

**Évaluation des besoins en matière de logement  
Fredericton (C)**

## TABLE DES MATIÈRES

Préface de LICC.....	1
Notes de soumission à LICC.....	3
1 Méthodologie.....	4
2 Profil et tendances de la collectivité .....	11
3 Profils des ménages et caractéristiques économiques .....	16
4 Groupes prioritaires.....	28
5 Profil du logement .....	39
6 Besoins en logement projetés .....	66
7 Utilisation de l'ÉBL dans la planification à long terme .....	72

## Préface de LICC

Dans le [Plan canadien sur le logement](#) comme dans le [Budget 2024](#), le gouvernement du Canada a affiché sa volonté de faire des évaluations des besoins en matière de logement (ÉBL) un outil central de son approche à long terme, fondée sur des connaissances validées, pour répondre aux besoins en logement à l'échelle du pays. Cette démarche comprend notamment le renouvellement du Fonds pour le développement des collectivités du Canada (FDCC), ainsi que le financement permanent des transports en commun annoncé précédemment.

Pour allouer ses ressources de manière plus judicieuse, le gouvernement fédéral devra s'appuyer sur des outils fondés sur des éléments concrets, capables d'évaluer avec précision les besoins et les lacunes à l'échelon local. Les ÉBL aident tous les ordres de gouvernement à cerner les besoins locaux en matière de logement et leur articulation avec les priorités d'infrastructure, en fournissant les données nécessaires pour déterminer le type de logements à construire et leur localisation. Une planification systématique et intégrée des infrastructures peut ainsi tenir pleinement compte des besoins en logement actuels et futurs.

### **Exigence de financement**

Dans le cadre du Fonds pour accélérer la construction de logements, le gouvernement du Canada exige actuellement de ses bénéficiaires qu'ils réalisent une ÉBL au plus tard lors de la troisième année du programme, à moins qu'une telle évaluation n'ait déjà été réalisée dans les deux années suivant l'annonce du budget fédéral de 2022 (le 7 avril 2022).

À l'avenir, des ÉBL seront requises pour :

- les collectivités de 30 000 habitants et plus bénéficiant d'un financement par l'entremise du Fonds pour le développement des collectivités du Canada;
- les collectivités de 30 000 habitants et plus bénéficiant d'un financement par l'entremise du financement permanent des transports en commun;
- les futurs demandeurs de financement fédéral en matière d'infrastructure, selon les exigences applicables.

Une fois qu'une ÉBL a été réalisée en tant qu'exigence d'un programme fédéral, la collectivité concernée ne sera pas tenue d'en produire une nouvelle pour d'autres programmes de Logement, Infrastructures et Collectivités Canada (LICC); il lui suffira de la mettre à jour tous les cinq ans.

### **Objectif**

Menée avec rigueur et régularité, une ÉBL permet à une collectivité de répondre à des questions fondamentales, parmi lesquelles :

- Où se situent les besoins en logement les plus pressants au sein de notre collectivité?
- Comment établir des cibles de logement significatives et mesurer les progrès accomplis afin de favoriser le type de logement adapté à l'ensemble des résidents?
- De combien de logements avons-nous besoin, de quelle taille et à quel niveau de prix, pour que l'ensemble des ménages actuels et futurs puissent vivre dans des logements convenables, adéquats et abordables?

Les ÉBL permettent à tous les ordres de gouvernement (fédéral, provinciaux/territoriaux et municipaux) de s'appuyer sur ces données probantes pour orienter leurs investissements dans les infrastructures habilitantes et les services d'appui, et pour éclairer leurs décisions en matière de politique et de réglementation. Véritable instrument de planification, elles aident les collectivités à mieux planifier et à construire des logements adaptés aux besoins de leurs résidents, tout en renforçant la transparence et la reddition de comptes à tous les échelons.

Le modèle fédéral d'ÉBL a été conçu à partir des pratiques exemplaires observées dans diverses entités administratives du Canada, de consultations avec des experts et d'échanges avec les gouvernements provinciaux et territoriaux. Parmi les principales références figurent [rapport sur les besoins en logement](#) de la Ville de Vancouver, [l'évaluation des besoins en logement abordable](#) de la Ville d'Edmonton (pour le volet logement abordable des évaluations des besoins), ainsi que le Housing Research Collaborative de l'Université de la Colombie-Britannique, qui a réuni un réseau national de chercheurs et d'experts pour concevoir le Housing Assessment Resource Tool (HART). Le projet HART met à disposition des données structurées tirées de Statistique Canada sur des indicateurs clés du logement, notamment le besoin impérieux en matière de logement, pour un large éventail d'administrations et d'échelons géographiques.

S'appuyant sur ces pratiques exemplaires, le présent document aborde les thèmes suivants :

1. Élaboration et utilisation des évaluations des besoins en matière de logement
2. Profils et tendances des collectivités
3. Profils des ménages et caractéristiques économiques
4. Groupes prioritaires
5. Profils du parc de logements
6. Besoins en logement projetés et prochaines étapes

Les collectivités qui réalisent une ÉBL dans le cadre des exigences d'un programme fédéral d'infrastructure sont tenues de compléter toutes les sections décrites dans le présent modèle. Une ÉBL antérieurement réalisée peut être utilisée si une version à jour est disponible; les collectivités devront toutefois combler les lacunes, tant qualitatives que

quantitatives, entre leur ÉBL existante et le modèle fédéral, pour chacune des sections du document d'orientation.

## Notes de soumission à LICC

Chaque section du présent document comprend des énoncés ou des questions formulés par Logement, Infrastructures et Collectivités Canada (LICC) dans le cadre d'une soumission complète d'ÉBL. Ces questions sont numérotées et reproduites textuellement à partir du modèle fédéral afin de faciliter l'examen par le personnel de LICC. Chaque question est mise en évidence en **gris clair**, suivie de l'analyse ou de la réponse correspondante.

En 2023, de nouvelles limites municipales sont entrées en vigueur à la suite de la réforme de la gouvernance locale au Nouveau-Brunswick. Le territoire de la Ville de Fredericton a été étendu principalement sur la rive nord du Wolastoq (fleuve Saint-Jean), englobant de nouvelles zones habitées et non habitées. Ce redécoupage est intervenu après le Recensement de 2021, pour lequel la subdivision de recensement de Fredericton, telle que définie par Statistique Canada, correspondait encore aux anciennes limites municipales.

Pour l'Évaluation des besoins en matière de logement de 2025, des tabulations spéciales des données des recensements de 2021 et de 2016 ont été utilisées afin de refléter les nouvelles limites territoriales, couvrant la plupart des sujets socioéconomiques. En conséquence, bon nombre des chiffres présentés dans ce document diffèrent légèrement de ceux publiés dans les diffusions standards des données de recensement.

