiante, tout en faisant la promotion de l'accès au logement pour cette population. Sept projets sont actuellement complétés ou en cours de développement. Dans le cadre de ses projets, l'UTILE collabore avec des acteurs du milieu étudiant et de l'enseignement supérieur.

### Un modèle potentiellement intéressant pour le Nouveau Brunswick et la Ville d'Edmundston : le droit de préemption utilisée dans la province de Québec

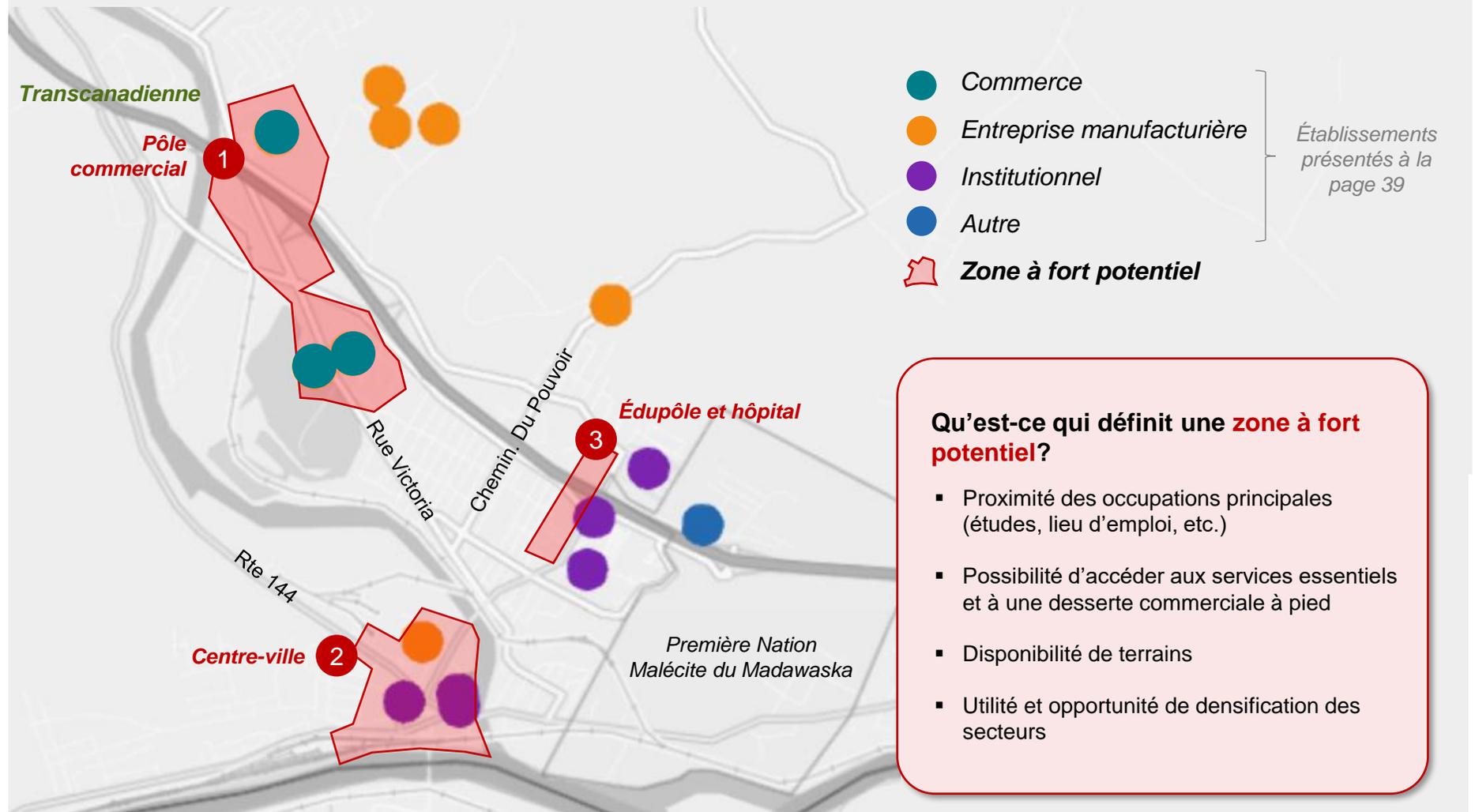
Depuis peu, les municipalités québécoises ont à leur portée un nouvel outil qui était jusqu'à tout récemment réservé à Montréal pour acheter des terrains à bas prix. Il s'agit du droit de préemption, un outil dont Rimouski et Saint-Hyacinthe ont été parmi les premières à s'en prévaloir. Ce mécanisme est un droit qui permet aux municipalités d'assujettir par règlement des terrains qu'elle souhaite acquérir en identifiant les fins pour lesquelles ils seraient acquis, par exemple pour un logement social, une habitation pour les aînés, etc. Elles ont ainsi la priorité pour acquérir des terrains ou immeubles stratégiques, ce qui peut s'avérer un outil intéressant pour contrer la crise du logement.

