

edmundston

habitation • housing

Réunion publique du conseil municipal
17 septembre 2024



Étude sur les besoins – complétée



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		n.d.	
La clientèle vulnérable	651		719		1 041	
Besoins (unités)	1 013		1 114		1 098	
	Cumulatif depuis 2021	annuel	Cumulatif depuis 2021	annuel	Cumulatif depuis 2021	annuel
Potentiel maximal de logements libérés	44	44	393	44	472	20

Au cours des prochains 20 ans,
plus de **2 500** loyers seront
nécessaires pour répondre aux
besoins non comblés de la
demande en logement.



À court terme, d'ici 2025,
c'est environ **1 000**
loyers qui seront
nécessaires.

10 % - Le nombre maximal de
logements potentiellement
libérés par la population
vieillissante.



Kiosque d'information au Salon de l'habitation et du plein air



**3-5 mai
2024**

Centre Jean-Daigle

edmundston
habitation · housing

Session porte-ouverte avec la population



**25 juin
2024**

Centre Jean-Daigle

Financement fédéral – confirmé



4M\$
de la
SCHL

26 mars 2024

edmundston
habitation • housing

Financement provincial – 1^{ère} partie confirmée



762K\$
de la SDR
30 août 2024

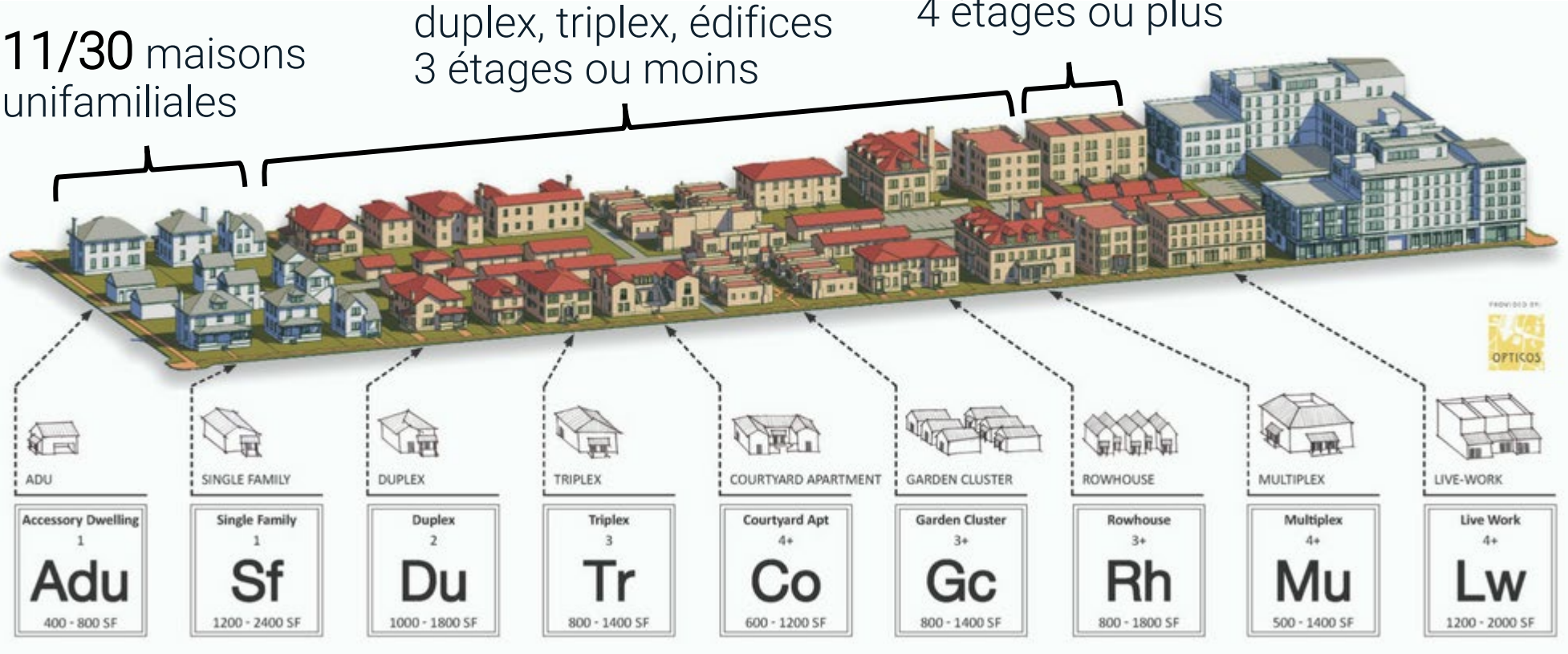
Notre progression au niveau des unités de logement

33/220

22/133 unités de logement - condos, duplex, triplex, édifices 3 étages ou moins

0/57 unités de logement - édifices 4 étages ou plus

11/30 maisons unifamiliales



PROVIDED BY:
OPTIKOS

*** Mise à jour au 30 août 2024 – permis émis

C'est maintenant le temps de passer à l'action!

Dévoilement des nouveaux incitatifs pour le logement

Mise en appel à projets de 4 terrains municipaux

Présentation initiale des plans d'immeubles-types

Dévoilement des 4 nouveaux incitatifs pour le logement



Conditions générales des incitatifs

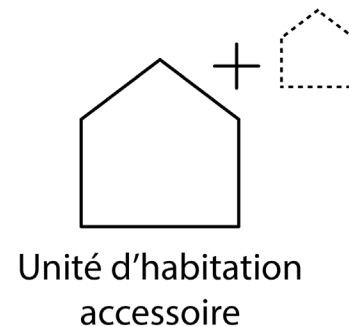
- Remplacent l'incitatif existant de la Ville d'Edmundston pour le logement.
- Disponibles jusqu'au 31 décembre 2026, c'est-à-dire pendant la période couverte par le programme FACL de la SCHL ou jusqu'à épuisement des fonds.
- Les projets seront évalués et les fonds seront attribués dans l'ordre de réception des demandes selon le principe du 1^{er} arrivé, 1^{er} servi.
- Rétroactifs pour les projets admissibles dont les permis de construction ont été émis après le 1^{er} avril 2024.
- Le demandeur devra s'assurer que tous ses comptes sont en règles avec la Ville d'Edmundston (électricité et eau/égouts).