Dans certains cas, notamment pour les données de la SCHL ou les données de recensement obtenues via l'outil HART, les chiffres se rapportent encore aux anciennes limites. D'après les projections officielles de croissance de Fredericton, qui intègrent une correction de la population totale pour tenir compte des nouvelles limites, l'augmentation de population qui en résulte est d'environ 4,7 %. Les inexactitudes potentielles dans les données portant sur la ville qui excluraient les zones nouvellement ajoutées restent donc vraisemblablement minimales. Par conséquent, dans la mesure où le recours à des données fondées sur les anciennes limites demeure inévitable, les conclusions et l'analyse qui en découlent sont considérées comme fiables.

# 1 Méthodologie

La présente section expose la méthodologie de recherche utilisée pour l'élaboration de l'évaluation, ses sources, les hypothèses retenues ainsi que les justifications nécessaires. Bien que différentes ÉBL puissent intégrer des éléments ou des considérations méthodologiques propres à leur contexte, les méthodes suivantes sont généralement retenues :

- la **recherche quantitative**, notamment les données économiques et les projections de population et de ménages;
- la **recherche qualitative**, notamment les entretiens, l'analyse des politiques et la consultation des intervenants.

Les ÉBL bénéficient de la participation des principaux intervenants du secteur du logement, notamment les organismes de logement sans but lucratif, les promoteurs et les organismes publics, ainsi que des personnes dotées d'une expérience vécue particulière, afin d'élaborer une évaluation exhaustive des besoins en matière de logement.

Dans la mesure du possible, des données accessibles au public provenant des sources suivantes sont utilisées pour réaliser les volets quantitatifs de l'ÉBL. Ces données sont en grande partie présentées sous forme de tableaux tout au long du présent rapport.

- [Données du recensement de Statistique Canada](#)
- [Portail d'information sur le marché de l'habitation de la SCHL](#)
- [Tableau de bord des statistiques du logement de Statistique Canada](#)
- [Projections démographiques de la SCHL : série « Le marché sous la loupe », juin 2022](#)
- [Base de données sur les mesures de proximité de la SCHL](#)
- [Tableau de bord de l'outil d'évaluation des besoins en matière de logement \(HART\)](#)
- Collaborative canadienne de recherche en logement : Plateforme de veille sur le logement

En complément, des données internes, non destinées au public mais non confidentielles, ont été intégrées à l'ÉBL afin de mieux saisir le contexte local.

**1.1** Veuillez fournir un aperçu de la méthodologie et des hypothèses utilisées pour élaborer la présente évaluation des besoins en matière de logement, en vous appuyant sur les lignes directrices susmentionnées. Cet aperçu devrait inclure des méthodes à la fois quantitatives et qualitatives. Veuillez également identifier les sources de données accessibles au public utilisées pour réaliser cette évaluation au-delà des sources énumérées ci-dessus, le cas échéant.

## Quantitatif

### *Paramètres de modélisation hypothécaire*

Variable	Hypothèse
Période d'amortissement	25 ans
Fréquence des paiements	mensuelle
Taux d'intérêt	Taux hebdomadaire moyen en vigueur (pour une année donnée) pour une hypothèque fixe de 5 ans
Mise de fonds	10 %
Prime d'assurance de la SCHL	3,10 %
Revenu consacré aux frais de logement	30 %
Coûts accessoires de logement (p. ex., services publics, assurance, etc.)	25 %
Coûts directs de logement	100 % – accessoires = 75 %

### *Projections démographiques*

#### **Types de familles constituant le ménage**

Statistique Canada met à disposition des Fichiers de microdonnées à grande diffusion (FMGD), offrant des possibilités uniques en matière de traitement des données. Ces fichiers contiennent des données de recensement anonymisées au niveau individuel, que les chercheurs, les analystes et le grand public peuvent utiliser à des fins d'analyse statistique, tout en préservant la confidentialité des répondants. Toutefois, la taille de l'échantillon des FMGD est nettement inférieure à celle des ensembles de données de recensement standard, ce qui complique la réalisation d'analyses à l'échelle locale. Pour cette raison, et plus particulièrement dans le présent contexte, les données provinciales des FMGD sont appliquées aux ensembles de données locaux afin de projeter des variables spécifiques.

L'une de ces variables est le type de famille de ménage, qui classe les ménages en quatre catégories : couple avec enfants, couple sans enfants, parent seul ou ménage hors

famille de recensement (p. ex., colocataires sans lien de parenté ou personne seule). Pour projeter les répartitions futures des types de familles, les étapes suivantes sont appliquées :

- calculer le nombre de familles par type, ventilé selon l'âge du principal soutien du ménage, à partir des données des FMGD des recensements de 2021 et de 2011;
- établir les répartitions des types de familles par groupe d'âge pour les deux années de recensement;
- déterminer le taux de variation annuel des répartitions des types de familles entre les deux périodes de recensement;
- appliquer la répartition des types de familles de 2021 par âge du principal soutien aux données projetées sur les ménages, classées selon l'âge du soutien et rajustées annuellement en fonction du taux de variation préalablement déterminé.

### **Catégories de revenus des ménages**

La projection de la répartition des catégories de revenus des ménages pour les années futures suit une méthodologie similaire à celle des types de familles de ménages. La distinction principale réside dans le fait que les catégories de revenus des ménages ne constituent pas des données de recensement standardisées. Pour établir ces catégories, la démarche consiste à :

- utiliser l'ensemble de données FMGD du Nouveau-Brunswick comme base pour le revenu médian des ménages;
- établir des seuils de catégories fondés sur les hypothèses de l'outil HART;
- classer chaque observation dans l'ensemble de données FMGD selon le revenu du ménage;
- déterminer le nombre de ménages par catégorie de revenus, regroupés selon l'âge du principal soutien.

### **Qualitatif**

L'Évaluation des besoins en matière de logement de Fredericton de 2025 a été réalisée entre novembre 2024 et avril 2025. La consultation des intervenants et du public a constitué un volet important de cette démarche, permettant de générer des données qualitatives. La consultation a notamment pris les formes suivantes :

- une page de projet dédiée sur la plateforme de participation de la municipalité, présentant de l'information sur le projet ainsi que des possibilités de participation, notamment :
  - un sondage public;
  - un mur de témoignages.
- une prise de contact directe auprès des principaux groupes d'intervenants de la collectivité, selon des modalités variées adaptées à leurs préférences et à leur disponibilité, notamment :
  - des discussions de groupe animées;

- des entretiens avec des informateurs clés et des personnes ayant une expérience vécue directe;
- la collecte de mémoires écrits.
- une prise de contact directe auprès des intervenants du secteur du logement hors marché, assortie de la collecte de commentaires qualitatifs (en plus des données quantitatives sur leur offre de logement) au moyen d'un questionnaire et de suivis ponctuels;
- une prise de contact directe auprès des intervenants de l'industrie du logement, assortie de la collecte de commentaires qualitatifs au moyen d'entretiens individuels semi-structurés.