Sources : Site web de Foncier solidaire Brome-Missisquoi et de Vivacité, UMQ, Fédération de l'habitation coopérative du Canada, analyse RCGT.

# Trois zones à fort potentiel de développement immobilier ont été identifiées

Des zones à fort potentiel

Carte d'Edmundston avec les zones à fort potentiel et des employeurs d'envergure



Sources : Analyse RCGT

# Un développement urbain qui se différencie selon la zone à fort potentiel

*Des zones à fort potentiel*

Les approches entreprises pour chaque zone à fort potentiel devront être différenciées selon la clientèle ciblée ainsi que le secteur.

<b>Centre-ville – Zone à fort potentiel 2</b>	<b>Édupôle et hôpital – Zone à fort potentiel 3</b>
<p>Le centre-ville devrait être un secteur à prioriser d'un point de vue urbanistique pour assurer une vitalité et un dynamisme économique.</p> <p>L'une des avenues est la densification urbaine. Celle-ci permet d'augmenter les activités économiques, la productivité et l'innovation, tout en réduisant les coûts de transport et d'entretien d'infrastructures.</p> <p>Les bonnes pratiques de densification urbaine comprennent :</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. La mise en place de rues adaptées aux piétons;</li><li>2. La promotion d'un développement à usage mixte;</li><li>3. Le développement en collaboration avec un réseau de transport en commun dense.</li></ol> <p><b>Clientèle cible</b> : Les personnes vulnérables et les travailleurs dont l'emploi est à distance de marche.</p>	<p>La proximité aux deux établissements d'enseignement et à l'hôpital favorisent également la densification urbaine dans cette zone.</p> <p><b>Clientèle cible</b> : Les terrains situés dans ce secteur devraient être priorités pour des logements adaptés aux étudiants ainsi qu'aux travailleurs seuls. Employés internationaux dans l'hôpital, professeurs et doctorants pourront également résider dans ces unités d'une chambre et meublées.</p>

Sources : Analyse RCGT

# Constats et recommandations

---

# La présente étude a permis de mettre en lumière certains constats en lien avec le portrait actuel

## Principaux constats

### Besoins

- À court terme, les clientèles identifiées comme celles ayant les plus grands besoins en logements sont les suivantes: les travailleurs, seuls et avec leurs familles, les étudiants internationaux et les clientèles vulnérables.
- Edmundston aurait besoin de plus de 1 000 unités supplémentaires d'habitation à court terme, dont la majorité de type locatif.
- À plus long terme, les prévisions démographiques prévoient qu'Edmundston affichera des besoins pour loger ses aînés en sus des travailleurs et des étudiants.

### Freins au développement immobilier

Les freins suivants au développement immobilier sur le territoire d'Edmundston ont été identifiés :

1. Un manque de soutien au développement
2. Des coûts de construction élevés
3. Une offre d'entrepreneurs limitée
4. Un profil socioéconomique unique et nécessitant une approche différenciée
5. De la discrimination de certains types de locataires

### Profil socioéconomique régional et offre de logement

- Edmundston affiche une population vieillissante;
- La région anticipe une forte croissance de nouveaux arrivants pour combler les nombreux postes vacants;
- Les établissements d'enseignement ont connu une forte croissance ces dernières années, particulièrement en raison de leur politique d'attraction d'étudiants de l'international. Ces derniers rencontrent des difficultés pour se loger;
- Le programme de supplément de loyer et les loyers abordables sont bien en deçà des prix du marché. Une des raisons est la hausse importante des coûts de construction et des taux d'intérêts;
- Considérant que la demande existe pour des logements à ces loyers supérieurs, les promoteurs immobiliers cibles ce type de constructions. La construction de logements abordables engendre des enjeux de rentabilité des projets
- Les locataires de l'international connaissent des enjeux importants de discrimination.