Conditions générales des projets

- Visent les projets de création de nouvelles unités nettes de logement locatif de la catégorie du chaînon manquant, c'est-à-dire : les unités d'habitation accessoires, les duplex, triplex, condos, maisons en rangée, édifices 3 étages ou moins, édifices de 4 étages ou plus, etc. Les maisons unifamiliales ne sont pas admissibles.
- Les unités de logement locatif doivent être complètes et indépendantes. Les unités de types résidences ou maisons de chambres ne sont pas admissibles.
- Les logements locatifs doivent être destinés à un usage de résidence principale et utilisés pour une location à long terme (bail d'une durée supérieure à six mois).
- Les logements doivent être situés à Edmundston.
- Le projet devra être conforme à l'arrêté de zonage d'Edmundston et à l'arrêté de construction d'Edmundston, tous dans leur plus récente version.
- Les demandeurs doivent être propriétaires du terrain ou le devenir s'il s'agit des terrains municipaux.
- Les projets devront être raccordés aux services municipaux d'approvisionnement en eau et d'égouts sanitaires.

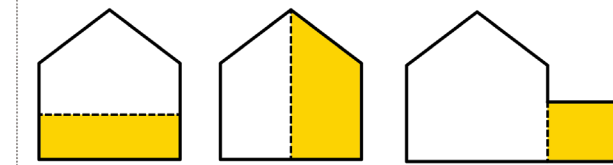
Programme d'appui à la construction d'unités d'habitation accessoires

- Ce programme s'adresse aux propriétaires fonciers désirant construire un logement accessoire ou un nouveau logement net sur un terrain déjà construit.
- Le ou les nouveaux logements nets peuvent résulter d'une nouvelle construction, d'une rénovation ou du réaménagement de bâtiments existants ou de bâtiments accessoires.



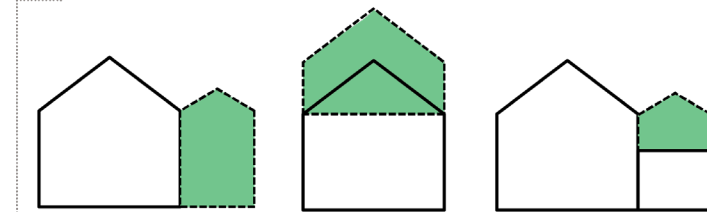
Logement additionnel

(aménagé à même un bâtiment résidentiel, sans en modifier l'enveloppe)



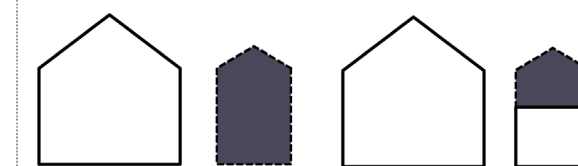
Unité d'habitation accessoire attachée (UHAA)

(aménagée dans une extension du bâtiment résidentiel principal)



Unité d'habitation accessoire détachée (UHAD)

(isolée du bâtiment résidentiel principal)



Programme d'appui à la création d'unités d'habitation accessoires (UHA)

Montants offerts et conditions spécifiques

- Contribution non-remboursable de 10 000 \$ par nouveau logement net + remboursement de l'équivalent de 50 % des taxes municipales liées à l'ajout de l'unité d'habitation accessoire pendant une période de 5 ans.
- Les demandeurs doivent ajouter un nouveau logement net au terrain concerné, de sorte qu'il y ait au moins deux logements sur le terrain.

Programme d'appui au pré-développement de projets d'unités de logement abordable par les OSBL et les coopératives de logement

- Ce programme s'adresse aux OSBL (organismes sans but lucratif) et aux coopératives de logement désirant élaborer des projets de logements abordables.
- Le programme offre des contributions non-remboursables pour aider à compenser les dépenses encourues pendant l'étape de validation de concept et l'élaboration d'un projet de logements abordables.