Une analyse thématique des données qualitatives a été réalisée afin de dégager les principaux constats et les expériences communes. Ceux-ci ont été consignés dans diverses sections du rapport de l'ÉBL sous forme de synthèse des témoignages recueillis.

**1.2** Veuillez fournir un aperçu de la méthodologie et des hypothèses utilisées pour consulter les groupes d'intervenants, par exemple les organismes de logement sans but lucratif, dans le cadre de l'élaboration de la présente évaluation des besoins en matière de logement. Cet aperçu devrait inclure des méthodes qualitatives et quantitatives. Veuillez décrire qui a été consulté, le type de consultation qui a eu lieu, ainsi que la nature de la consultation (p. ex. entretiens, consultations).

La quasi-totalité des activités de consultation s'est déroulée en ligne. Pour veiller à ce que le projet reflète une diversité d'expériences vécues et de besoins, deux méthodes principales ont été retenues : un sondage en accès libre et une consultation directe. Cette double approche a permis de recueillir des données tant quantitatives que qualitatives, afin de mieux cerner l'étendue des expériences en matière de logement, les défis rencontrés, les besoins identifiés et les perspectives envisagées.

Les intervenants ont été identifiés à partir des listes de contacts existantes, fournies par le personnel municipal ou constituées dans le cadre de l'évaluation des besoins précédente (2021). Ces listes ont ensuite été mises à jour et enrichies grâce à des recherches complémentaires et des prises de contact préliminaires. Au total, des invitations à participer à l'évaluation des besoins ont été adressées à 36 intervenants communautaires (p. ex. fournisseurs de services, groupes de défense des droits, organismes du secteur de la santé, banques alimentaires, associations de nouveaux arrivants), à 20 intervenants du secteur du logement hors marché (p. ex. exploitants de refuges, promoteurs sans but lucratif, fournisseurs de logements autochtones, personnel de logement social provincial) et à 34 intervenants de l'industrie (promoteurs immobiliers, gestionnaires de propriétés, constructeurs de maisons préfabriquées).

## **Séances de consultation**

Ces séances visaient à offrir aux principaux groupes d'intervenants une occasion dédiée de participation, dans le but d'acquérir une compréhension approfondie des conditions actuelles, des évolutions récentes et des perspectives propres aux diverses composantes du système de logement, tout en cernant les défis persistants ou émergents, les besoins non satisfaits ainsi que les pistes de solution que ces différents acteurs seraient en mesure de proposer.

Compte tenu de la grande diversité des intervenants au sein du groupe communautaire, une approche de consultation co-construite a été retenue : les intervenants ont été invités à préciser leur format de participation préféré. Cette démarche s'est traduite principalement par des entretiens individuels, la plupart des répondants ayant fait état d'emplois du temps chargés, d'une capacité de participation limitée et de difficultés à coordonner les disponibilités. À cette approche principale s'est néanmoins ajoutée une discussion de groupe animée sur les besoins et les expériences des nouveaux arrivants, tandis que plusieurs intervenants ont préféré soumettre leurs contributions sous forme de réponses écrites.

Des séances de consultation complémentaires ont également été organisées avec le Comité du logement abordable de la Ville de Fredericton, instance réunissant des personnes dotées d'une solide expérience dans le domaine du logement, parmi lesquelles figurent des fournisseurs de logements sans but lucratif, des promoteurs privés, des universitaires et des représentants d'autres organismes à but non lucratif.

La consultation des intervenants du secteur hors marché a répondu à un double objectif : recueillir des données quantitatives sur l'offre de logements dans ce secteur, d'une part, et collecter des données qualitatives sur les conditions, les besoins et les perspectives, d'autre part. À cette fin, un questionnaire standardisé a été transmis à l'ensemble des intervenants identifiés, leur demandant de communiquer les dénombrements d'unités par type de logement (accompagnés de définitions destinées à favoriser une interprétation cohérente et l'uniformité des données), ainsi que de répondre à des questions ouvertes portant sur l'état de l'offre et de la demande de logements, les défis propres aux formes de logement qu'ils proposent, leurs perceptions et expériences des programmes d'aide au logement, leurs projets d'expansion et leurs recommandations quant aux solutions envisageables et à la stratégie de logement existante de la municipalité. Selon la préférence de chaque intervenant, les questionnaires pouvaient être soumis par écrit ou faire l'objet d'un entretien téléphonique ou en ligne préalablement planifié. Des contacts de suivi ont par ailleurs été effectués dans certains cas, afin de vérifier, préciser ou approfondir les réponses reçues.

Les intervenants de l'industrie ont quant à eux été invités à convenir d'entretiens individuels. Ces échanges, semi-structurés, s'appuyaient sur un guide d'entretien axé sur les conditions et les tendances du marché immobilier et du développement résidentiel, les principaux segments de marché présentant des besoins non satisfaits, les facteurs

déterminants des résultats en matière de prix et d'offre de logements, ainsi que les possibilités de développement de logements abordables.

L'ensemble des actions de consultation directe s'est heurté à un défi commun : le manque de capacité ou d'intérêt pour la participation. Plusieurs groupes d'intervenants identifiés avaient déjà pris part à la première ÉBL, quatre ans auparavant, ou à d'autres études récentes portant sur le logement, et ont indiqué que leurs commentaires demeuraient d'actualité. Un sentiment marqué de lassitude ou de scepticisme quant à leur implication et aux changements concrets susceptibles d'en résulter a également été relevé. Dans le secteur communautaire et le secteur hors marché en particulier, de nombreux intervenants ont signalé une capacité de participation limitée, voire inexistante, en raison d'une surcharge liée aux exigences quotidiennes qu'imposent des défis en matière de logement désormais devenus chroniques. Face à ce constat, les données recueillies ont été complétées par un examen des résultats de la consultation et des thèmes dégagés lors de l'ÉBL de 2021, afin de recenser les constats et thèmes demeurant pertinents pour le rapport actualisé.

### **Sondage public**

Pendant environ un mois au premier trimestre de 2025, un sondage public a été rendu accessible, invitant les citoyens de Fredericton à partager directement leurs expériences et leurs commentaires. Les questions du sondage comprenaient un mélange de choix prédéfinis et de réponses en forme libre, permettant de recueillir des informations tant quantitatives que qualitatives. Au total, **899** réponses ont été collectées.

Le sondage était disponible dans les deux langues officielles et accessible via un lien sur la page dédiée au projet. Il a été officiellement promu par divers canaux par le service des communications municipales. Les intervenants communautaires et les membres du Comité du logement abordable de la municipalité ont également été invités à diffuser le sondage au sein de leurs réseaux et canaux médiatiques. Le sondage public a recueilli environ trois fois plus de réponses que celui de l'Évaluation des besoins de 2021, témoignant d'une sensibilisation et d'une préoccupation croissantes du public à l'égard de la situation du logement à Fredericton.