# Les principaux constats permettent d'identifier certaines recommandations régionales

## Recommandations



**DÉVELOPPER UN LEADERSHIP RÉGIONAL EN MATIÈRE DE LOGEMENT**



**OCTROYER UN SOUTIEN AUX PROPRIÉTAIRES**



**FAVORISER LES PROJETS D'HABITATION ALTERNATIFS**



**DÉVELOPPER UNE STRATÉGIE PROPRE POUR LES NOUVEAUX ARRIVANTS**

*Le détail des actions à mettre en œuvre est présenté dans les pages à venir.*



## DÉVELOPPER UN LEADERSHIP RÉGIONAL EN MATIÈRE DE LOGEMENT

Actions	Portée
Prioriser le développement immobilier dans les trois zones à fort potentiel en s'adaptant à la clientèle cible	●●●
Faire l'inventaire complet des terrains qui pourraient être développés en vue d'une construction sur le territoire d'Edmundston et le rendre disponible auprès des promoteurs, des entrepreneurs et de la population.	●●●
Assurer des pressions politiques auprès du gouvernement du Nouveau-Brunswick pour faciliter l'accès à certains programmes d'aide financière Exemple : pour rendre plus flexibles les critères d'admission à certains programmes en lien avec l'habitation	●●●
Collaborer avec le gouvernement du Nouveau-Brunswick pour adapter les budgets accordés au Programme de supplément de loyer.	●●●
Entamer des discussions avec la SCHL pour une meilleure représentativité de la réalité d'Edmundston dans les données publiées.	●●●
Intégrer le plan de développement du transport en commun aux mesures entreprises pour le soutien au développement et aménagement immobilier	●●●



## OCTROYER UN SOUTIEN AUX PROPRIÉTAIRES

Actions	Portée
Proposer de nouveaux incitatifs pour les propriétaires qui réalisent des rénovations afin d'inciter ces derniers à entretenir leur habitation.	●●●
Proposer de nouveaux incitatifs pour les promoteurs afin de les inciter à construire des logements.	●●●
Accompagner et soutenir les jeunes entrepreneurs dans leurs premiers projets immobiliers. À titre d'exemple, à l'aide d'un programme de mentorat d'affaires.	●●●



## FAVORISER LES PROJETS D'HABITATION ALTERNATIFS

Actions	Portée
Assurer des pressions politiques pour bonifier les programmes visant la création de logements coopératifs et sensibiliser la population à ce type d'habitation abordable.	● ● ●
Adapter les règlements d'aménagement du territoire afin de faciliter le développement de modes d'habitation alternatifs (bâtiments multifonctionnels, logements sociaux par et pour les femmes, résidences pour étudiants, etc.).	● ● ●
Promouvoir la création de logements coopératifs pour répondre aux enjeux de rentabilité des projets immobiliers prévus.	● ● ●
Impliquer les entreprises dans les démarches de création d'espaces locatifs afin que ces habitations répondent aux besoins de leurs travailleurs.	● ● ●
Offrir des terrains à des promoteurs pour la réalisation de projets locatifs porteurs qui pourraient contribuer à améliorer la qualité du milieu de vie. À titre d'exemple, un projet de logements locatifs qui intégrerait des OBNL à vocation sociale pourrait s'avérer intéressant.	● ● ●