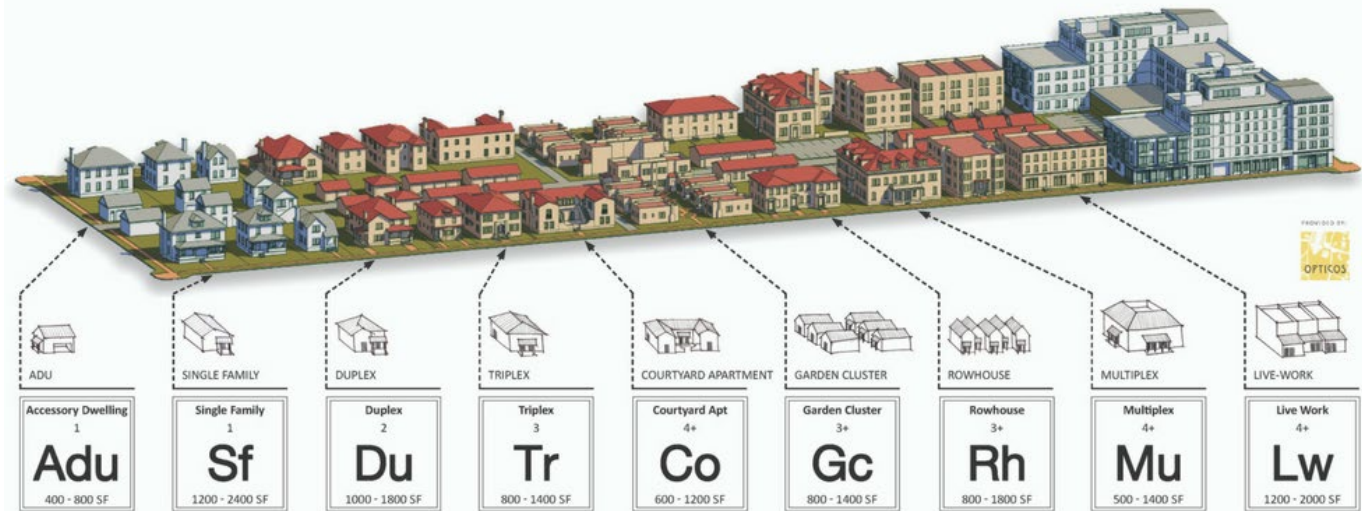
Programme d'appui au pré-développement de projets d'unités de logement abordable par les OSBL et les coopératives de logement

Montants offerts et conditions spécifiques

- Contribution non-remboursable allant jusqu'à 15 % des coûts admissibles, maximum 15 000 \$ par projet.
- Prévoir une nouvelle construction ou la transformation d'un bâtiment non résidentiel en un bâtiment résidentiel à logements multiples.
- Porter sur un minimum de six (6) logements;
- Créer des logements abordables pour des ménages à revenus faibles ou modestes à Edmundston;
- Le projet peut inclure une mixité de logements au prix du marché et de logements abordables, mais un minimum de 50 % des logements du projet doivent être des logements abordables, dont le coût de location ne dépasse pas le loyer médian du marché selon la SCHL.

Programme d'appui à la construction d'unités de logement locatif

- Ce programme s'adresse aux promoteurs du secteur privé, aux OSBL ainsi qu'aux coopératives désirant construire des unités de logement du « chaînon manquant » : duplex, triplex, condos, maisons en rangée, édifices de logement de 3 étages ou moins, édifice de logement de 4 étages ou plus.



- Les logements doivent être construits sur des terrains se situant à l'intérieur des limites municipales d'Edmundston, mais autres que les terrains mis en disponibilité par la Ville d'Edmundston pour le logement.

Programme d'appui à la construction d'unités de logement locatif

Montants offerts et conditions spécifiques

	Secteur privé	OSBL/ Coopérative
Remboursement des frais de permis de construction	50 %	100 %
Remboursement des frais de demande de modification de zonage	50 %	100 %
Remboursement de l'équivalent d'une portion des taxes municipales liées à l'ajout des unités de logement	50 % sur 5 ans	75 % sur 5 ans
Boni pour l'ajout d'unités de logement abordable, maximum 150 000 \$ / projet	N/A	15 000 \$ /unité

- Les projets doivent comporter un minimum de deux (2) unités d'habitation.

Programme d'appui à la construction d'unités de logement locatif

Voici une estimation de contribution pour chaque tranche de 1 000 000 \$ de valeur au permis de construction d'un projet de logement locatif du chaînon manquant.

Estimation de contribution	Secteur privé	OSBL / Coopérative
Remboursement des frais de permis de construction	2 550 \$	5 100 \$
Remboursement des frais de demande de modification de zonage	(Si applicable)	(Si applicable)
Remboursement de l'équivalent d'une portion des taxes municipales liées à l'ajout des unités de logement	40 875 \$	61 313 \$
Boni pour l'ajout d'unités de logements abordables, maximum 150 000 \$/projet	N/A	60 000 \$ (Exemple à 4 unités @ 250 000 \$ chacun)
Total de contribution estimé par tranche de 1 000 000 \$ de valeur au permis de construction	43 425 \$	126 413 \$

Programme d'appui à la construction d'unités de logement locatif sur les terrains mis à disposition par la municipalité

- Ce programme s'adresse aux promoteurs du secteur privé, aux OSBL ainsi qu'aux coopératives désirant construire des unités de logement du « chaînon manquant » : duplex, triplex, condos, maisons en rangées, édifices de logement de 3 étages ou moins, édifice de logement de 4 étages ou plus.
- Les logements doivent être construits sur l'un des terrains mis en disposition par la Ville d'Edmundston pour le logement.



Terrains municipaux pour le logement

Municipal land for housing

3. Isidore-Boucher/Grondin

NID/PID : 35040880
Superficie/Surface : 1146m²

3

7. Ave Laboissonnière

NID/PID : 35298322+
Superficie/Surface : 56664m²

7

9. Rue Carrier

NID/PID : 35315662
Superficie/Surface : 21352m²

9

2. Ancienne caserne St-Basile

NID/PID : 35289115+
Superficie/Surface : 7361m²

2

1. Boul. Mgr-Numa-Pichette

NID/PID : 35250190
Superficie/Surface : 4727m²

1

5. 35, 34e avenue

NID/PID : 35125236
Superficie/Surface : 608m²

5

10. Canada/De l'Église

NID/PID : 35328939+
Superficie/Surface : 3182m²

10

4. Laporte/St-François

NID/PID : 35363142
Superficie/Surface : 505m²

4

8. Rue Gagné/Zaichick

NID/PID : 35169978+
Superficie/Surface : 6426m²

8

6. Ave Saint-Sacrement

NID/PID : 35180140+
Superficie/Surface : 13566m²

6

À proximité - Near :