Le sondage public était volontaire, non incitatif, librement accessible et largement promu auprès des résidents et des ménages de la région. Il n'avait donc pas pour vocation de fournir un échantillon représentatif permettant une analyse plus approfondie ou des recommandations de nature quantitative. Il a été utilisé principalement comme outil de consultation afin d'enrichir la compréhension des enjeux et d'offrir à l'ensemble des résidents la possibilité de partager leur expérience en matière de logement et de contribuer directement à l'Évaluation des besoins.

**1.3** Veuillez fournir un aperçu de la méthodologie et des hypothèses utilisées pour consulter les groupes prioritaires (identifiés à la section 4) dans le cadre de l'élaboration de la présente évaluation des besoins en matière de logement. Cet aperçu devrait inclure des méthodes qualitatives et quantitatives. Veuillez décrire qui a été consulté, le type de consultation qui a eu lieu, ainsi que la nature de la consultation (p. ex. entretiens, consultations). Si un particulier a été consulté, veuillez anonymiser et supprimer toute caractéristique permettant son identification dans le récit.

Les groupes vulnérables ont été consultés principalement par l'intermédiaire des intervenants communautaires actifs dans la prestation de services, la représentation ou la défense des droits de ces populations. La liste des intervenants communautaires comprenait des organisations en contact avec les personnes en situation d'itinérance, les femmes et les enfants fuyant la violence conjugale, les jeunes, les nouveaux arrivants, les minorités visibles, les peuples autochtones, les aînés à faible revenu, les personnes en situation de handicap, les groupes de diversité sexuelle et de genre, ainsi que les personnes aux prises avec des problèmes de santé mentale ou de dépendances.

Suivant une approche de consultation avec prise en compte des traumatismes, ces intervenants ont été consultés sur les moyens les plus appropriés pour joindre ces populations vulnérables ou recueillir des témoignages sur leurs expériences. Dans la plupart des cas où une participation a été obtenue, les intervenants ont choisi de soumettre des mémoires écrits au nom de ces groupes, soit sous la forme d'un compte rendu secondaire reflétant leur propre expérience auprès de nombreuses personnes, soit en rapportant les expériences de personnes spécifiques en leur nom.

Le sondage public permettait aux répondants d'indiquer s'ils s'identifiaient comme membres d'un ou de plusieurs groupes vulnérables. Les réponses en forme libre de ces répondants ont été intégrées à l'analyse thématique et aux constats présentés dans la section « Synthèse des témoignages recueillis ».

## 2 Profil et tendances de la collectivité

La présente section retrace le portrait du logement de la Ville de Fredericton à travers des perspectives qualitatives et quantitatives locales, afin d'établir des profils communautaires et résidentiels.

**2.1** Veuillez décrire en détail le contexte des politiques et de la réglementation municipales actuelles en matière de logement, notamment les stratégies de logement approuvées, les plans d'action et les politiques intégrées aux plans officiels de la collectivité.

### **Plan municipal et stratégie de croissance**

La Stratégie de croissance (2017) est un document non statutaire dont l'objectif principal est de veiller à ce que Fredericton se développe de manière durable sur les plans environnemental et économique pour les vingt-cinq prochaines années. Entre autres éléments, cette stratégie a identifié les quatre nouveaux quartiers de la ville, délimitant les secteurs destinés à accueillir 75 % de la croissance démographique projetée d'ici 2041. Ces nouveaux quartiers sont adjacents aux quartiers résidentiels existants et sont planifiés pour intégrer des logements de faible hauteur, tandis que des logements de plus forte densité sont prévus aux abords des pôles à usage mixte identifiés. Par ailleurs, la Stratégie de croissance a posé les fondements de l'élaboration du Plan municipal de Fredericton.

Le Plan municipal de Fredericton — Imaginez Fredericton, adopté le 27 janvier 2020, présente une vision globale du développement de la ville pour les vingt-cinq prochaines années. Ce plan est l'aboutissement d'un vaste processus de consultation des résidents, des entreprises et des parties prenantes dans le cadre du processus Imaginez Fredericton, amorcé en 2016. Il constitue un document statutaire orientant le développement physique de Fredericton au moyen de politiques, de propositions et de cartes, et aborde l'utilisation des sols, la conservation de l'environnement, le contrôle de la pollution, l'utilisation des terres publiques, les communications, les infrastructures de services publics et les transports, de même que les services et les installations municipaux.

Le plan met l'accent sur la création d'une ville progressiste et moderne qui préserve son charme et son caractère uniques, en favorisant une conception centrée sur l'humain et une croissance durable. Par ailleurs, plusieurs plans municipaux secondaires ont été adoptés afin de fournir des orientations détaillées pour des secteurs spécifiques, notamment la rue Union, le secteur résidentiel Town Plat, College Hill, le centre-ville et la rue Main.

### **Arrêté de zonage**

L'arrêté de zonage de Fredericton (arrêté n° Z-5) constitue l'ensemble des outils d'utilisation des terres et des mécanismes de contrôle de l'aménagement permettant la mise en œuvre du Plan municipal et des plans municipaux secondaires. Il répertorie une série de zones et établit, au sein de chacune, les règles et les normes régissant les activités autorisées et les bâtiments pouvant y être construits. Chaque parcelle de terrain à Fredericton se voit attribuer une zone, permettant ainsi à la Ville de définir des schémas géographiques plus larges d'utilisation des sols et d'aménagement à l'échelle du territoire. Si le Plan municipal fournit l'orientation stratégique quant à la façon dont un secteur doit être aménagé, l'arrêté de zonage en fixe les règles concrètes concernant ce qui peut y être développé et de quelle manière.

Par conséquent, l'arrêté de zonage représente le levier le plus direct et le plus puissant dont dispose Fredericton pour influencer sur les conditions de logement. En déterminant où de nouveaux logements peuvent être implantés, les types, les densités et les exigences de conception applicables à ce qui peut être construit, ainsi que les démarches requises pour obtenir l'autorisation de construire, l'arrêté de zonage peut influencer la quantité, l'échéancier et la viabilité économique de l'offre de logements, tant dans le secteur du logement marchand que dans celui du logement hors marché.

### **Stratégie de logement abordable**

La Ville de Fredericton a adopté la Stratégie de logement abordable en 2022. Cette stratégie constitue une feuille de route indiquant comment la collectivité peut offrir des logements plus inclusifs et plus abordables à l'avenir, tout en prenant dès maintenant les mesures possibles pour améliorer la disponibilité et l'abordabilité du logement, et atténuer les effets néfastes de l'itinérance et de l'insécurité résidentielle.

### **Comité du logement abordable**

Le mandat du Comité du logement abordable de Fredericton (CLAF) est de formuler des recommandations au Conseil municipal sur les questions relatives à la fourniture de logements abordables à Fredericton.