## DÉVELOPPER UNE STRATÉGIE PROPRE POUR LES NOUVEAUX ARRIVANTS

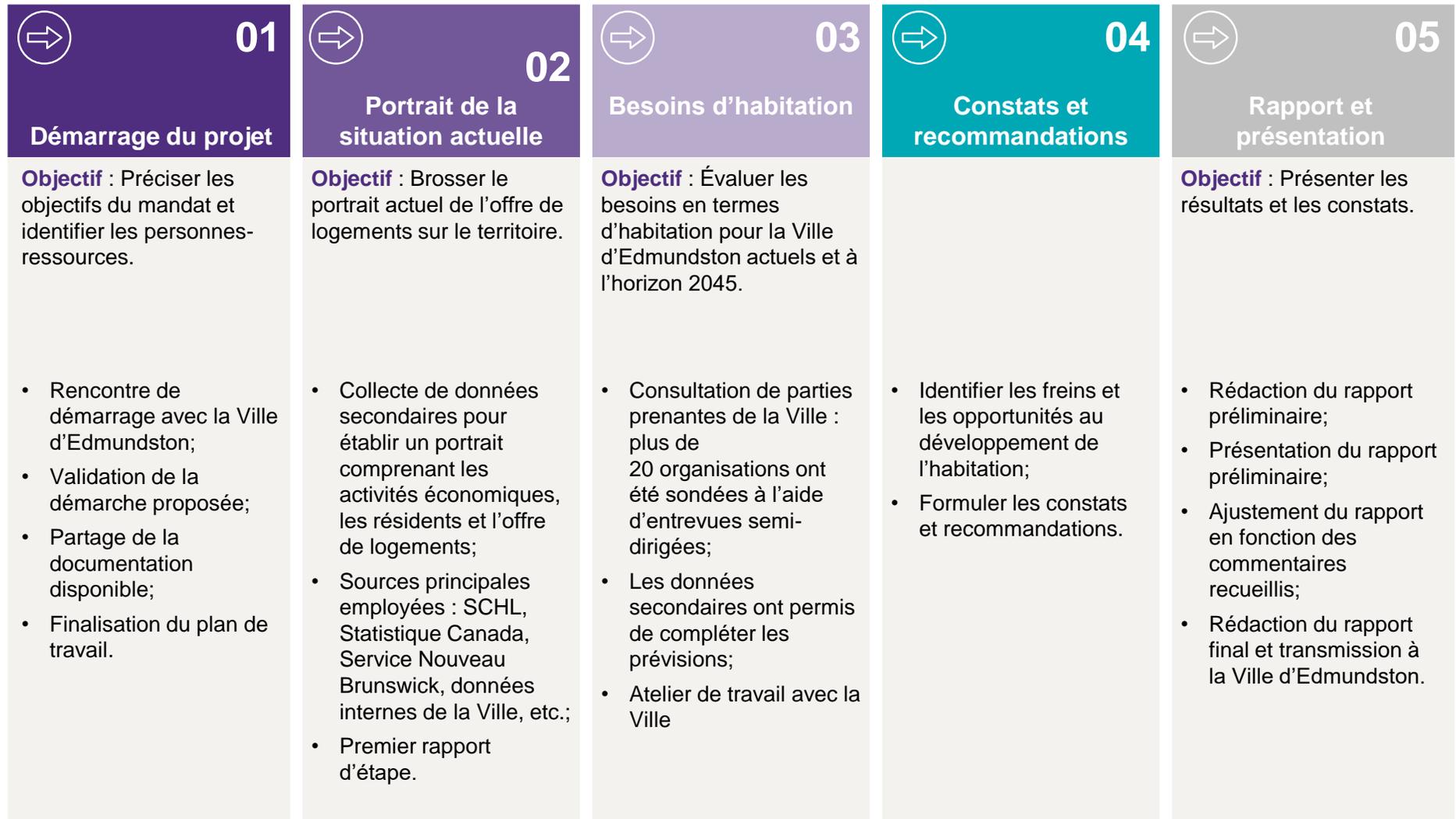
Actions	Portée
Mettre en place un programme de sensibilisation auprès des propriétaires qui favorise l'inclusion	● ● ●
Créer un comité réunissant les organisations d'accueil, les établissements d'enseignement et la Ville pour finaliser les besoins spécifiques de cette clientèle	● ● ●
Collaborer avec les établissements d'enseignement pour identifier les besoins spécifiques et établir un plan conjoint pour la conception de nouveaux logements pour étudiants	● ● ●