- écoles / schools
- parcs / parks
- magasins / stores
- soins de santé / health care
- transport en commun / public transport

Programme d'appui à la construction d'unités de logement locatif sur les terrains mis à disponibilité par la municipalité

Montants offerts

	Secteur privé	OSBL/ Coopérative
Remboursement des frais de permis de construction	50 %	100 %
Montant de base par unité	1 000 \$	1 000 \$
Boni densification pour les unités situées au 2 ^e étage	1 000 \$	1 000 \$
Boni densification pour les unités situées au 3 ^e étage	2 000 \$	2 000 \$
Boni pour un logement de 2 chambres	1 000 \$	1 000 \$
Boni pour un logement de 3 chambres	2 000 \$	2 000 \$
Boni pour l'accessibilité	2 000 \$	2 000 \$
Boni pour l'ajout d'unités de logement abordable, maximum 150 000\$/projet	5 000 \$	15 000 \$

Programme d'appui à la construction d'unités de logement locatif sur les terrains mis à disposition par la municipalité

Conditions spécifiques

- Les logements doivent être construits sur l'un des terrains mis en disposition par la Ville d'Edmundston pour le logement.
- Les projets doivent comporter le minimum d'unités d'habitation identifié dans l'appel à projets.

Mise en appel à projets de terrains municipaux



Accent mis sur sept (7) terrains municipaux

- ✓ Capacité d'accueillir 194 unités
- ✓ Prêts à construire
- ✓ Zonage approprié pour le multi logement
- ✓ Terrains offerts gratuitement
- ✓ Infrastructures d'eau et égouts à niveau
- ✓ Programme d'incitatif spécifique

4 premiers terrains rendus disponibles pour des appels à projets

Documents officiels seront publiés le 26 septembre 2024

Terrains municipaux pour le logement

Municipal land for housing

Première ronde – Septembre 2024 (4 terrains)

3. Isidore-Boucher/Grondin
NID/PID : 35040880
Superficie/Surface : 1146m²

3

7. Ave Laboissonnière
NID/PID : 35298322+
Superficie/Surface : 56664m²

7

9. Rue Carrier
NID/PID : 35315662
Superficie/Surface : 21352m²

9

2. Ancienne caserne St-Basile
NID/PID : 35289115+
Superficie/Surface : 7361m²

2

1. Boul. Mgr-Numa-Pichette
NID/PID : 35250190
Superficie/Surface : 4727m²

1

5. 35, 34e avenue
NID/PID : 35125236
Superficie/Surface : 608m²

5

10. Canada/De l'Église
NID/PID : 35328939+
Superficie/Surface : 3182m²

10

4. Laporte/St-François
NID/PID : 35363142
Superficie/Surface : 505m²

4

8. Rue Gagné/Zaichick
NID/PID : 35169978+
Superficie/Surface : 6426m²

8

6. Ave Saint-Sacrement
NID/PID : 35180140+
Superficie/Surface : 13566m²

6

À proximité - Near :

- écoles / schools
- parcs / parks
- magasins / stores
- soins de santé / health care
- transport en commun / public transport

edmundston  **n**

habitation • housing

Futur site! / Future Site!

Projet de développement résidentiel

Residential development project

edmundston.ca/fr/habitation

Conditions générales des appels à projets

- Publiés le 26 septembre 2024
- Ouverts pour une période de 11 semaines
- Ouverture des propositions se fera le jeudi 12 décembre à 14 h
- Suivant le transfert du terrain, le gagnant de chaque appel à projets aura droit à :
 - un maximum de trois (3) mois pour obtenir un permis de construire et
 - un maximum de 2 ans pour débuter la construction



Critères d'évaluation des propositions

- # d'unités de logement résidentiel
- % d'unités de logement - 3 chambres
- # de logements abordables
- Choix de revêtement durable
- % de surface d'aménagement paysager
- # étages
- Clientèle visée

Appel de projets 2024-114 Boul. Mgr-Numa-Pichette NID/PID : 35250190

Caractéristiques de la propriété

- Superficie : 4 727 m² / 50 881 pi²
- Valeur marchande (à nu): 111 000 \$
- Valeur estimée du terrain incluant un projet de logement : 255 000 \$
- Zonage : R3

Caractéristiques du projet visé

- Nombre d'unités souhaitées : 24
- Nombre d'unités minimum : 18
- Nombre d'étages minimum : 2



Critères d'évaluation des propositions

- # d'unités de logement résidentiel
- % d'unités de logement - 3 chambres
- # de logements abordables
- Choix de revêtement durable
- % de surface d'aménagement paysager
- # étages
- Clientèle visée

Appel de projets 2024-115 Isidore-Boucher/Grondin NID/PID : 35040880

Caractéristiques de la propriété

- Superficie : 1 146m² / 12 335 pi²
- Valeur marchande (à nu): 36 500 \$
- Valeur estimée du terrain incluant un projet de logement : 61 800 \$
- Zonage : C2

Caractéristiques du projet visé

- Nombre d'unités souhaitées 6
- Nombre d'unités minimum : 4
- Nombre d'étages minimum : 2



Critères d'évaluation des propositions

- # d'unités de logement résidentiel
- % d'unités de logement - 3 chambres
- # de logements abordables
- Choix de revêtement durable
- % de surface d'aménagement paysager
- # étages
- Clientèle visée

Appel de projets 2024-116 35, 34e Avenue NID/PID : 35125236

Caractéristiques de la propriété

- Superficie : 608m² / 6 544pi²
- Valeur marchande (à nu): 17 000 \$
- Valeur estimée du terrain incluant un projet de logement : 45 800 \$
- Zonage : R2