Se concentrer sur les besoins des personnes ayant des besoins en matière de logement, notamment dans les domaines du logement social, du logement locatif abordable et de l'accession abordable à la propriété, afin d'améliorer leur qualité de vie en encourageant et en soutenant la production de logements abordables.

### **Fonds pour accélérer la construction de logements**

En décembre 2023, la Ville de Fredericton a conclu une entente avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) pour un financement dans le cadre du Fonds pour accélérer la construction de logements (FACL). La somme de 10,27 millions de dollars financera huit initiatives locales visant à accroître l'offre de logements, notamment par :

- la construction de logements locatifs;

- le recours à la construction modulaire et préfabriquée;
- la création d'occasions d'accession abordable à la propriété;
- la réforme du zonage et des arrêtés municipaux;
- des programmes de soutien au secteur du logement sans but lucratif et coopératif;
- la facilitation du développement sur les terrains appartenant à la Ville.

Plusieurs subventions sont disponibles dans le cadre de l'entente relative au FACL conclue avec la Ville de Fredericton. De plus amples renseignements sont accessibles sur la page Logement – Incitatifs financiers du site Web de la Ville de Fredericton.

### **Autres initiatives en matière de logement**

Au printemps 2025, la Ville de Fredericton est engagée dans un certain nombre d'initiatives ciblées en matière de logement abordable, donnant suite aux recommandations de la Stratégie de logement abordable, notamment :

- L'embauche d'un coordonnateur du développement du logement abordable chargé de soutenir et de mettre en œuvre la Stratégie de logement abordable et de renforcer les relations avec les prestataires de logements.
- L'octroi d'une subvention couvrant les frais d'aménagement et les droits de permis pour les promoteurs de logements abordables sans but lucratif construisant des logements très abordables.
- La révision et la modification des règlements de zonage afin de lever les obstacles à l'aménagement.
- L'accompagnement des prestataires de logements communautaires dans le recensement des sources de financement potentielles et dans la prise en charge des défis réglementaires et pratiques liés à l'aménagement du logement.
- Le recensement des propriétés municipales sous-utilisées et leur mise à disposition à des fins d'aménagement.
- La mise en œuvre d'un plan quadriennal d'acquisition de terrains destinés à l'aménagement de logements abordables.

## **2.2 Profil de la collectivité**

### *2.2.1 Population*

Caractéristique	Point de données	Valeur
Population totale	2016	62 890

Caractéristique	Point de données	Valeur
	2021	67 625
Croissance démographique	Croissance totale	+ 4 735
	Croissance en pourcentage	7,5 %
Âge (en années)	Moyen	40,8
	Médian	39,6
Répartition par âge	0 - 14 ans	10 040
	15 - 64 ans	44 500
	65 ans et plus	3 780
Mobilité (il y a un an)	Non-déménageurs	54 680
	Non-migrants	7 135
	Migrants	3 990

Source : Statistique Canada – Recensements de 2016 et 2021

### 2.2.2 Informations démographiques

Characteristic	Value	Share of total
Immigrants	8 025	12,1 %
Non-immigrants	58 360	87,9 %
Immigrants récents (2016-2021)	3 515	5,3 %
Migrants interprovinciaux (2016-2021)	8 955	13,5 %
Identité autochtone	2 375	3,6 %

Source : Statistique Canada – Recensement de 2021

## 2.3 Comment les changements démographiques dans votre collectivité, tels qu'illustrés par les données ci-dessus, ont-ils influé sur votre marché du logement?

La croissance démographique soutenue au Canada, portée en grande partie par l'immigration, a exercé des pressions considérables sur les besoins en logement et l'abordabilité. À Fredericton comme dans d'autres villes, la conjugaison de la migration internationale et interprovinciale a intensifié la demande sur le marché du logement, au-

délà du rythme auquel de nouvelles unités peuvent être mises en marché. Il en résulte une concurrence accrue pour les logements disponibles, qui exerce une pression à la hausse tant sur les prix de vente que sur les loyers. Cet afflux de nouveaux résidents s'est révélé particulièrement marquant dans le Canada atlantique, où une croissance démographique historiquement modeste a cédé la place à une expansion substantielle tirée par la migration.

L'évolution de la structure par âge de la population de Fredericton influe par ailleurs sur la nature des besoins en logement. La progression marquée du groupe des 65 à 84 ans – en hausse de 21 % entre 2016 et 2021 – laisse présager une demande croissante pour des options de logement adaptées aux aînés, notamment des unités de plus petite superficie, des appartements accessibles et des résidences assistées. Parallèlement, la prédominance du groupe des 25 à 44 ans, qui représente désormais 28 % de la population, témoigne d'une demande soutenue en logements pour les jeunes professionnels et les jeunes familles. Ce groupe constitue également le principal moteur de la demande des primo-accédants, de sorte que les obstacles à l'abordabilité pourraient affecter de manière significative leur capacité à passer du statut de locataire à celui de propriétaire.

La forte hausse récente de la migration nette, en progression de 161 % entre 2020-2021 et 2021-2022, illustre davantage la volatilité de la demande. En l'absence d'une augmentation proportionnelle de l'offre de logements, ces mutations démographiques contribuent à la flambée des coûts et compliquent l'accès à un logement stable et abordable, particulièrement pour les locataires et les ménages à revenu fixe.

L'accélération de la croissance démographique a engendré des défis à l'échelle nationale, notamment en matière d'abordabilité du logement et de pression sur les services sociaux. En réponse, le gouvernement fédéral a annoncé une révision à la baisse de ses cibles d'immigration, les ramenant d'une prévision initiale de 500 000 nouveaux résidents permanents par année à 395 000 en 2025, 380 000 en 2026 et 365 000 en 2027. Cet ajustement vise à modérer la croissance démographique afin de permettre au logement, au système de santé et aux services sociaux de mieux s'adapter aux besoins de la population. Toutefois, comme l'analyse présentée plus loin dans ce rapport le démontre, les prix des logements poursuivent leur progression et les taux d'inoccupation des logements locatifs demeurent à des niveaux historiquement bas, ce qui donne à penser que cette mesure pourrait avoir un effet plus limité sur Fredericton que sur d'autres collectivités.

### 3 Profils des ménages et caractéristiques économiques

La présente section offre un aperçu général des caractéristiques en matière de revenu, de logement et d'économie de la Ville de Fredericton. La compréhension de ces données permet de mieux appréhender la prévalence des besoins en logement au sein des différents groupes socioéconomiques de la collectivité. Les catégories de revenu sont également employées dans le cadre de cette analyse, conformément à la méthodologie HART et aux données de la SCHL.

Cette section détaille en outre le pourcentage de ménages relevant actuellement de chaque catégorie de revenu, ce qui permet d'établir une comparaison avec les moyennes canadiennes, de cerner la répartition des ménages par catégorie et de mesurer les écarts entre le nombre total de ménages et le volume de logements requis pour satisfaire la demande anticipée dans chaque catégorie.