# Annexes

---

# Démarche employée pour la réalisation de l'étude

## Étapes de réalisation



# Hypothèses des prévisions

Prévisions	Hypothèses
<b>Travailleurs seuls et en famille</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Somme des admissions de résidents permanents pour Edmundston (125 en 2021) et des admissions EIMT (5 de Q3-2021 à Q2-2022);</li><li>• Proportions des unités : 25 % travailleurs seuls et 75 % familles;</li><li>• Chaque famille compte quatre personnes;</li><li>• Croissance jusqu'en 2025 : 29 %, soit la croissance ciblée par le Nouveau-Brunswick;</li><li>• Croissance de 2026 à 2030 : ralentissement de l'immigration en raison des emplois comblés, évolution prévue de l'immigration annuelle de -5 % sur cet horizon;</li><li>• Évolution 2031 à 2045 : moyenne 2018 à 2022.</li></ul>
<b>Étudiants</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Nombre d'étudiants jusqu'en 2022 pour l'UMCE et 2024 pour le CCNB proviennent des établissements d'enseignement;</li><li>• Lors de discussions effectuées avec les acteurs, les écoles ont validé leurs intentions de croissance et la capacité des établissements. La croissance prévue des étudiants internationaux est de 5 %, alors que pour les étudiants canadiens. entre 0 et 2 %;</li><li>• Les besoins actuels entre 45 et 50 étudiants en 2022 proviennent également des établissements d'enseignement.</li></ul>
<b>Personnes vulnérables</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Le nombre d'individus et de familles sur liste d'attente restera stable au courant des prochaines années;</li><li>• L'évolution du nombre de personnes âgées suit la croissance prévue de la tranche d'âge des personnes de « 75 ans et plus ».</li></ul>
<b>Logements supplémentaires ou libérés pour combler la demande</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Différence entre les « 25 à 74 ans » entre 2021 et 2031.</li></ul>

# Détails de l'évolution des loyers et de l'IPC

## Évolution des coûts des loyers selon la taille à Edmundston et de l'IPC au N.-B.

Edmundston et N.-B., 2002 à 2021, en \$ pour le loyer, indice sur base 100 en 2002

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Studios	338	340	333	356	355	356	360	370	397	408	418	383	396	422	419	437
1 chambre	405	404	411	411	425	439	426	445	457	455	470	464	462	474	473	513
2 chambres	444	449	458	468	485	484	498	513	536	533	553	568	571	593	609	631
3 chambres et plus	457	501	511	536	549	521	566	573	569	558	602	608	629	676	635	699
<b>Tous les logements</b>	<b>424</b>	<b>430</b>	<b>438</b>	<b>444</b>	<b>461</b>	<b>464</b>	<b>468</b>	<b>484</b>	<b>498</b>	<b>500</b>	<b>521</b>	<b>525</b>	<b>528</b>	<b>550</b>	<b>553</b>	<b>582</b>
IPC au NB	109,2	111,3	113,2	113,5	115,9	120	122	123	124,8	125,4	128,2	131,2	134	136,3	136,6	141,8
IPC Logement au NB	110,4	113,9	118,2	124,6	126,9	132,8	137,3	138,5	141,1	147,9	150,6	148,6	150,6	155,6	159,6	165,1

Sources : SCHL; Statistique Canada; analyse RCGT.



Raymond Chabot  
Grant Thornton

[rcgt.com](http://rcgt.com)

© Raymond Chabot Grant Thornton & Cie S.E.N.C.R.L., 2017, 2020. Tous droits réservés.

« Grant Thornton » fait référence à la marque sous laquelle les sociétés membres de Grant Thornton fournissent des services de certification, de fiscalité et de conseil à leurs clients, et peut aussi désigner une ou plusieurs sociétés membres, selon le contexte. Raymond Chabot Grant Thornton S.E.N.C.R.L. est une société membre de Grant Thornton International Ltd (GTIL). GTIL et les sociétés membres ne constituent pas une association mondiale. GTIL et chacune des sociétés membres sont des entités juridiques indépendantes. Les services professionnels sont offerts par les sociétés membres.