Caractéristiques du projet visé

- Nombre d'unités souhaitées 3
- Nombre d'unités minimum : 2
- Nombre d'étages minimum : 2



Critères d'évaluation des propositions

- # d'unités de logement résidentiel
- % d'unités de logement - 3 chambres
- # de logements abordables
- Choix de revêtement durable
- % de surface d'aménagement paysager
- # étages
- Clientèle visée
- Intégration d'une composante d'espace public accessible pour le voisinage

Appel de projets 2024-117

Rues Gagné/Zaichick

NID/PID : 35169978, 35169952, 35169960

Caractéristiques de la propriété

- Superficie : 6 426m² / 69 169pi²
- Valeur marchande (à nu): 69 000 \$
- Valeur estimée du terrain incluant un projet de logement : 207 500 \$
- Zonage : R2

Caractéristiques du projet visé

- Nombre d'unités souhaitées : 24
- Nombre d'unités minimum : 18
- Nombre d'étages minimum : 2

Valeur des incitatifs pour chacun des terrains municipaux :	Boul. Mgr- Numa-Pichette	Isidore-Boucher /Grondin	35, 34e Avenue	Rues Gagné /Zaichick
Valeur marchande du terrain (à nu) (Selon un rapport d'évaluation professionnelle réalisé en septembre 2024)	111 000 \$	36 500 \$	17 000 \$	69 000 \$
Valeur estimée du terrain incluant un projet de logement	255 000 \$	61 800 \$	45 800 \$	207 500 \$
Nombre d'unités souhaitées	24	6	3	24
Valeur potentielle Programme d'appui à la construction d'unités de logement locatif sur les terrains mis à disponibilité par la municipalité	130 000 \$ (Estimation de 24 unités dont 12 au 2 ^e étage, 33 % - 2 chambres, 33 % - 3 chambres, 12 unités abordables et 5 unités accessibles)	37 000 \$ (Estimation de 6 unités dont 2 au 2 ^e étage, 2 au 3 ^e étage, 33 % - 2 chambres, 33 % - 3 chambres, 3 unités abordables et 2 unités accessibles)	9 000 \$ (Estimation de 3 unités dont 1 au 2 ^e étage, 1 au 3 ^e étage, 33 % - 2 chambres, 33 % - 3 chambres, 0 unités abordables et 0 unités accessibles)	130 000 \$ (Estimation de 24 unités dont 12 au 2 ^e étage, 33 % - 2 chambres, 33 % - 3 chambres, 12 unités abordables et 5 unités accessibles)
Valeur potentielle du remboursement des frais de permis de construction (Calculée à une valeur de 275K\$/unité _ remboursement de 50 % des frais)	16 550 \$	4 175 \$	2 112 \$	16 550 \$
Valeur potentielle de la contribution totale pour le projet (\$)	401 550 \$	102 975 \$	56 912 \$	354 050 \$
Équivalent d'une contribution potentielle par unité (\$)	16 731 \$	17 162 \$	18 970 \$	14 752 \$
+ (PLUS) Valeur approximative des travaux d'infrastructures qui seront réalisés par la Ville	351 500 \$	25 000 \$	30 000 \$	20 000 \$
Total des investissements liés à la propriété pour accélérer la construction de logements	753 050 \$	127 975 \$	86 912 \$	374 050 \$