Une approche stratifiée, fondée sur le revenu, pour l'évaluation des besoins actuels en matière de logement permet à Fredericton de cibler le développement de nouveaux logements de manière plus globale, plus inclusive et plus équitable, aboutissant à des solutions résidentielles adaptées aux besoins spécifiques des ménages en situation de besoin impérieux en matière de logement.

#### 3.1 Profil des ménages

##### 3.1.1 Revenu et profil des ménages

Caractéristique	Point de données	Valeur
Nombre total de ménages	2016	27 595
	2021	30 025
Revenu total des ménages	Moyen	93 500 \$
	Médian	75 000 \$
Revenu des ménages locataires	Moyen	61 550 \$
	Médian	54 300 \$
Revenu des ménages propriétaires	Moyen	118 900 \$
	Médian	96 700 \$
Taille moyenne des ménages	Nombre moyen de personnes par ménage	2,2
Répartition des ménages par taille	Nombre total de ménages	30 025

Caractéristique	Point de données	Valeur
	Ménages d'une personne	9 875
	Ménages de deux personnes	11 205
	Ménages de trois personnes	4 115
	Ménages de quatre personnes	3 280
	Ménages de cinq personnes ou plus	1 555
Ménages locataires	Nombre total de ménages	12 445
	Pourcentage de tous les ménages	41,4 %
Ménages propriétaires	Nombre total de ménages	17 580
	Pourcentage de tous les ménages	58,6 %
Pourcentage de ménages locataires dans des logements subventionnés	Pourcentage de ménages locataires	9,0 %
Ménages situés à moins de 800 m d'un arrêt/d'une station de transport en commun de niveau supérieur	Total	0
Nombre de familles monoparentales	Total	2 400
	Pourcentage de tous les ménages	8,0 %
Nombre de familles monoparentales dont le parent est une femme+	Total	~ 1 930
Nombre de familles monoparentales dont le parent est un homme+	Total	~ 465
Nombre de ménages par catégorie de revenu (basé sur le revenu médian des ménages de la région – RMDR)	Très faible ( $\leq 20$ % du RMDR)	~ 1 200
	Faible (21 % – 50 % du RMDR)	~ 4 805
	Modéré (51 % – 80 % du RMDR)	~ 5 705
	Médian (81 % – 120 % du RMDR)	~6 905
	Élevé ( $> 120$ % du RMDR)	~ 11 710

Source : Recensement de 2021 de Statistique Canada, données personnalisées du Recensement de 2021 (revenus selon le mode d'occupation) et HART (catégories de revenu)

**3.2** Veuillez fournir un contexte aux données ci-dessus afin de les situer dans votre municipalité. Par exemple, y a-t-il un nombre important de familles monoparentales? Le revenu des ménages propriétaires dépasse-t-il largement celui des ménages locataires?

Le nombre croissant de ménages à Fredericton, notamment ceux dirigés par des aînés et de jeunes adultes, témoigne d'une évolution des besoins en matière de logement. À mesure que la population vieillit, la demande en options de logement adaptées aux aînés devrait s'accroître, qu'il s'agisse de logements de plus petite taille ou d'espaces de vie accessibles. Par ailleurs, la progression des ménages formés de jeunes adultes laisse présager un besoin accru de logements locatifs abordables pour répondre aux aspirations d'autonomie de ce groupe démographique. Ces évolutions pourraient également traduire des transformations dans les modes de vie, qu'elles résultent d'une nécessité ou d'un choix, comme le report de l'accession à la propriété ou le recours à des arrangements résidentiels plus diversifiés.

L'évolution des types de ménages met en évidence un besoin croissant de logements plus petits et plus abordables, en particulier pour les ménages d'une seule personne et les colataires. La progression de ces types de ménages laisse présager une demande soutenue pour des studios, des appartements d'une chambre à coucher et des espaces de vie partagés. Parallèlement, la croissance du nombre de familles avec enfants suppose que les logements de taille familiale demeureront eux aussi en demande, nécessitant des unités plus grandes telles que des appartements à plusieurs chambres à coucher ou des maisons en rangée.

Enfin, l'augmentation des ménages de grande taille signale un besoin potentiel de logements abordables pouvant accueillir des familles ou des ménages multigénérationnels. Bien que ce phénomène soit moindre en ampleur, il pourrait néanmoins se traduire par une suroccupation des logements ou une pression accrue sur les grands logements existants, dont l'offre pourrait s'avérer insuffisante face à la demande grandissante. Au fil de ces transformations démographiques, la nécessité d'une offre plus diversifiée en matière de logement apparaît clairement, afin de garantir que tous les segments de la population puissent trouver un logement convenable et abordable.

**3.3** La suppression de la formation de ménages (p. ex., des jeunes adultes vivant chez leurs parents en raison de pressions liées à l'abordabilité) et de la demande de logements (p. ex., « conduire jusqu'à pouvoir se qualifier ») peuvent toutes deux indiquer des conditions tendues sur le marché local du logement. Veuillez fournir des données ou informations qui témoignent de la façon dont la suppression de la formation de nouveaux ménages et de la demande de logements a touché votre collectivité depuis 2016, et de la façon dont les tendances de formation projetées devraient être affectées au cours des 5 à 10 prochaines années. Veuillez indiquer les méthodes utilisées pour déterminer la formation prévue de ménages, comme le calcul des taux de formation de ménages ventilés par groupe d'âge spécifique pour estimer les impacts.

Le sondage public comprenait la question suivante au sujet de la suppression de la formation de ménages : « Y a-t-il des adultes vivant dans votre ménage qui souhaiteraient vivre de façon autonome, mais qui sont incapables de trouver un logement en raison de l'abordabilité ou du manque de disponibilité ? ». Près du quart (22 %) des 892 répondants ont répondu par l'affirmative, ce qui donne à penser que les obstacles au logement exercent une influence sur la formation des ménages à Fredericton. Toutefois, ce constat à lui seul ne rend pas compte de l'évolution de cette formation dans le temps et pourrait refléter des problèmes plus structurels, tels que les contraintes liées aux revenus et à l'emploi, en plus du recul récent de l'abordabilité du logement.

La mise à jour de l'ÉBL de 2025 a adapté l'approche décrite dans le guide technique *Guidelines for Housing Needs Reports* élaboré par le gouvernement de la Colombie-Britannique pour quantifier la pénurie de logements existante. Cette méthode comprend notamment une estimation de la suppression de la formation de ménages, définie comme l'écart dans le nombre de ménages obtenu en appliquant les taux de maintien issus des recensements de 2016 et de 2021 à la population de 2021 par groupe d'âge. L'hypothèse implicite est que les taux de 2016 reflètent une condition « non supprimée », tandis que les taux de 2021 traduiraient l'influence croissante du coût et de la disponibilité des logements sur la formation. D'après cette méthode, 355 ménages ne se seraient pas formés en 2021 alors qu'ils auraient dû l'être.

Des données du Recensement de 2021 ont été obtenues concernant le nombre de logements dans la Ville par type de structure selon l'âge du chef de ménage. Les calculs ont été effectués à partir des estimations de 2021 du nombre de logements dont le chef de ménage appartient à chacune des 7 grandes catégories d'âge, selon chacun des 7 types de structure indiqués dans le tableau ci-dessous.

	Maison individuelle	Jumelées	Maisons en rangée	Appartements en duplex	Appartements (< 5 étages)	Appartements (≥ 5 étages)	Autre	Total des logements
12-24	245	40	80	305	1,490	40	65	2,265
25-34	1,185	160	285	515	2,420	110	170	4,845
35-44	2,225	180	255	455	1,290	40	175	4,620
45-54	2,445	105	230	345	965	20	160	4,270
55-64	2,475	120	185	350	1,145	45	325	4,645
65-74	2,255	120	170	220	1,255	100	185	4,305
75+	1,625	45	110	170	1,370	65	175	3,560
	12,455	770	1,315	2,360	9,935	420	1,255	28,510

Les estimations post-censitaires de la population de Statistique Canada ont servi de base aux projections. Le « taux de préférence » pour chaque type de structure de logement a été calculé par catégorie d'âge de la population en 2021, et ces taux détaillés ont ensuite été supposés constants sur l'ensemble de l'horizon de projection.

Les taux de préférence par groupe d'âge sont demeurés constants dans le temps; seule la taille de chaque catégorie d'âge a évolué.

Les consultants de la Ville n'ont pas cherché à établir le nombre de logements qui « auraient dû » être créés entre 2016 et 2021 pour les ménages plus jeunes au moyen de la procédure de comparaison des taux de maintien décrite. Bien que cette procédure puisse être interprétée comme indiquant qu'un plus grand nombre d'unités aurait dû être construit entre 2016 et 2021 pour répondre aux besoins des ménages plus jeunes, la période en question a coïncidé avec la pandémie, laquelle a indubitablement exercé une influence à la baisse sur les préférences révélées de ces ménages en 2021. Si la procédure décrite tend à suggérer que l'offre de logements était sous-estimée en 2021, les consultants n'ont pas retenu cette hypothèse, estimant qu'il serait erroné d'en conclure que cette sous-estimation s'amplifiera avec le temps. Autrement dit, les taux de préférence pourraient retrouver en 2026 leurs niveaux de 2016, mais rien ne permet d'anticiper que la progression implicite dans cette procédure entre 2021 et 2026 se reproduira par la suite. Les taux de 2016 pour les ménages plus jeunes pourraient s'appliquer à l'ensemble des années futures, mais aucun élément ne permet de conclure que les taux de préférence de ces ménages croîtront au-delà de ce seuil dans les décennies à venir.

Pour toute question relative à cette méthodologie, veuillez nous en faire part et nous transmettrons votre demande aux consultants de la Ville qui ont fourni ces informations.

### 3.4 Conditions économiques

#### 3.4.1 Économie et marché du travail

Caractéristique	Point de données	Valeur
Nombre de travailleurs dans la population active	Total	37 480
Dix principales industries par nombre de travailleurs (personnes de 15 ans et plus)	Soins de santé et assistance sociale	4 950
	Administration publique	4 845
	Commerce de détail	4 410
	Services d'enseignement	3 980
	Services professionnels, scientifiques et techniques	3 715
	Services d'hébergement et de restauration	2 680
	Construction	1 870
	Autres services (sauf administration publique)	1 625
	Services administratifs, de soutien, de gestion des déchets et d'assainissement	1 465
	Transport et entreposage	1 185
Taux de chômage et taux d'activité	Taux de chômage	8,4 %
	Taux d'activité	66,6 %
Toutes catégories de travailleurs (personnes de 15 ans et plus ayant travaillé à un moment entre le 1er janvier 2020 et le 8 mai 2021) selon la permanence de l'emploi	Total	36 655
	Employés	32 875
	Poste permanent	26 355
	Poste temporaire	6 515
	À durée déterminée (1 an ou plus)	2 290
	Poste occasionnel, saisonnier ou à court terme (moins d'un an)	4 230
	Travailleurs autonomes (nombre)	3 780
Nombre de navetteurs (personnes de 15 ans et plus ayant un lieu de travail habituel) selon la destination du navettage	Au sein de la subdivision de recensement	18 960
	Vers une autre subdivision de recensement	2 625

Caractéristique	Point de données	Valeur
	Vers une autre division de recensement	1 985
	Vers une autre province ou un autre territoire	125
Nombre de navetteurs (personnes de 15 ans et plus ayant un lieu de travail habituel ou sans adresse de travail fixe) selon le principal mode de transport pour la navette de la main-d'œuvre occupée	Voiture, camion ou fourgonnette	23 140
	Transport en commun	935
	À pied	1 960
	À vélo	360
	Autre moyen	530

Source : Recensement de 2021, Statistique Canada

**3.5** Comment les conditions de travail (p. ex., prévalence de l'emploi précaire, main-d'œuvre temporaire ou saisonnière, dépendance à l'égard de secteurs tels que les ressources naturelles, l'agriculture, le tourisme, etc.) dans votre collectivité ont-elles eu une incidence sur l'offre et la demande de logements?

L'économie diversifiée et stable de Fredericton ne génère pas le niveau de volatilité ou d'inégalité des revenus que l'on observe dans les collectivités plus exposées aux cycles industriels de prospérité et de déclin. Son rôle de pôle d'emploi régional, caractérisé par un afflux quotidien de travailleurs issus des communautés environnantes, exerce toutefois une pression soutenue sur l'offre locale de logements. La croissance de la population en heures ouvrables laisse supposer l'existence d'une demande extérieure de la part de personnes souhaitant s'établir à Fredericton pour se rapprocher des occasions d'emploi, ce qui accentue la pression sur l'ensemble des types de logements, y compris les solutions abordables. Par ailleurs, la dépendance à l'automobile pour les déplacements domicile-travail indique que la demande de logements s'étend au-delà du centre urbain, influençant les dynamiques de développement des banlieues et des zones périurbaines, ainsi que celles des municipalités limitrophes.