**3 autres terrains seront rendus
disponibles pour des appels à projets
en janvier/février 2025**



Ave Saint-Sacrement
NID/PID : 35180140+
Superficie/Surface : 13566m²



Ave Laboissonnière
NID/PID : 35298322+
Superficie/Surface : 16500m²



Canada/De l'Église
NID/PID : 35328939+
Superficie/Surface : 3182m²



Présentation initiale des plans d'immeubles- types



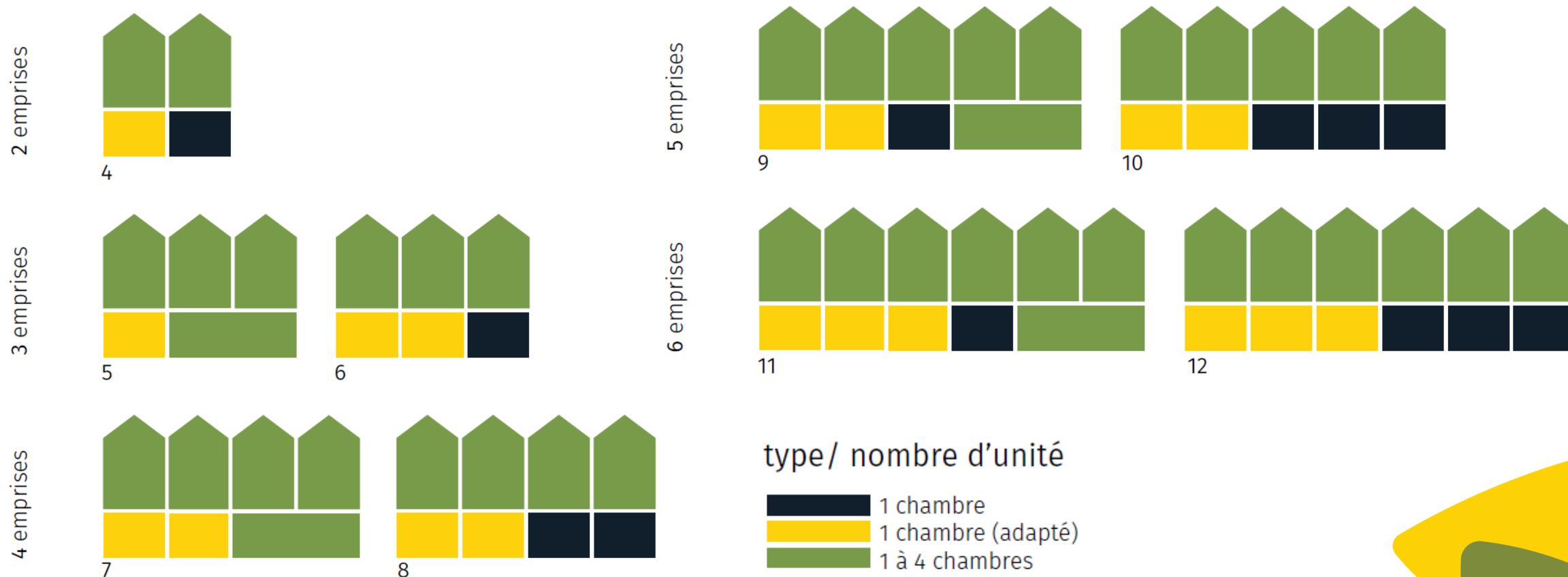
Critères obligatoires

- Les plans proposés ont été développés dans le but d'inclure les éléments requis par divers programmes de financement des gouvernements provincial ou fédéral. Ils répondent donc aux critères suivants :
 1. Accessibilité
 - Au moins 20 % des unités doivent atteindre ou dépasser la norme CAN/CSA-B651, Accessibilité des bâtiments et autres installations : règles de conception
 2. Efficacité énergétique
 - Les unités doivent atteindre le palier 2 du Code national de l'énergie pour les bâtiments (CNÉB) de 2020
 3. Abordabilité
 - Cette initiative vise à proposer des logements durables de moyenne gamme afin de permettre une certaine abordabilité des taux de location.

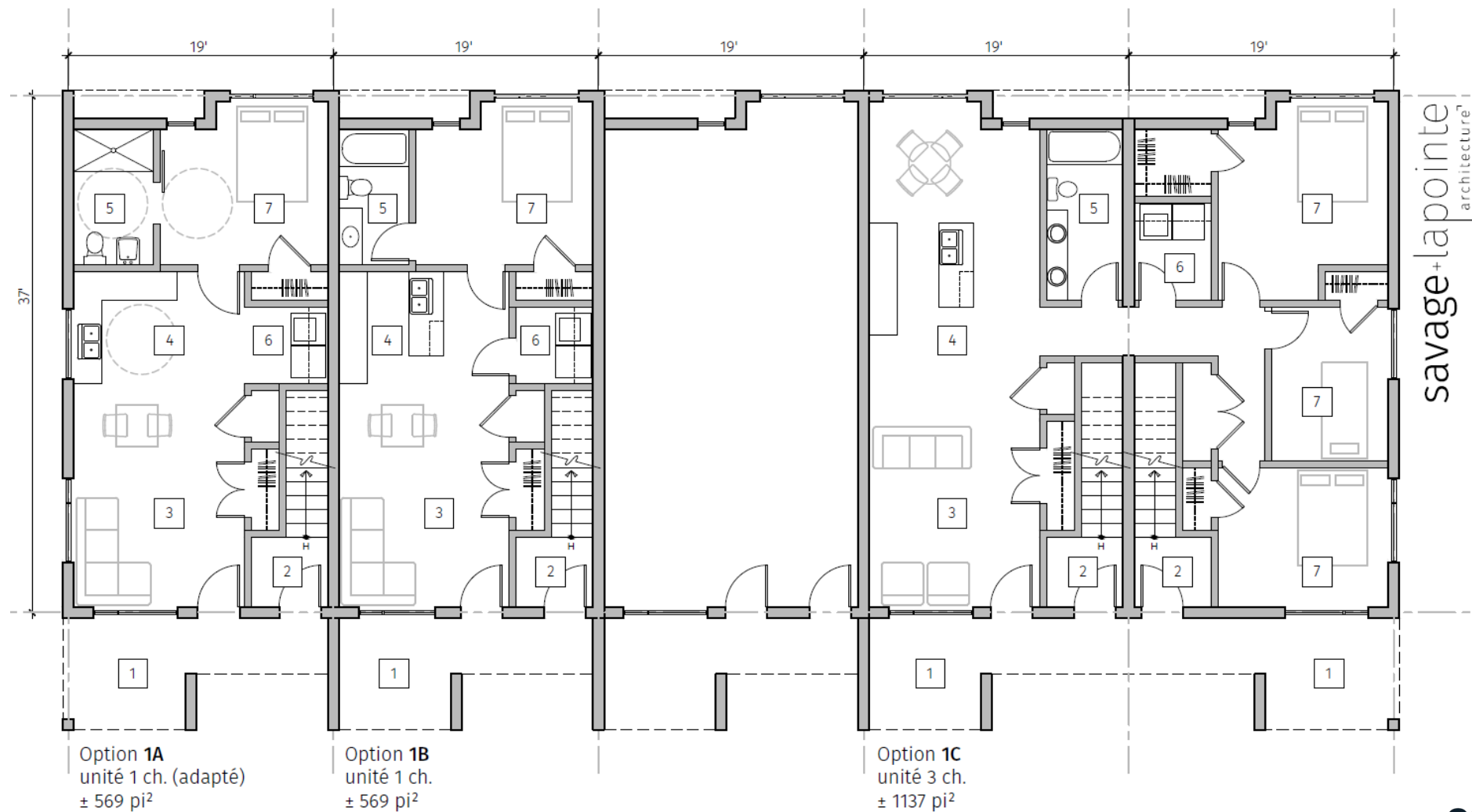
Consultation

- Les plans proposés ont également été développés suivant une consultation auprès d'un groupe constitué de promoteurs, locataires, partenaires gouvernementaux, citoyens, etc.
- Les caractéristiques suivantes ont toutes été discutées afin de proposer des logements qui répondent aux besoins des diverses clientèles.
 - Intérieur de l'immeuble (salle à diner, salle de bain, buanderie, finition, rangement, etc.)
 - Extérieur de l'immeuble (matériaux, fenêtres, balcons, stationnement, etc.)
 - Caractéristiques du bâtiment (# de logements, # de chambres, # d'étages, etc.)
 - Hauteur du bâtiment (# d'étage par logement, etc.)
 - Circulation (accès, ascenseur, escaliers, etc.)
 - Énergie (type de chauffage/climatisation, etc.)

La flexibilité du modèle proposé



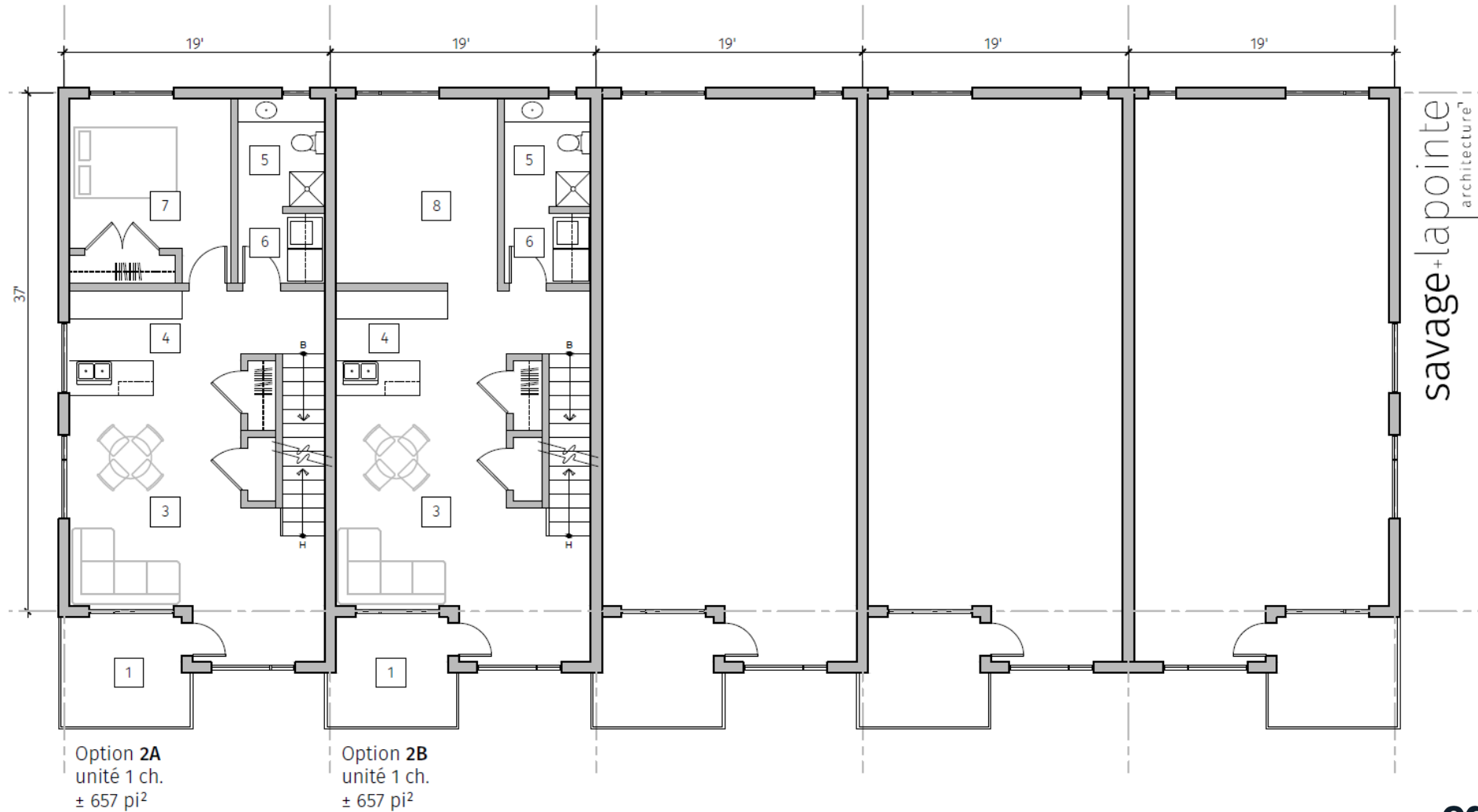
Ébauche des options de plan – Niveau 1 (RDC)



savage+lapointe
architecture

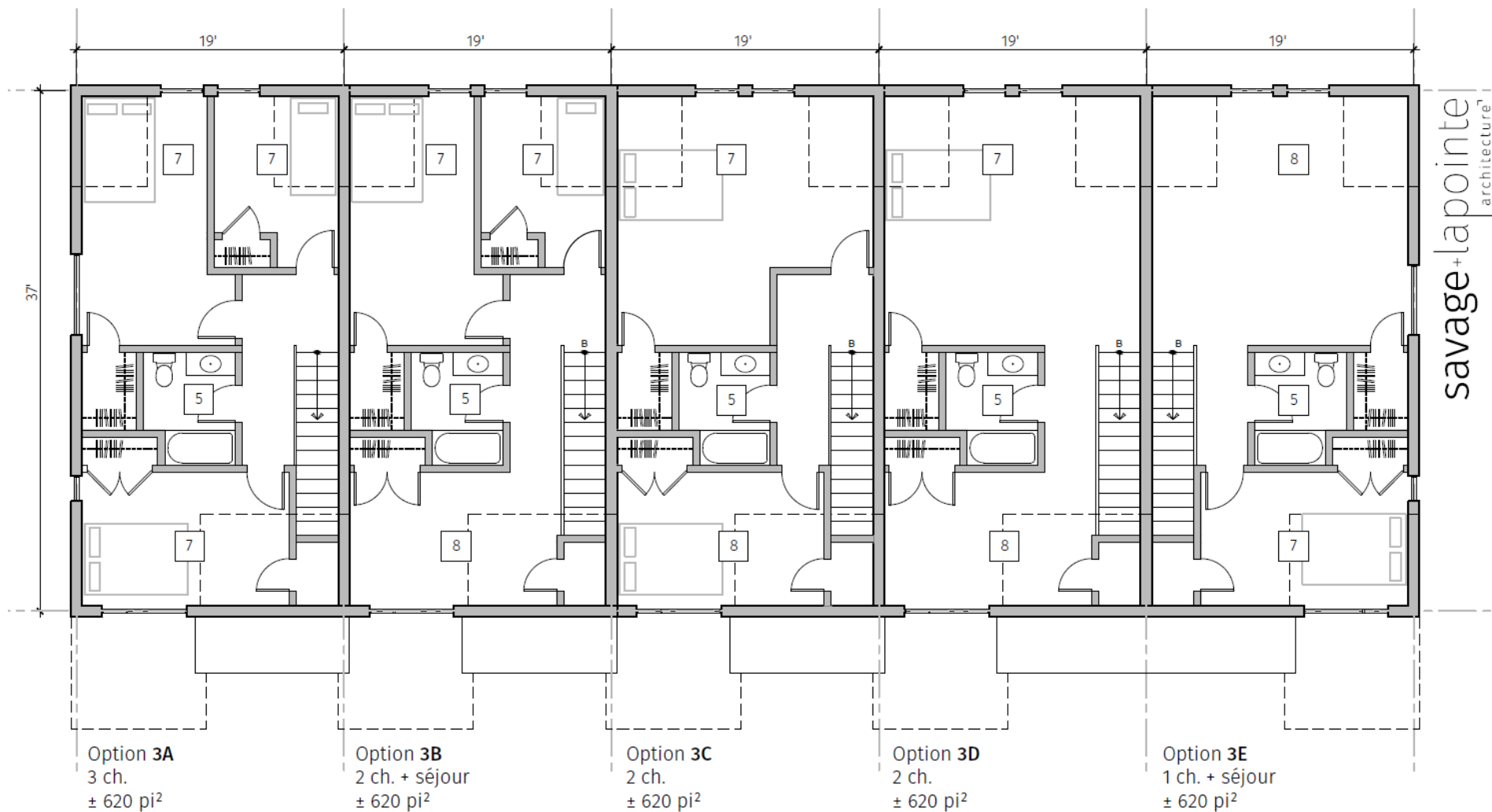
1. Terrasse/ Balcon
2. Vestibule
3. Séjour
4. Cuisine
5. Salle de bain
6. Lavage
7. Chambre
8. Pièce ouverte

Ébauche des options de plan – Niveau 2



1. Terrasse/ Balcon
2. Vestibule
3. Séjour
4. Cuisine
5. Salle de bain
6. Lavage
7. Chambre
8. Pièce ouverte

Ébauche des options de plan – Niveau 3



L'inspiration du modèle proposé

- Capacité de s'intégrer sur l'ensemble de notre territoire;
- Concevoir une nouvelle typologie résidentielle qui s'inscrit dans la continuité des bâtiments existants;
- Valoriser les principales composantes architecturales qui définissent notre manière d'habiter :
 - Une hauteur répandue et acceptée partout sur le territoire;
 - Flexibilité des espaces pour répondre aux besoins évolutifs;
 - Le balcon et ses dérivés comme lien entre la maison et la rue, renforçant la composante communautaire;
 - Forte capacité d'appropriation.



Le look extérieur de l'immeuble-type

Exemple du modèle 5 emprises au sol pour un total de 10 unités de logement



savage+lapointe
architecture¹

Mise en disponibilité des plans types

- Les plans et les détails du fonctionnement seront disponibles à partir de janvier.
- Les promoteurs intéressés d'utiliser les plans devront prendre rendez-vous avec le Service de développement afin de présenter leur projet d'ensemble ainsi que l'emplacement visé.
- Si le projet est validé et qu'il respecte les conditions du programme des plans types, ce dernier recevra un « coupon » de Savage+Lapointe Architecture afin de couvrir les frais de finalisation des plans selon le terrain. (75 % ville – 25 % promoteur)
- Toutes modifications du plan original (bloc d'unités types) seront à la charge du promoteur.

En résumé

5,2M \$ d'investissements confirmés à ce jour pour le logement à Edmundston

33 % - Incitatifs financiers (+/- 1,8M \$)

27 % - Travaux d'infrastructures

24 % - Acquisition et préparation des emplacements

16 % - Autres initiatives

Une première ronde d'appels à projets offrant 4 terrains qui représente une valeur marchande totale incluant un projet de logement de plus de 570 100 \$

Une première phase de travaux d'infrastructures d'une valeur de plus de 800K \$ qui seront réalisés afin d'offrir des terrains prêts à accueillir des projets de construction de logements.

Agir ensemble
pour le logement...
maintenant !



Période de questions

edmundston

habitation • housing

Pour nous joindre :

Isabelle Laplante

Coordonnatrice développement économique et logement

Isabelle.laplante@edmundston.ca

506.739.2080

Pascal Hudon

Coordonnateur développement du territoire

Pascal.hudon@edmundston.ca

506.737.6900

Site web : edmundston.ca/fr/habitation