L'économie de Fredericton, à prédominance tertiaire, génère des catégories d'employés distinctes, aux besoins en logement et aux niveaux de vulnérabilité différenciés. Les emplois à haute valeur ajoutée et axés sur le savoir – notamment dans les soins de santé, l'administration publique et les services professionnels – tendent à procurer des revenus élevés qui exercent une pression à la hausse sur les prix du marché et stimulent la demande pour le mode d'occupation en propriété. À l'inverse, les emplois dans les services de moindre valeur et moins qualifiés, tels que ceux du commerce de détail, de l'hébergement et de la restauration, offrent généralement des salaires nettement inférieurs, engendrent davantage d'emplois à temps partiel ou instables, et attirent une main-d'œuvre issue de groupes vulnérables, notamment les nouveaux arrivants et les résidents non permanents. Bien que ces deux catégories d'emplois soient indispensables

au bon fonctionnement de l'économie et de la collectivité de Fredericton, en contexte de pénurie de logements, la première peut faire monter les prix du marché et contraindre les travailleurs de la seconde catégorie à faire face à une inabordabilité croissante ou à s'éloigner du centre, allongeant ainsi leurs trajets quotidiens. Ces deux dynamiques contribuent à aggraver le besoin impérieux en matière de logement et la vulnérabilité au sein des secteurs des services à faible revenu, ce qui, en retour, accroît la demande de logements abordables ou hors marché.

### 3.6 Ménages dans le besoin impérieux en matière de logement

Un ménage est considéré comme étant dans le besoin impérieux en matière de logement s'il répond aux deux critères suivants :

1. Le ménage ne satisfait pas à une ou plusieurs des normes nationales relatives à la qualité, à la taille convenable et à l'abordabilité du logement;
2. Le ménage devrait consacrer 30 % ou plus de son revenu total avant impôt pour accéder à un logement local répondant à ces trois normes.

Les normes nationales susmentionnées se définissent comme suit :

- Un **logement abordable** est un logement dont les frais représentent moins de 30 % du revenu total avant impôt du ménage.
- Un **logement de taille convenable** est un logement disposant d'un nombre de chambres suffisant pour la taille et la composition du ménage.
- Un **logement de qualité convenable** est un logement qui, selon ses occupants, ne nécessite pas de réparations majeures.

La détermination du pourcentage de ménages dans le besoin impérieux en matière de logement facilite les comparaisons avec les projections de croissance démographique et de formation de ménages, permettant ainsi d'établir des prévisions plus précises des besoins en logement, ventilées selon divers facteurs tels que le revenu, la taille du ménage et la population prioritaire.

Il importe de souligner que les mesures officielles du besoin impérieux en matière de logement excluent certains groupes clés, notamment les personnes en situation d'itinérance, les étudiants vivant de façon indépendante de leurs tuteurs, les personnes résidant en logement collectif et les travailleurs agricoles migrants. En conséquence, ces chiffres sont susceptibles de sous-estimer l'ampleur réelle du besoin global en matière de logement.

#### 3.6.1 Catégories de revenu et frais de logement abordables

Catégorie de revenu	Tranche de revenu annuel du ménage	Frais mensuels de logement abordables*	Part estimée du total des ménages
Revenu très faible	< 14 700 \$	< 312 \$	4 %

Catégorie de revenu	Tranche de revenu annuel du ménage	Frais mensuels de logement abordables*	Part estimée du total des ménages
Revenu faible	14 701 \$ à 36 750 \$	313 \$ à 781 \$	16 %
Revenu modéré	36 751 \$ à 58 800 \$	782 \$ à 1 250 \$	19 %
Revenu médian	58 801 \$ à 88 200 \$	1 251 \$ à 1 874 \$	23 %
Revenu élevé	Plus de 88 201 \$	1 875 \$ +	39 %

\* « Abordable » s'entend d'un montant ne dépassant pas 30 % du revenu médian avant impôt du ménage, ajusté pour tenir compte du fait qu'environ 15 % des frais de logement ne sont pas directement liés au loyer ou au remboursement hypothécaire.

Source : dérivé des Outils d'évaluation des ressources en matière de logement (HART)

### 3.6.2 Pourcentage de ménages (Mg) en besoin impérieux en matière de logement (BIML), par catégorie de revenu et par taille de ménage

Catégorie de revenu	Total	Taille du ménage				
		1 pers.	2 pers.	3 pers.	4 pers.	5 pers. et +
Total des ménages	9 %	16 %	5 %	6 %	5 %	7 %
Revenu très faible	63 %	59 %	85 %	-	-	-
Revenu faible	40 %	35 %	49 %	68 %	70 %	100 %
Revenu modéré	6 %	0 %	5 %	18 %	45 %	76 %
Revenu médian	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	5 %
Revenu élevé	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %

Source : Outils d'évaluation des ressources en matière de logement (HART)

**[REMARQUE : Le tableau ci-dessus, tiré de notre rapport, diffère considérablement des chiffres figurant dans le modèle prérempli initialement transmis. À la suite d'une investigation approfondie, les consultants de la Ville ont conclu que LICC a commis une erreur dans son interprétation des données HART, de sorte que les données extraites ne correspondent pas à ce que l'intitulé du tableau décrit. Nos consultants communiqueront avec LICC afin de les informer de ce problème, qui affecte vraisemblablement l'ensemble des modèles préremplis produits. Pour toute question à ce sujet, veuillez nous en informer et nous pourrions faire appel à Turner Drake, responsable de l'ÉBL 2025.]**

La méthodologie HART considère le niveau total de besoin impérieux en matière de logement comme un indicateur du déficit global en options de logement abordables au sein d'une collectivité. Sur cette base, Fredericton accusait un besoin de **2 510** logements abordables en 2021. Ce total est ventilé par taille de ménage dans le tableau suivant.

### 3.6.3 Déficit de logements abordables en 2021 par ménage (Mg)

Catégorie de revenu	Taille du ménage				
	1 pers.	2 pers.	3 pers.	4 pers.	+ 5 pers.
Total des ménages	1475	565	235	135	100
Revenu très faible	300	55	0	0	0
Revenu faible	1170	420	135	35	30
Revenu modéré	0	95	90	95	65
Revenu médian	0	0	0	0	10
Revenu élevé	0	0	0	0	0

Source : Outils d'évaluation des ressources en matière de logement (HART)

### 3.6.4 Ménages en besoin impérieux en matière de logement

Caractéristique	Point de données	Valeur
<b>Inabordable</b> seulement ( <b>ensemble</b> des ménages)	Total	~ 5 170
	Pourcentage	17,6 %
<b>Inabordable</b> et <b>en besoin impérieux</b> ( <b>ensemble</b> des ménages)	Total	~ 2 030
	Pourcentage	6,9 %
<b>Inabordable</b> seulement (ménages <b>locataires</b> )	Total	~ 3 545
	Pourcentage	29,5 %
<b>Inabordable</b> et <b>en besoin impérieux</b> (ménages <b>locataires</b> )	Total	~ 1 535
	Pourcentage	12,8 %
<b>Inabordable</b> seulement (ménages <b>propriétaires</b> )	Total	~ 1 475
	Pourcentage	8,5 %
<b>Inabordable</b> et <b>en besoin impérieux</b> (ménages <b>propriétaires</b> )	Total	~ 420
	Pourcentage	2,4 %
<b>De qualité non convenable</b> seulement ( <b>ensemble</b> des ménages)	Total	~ 1 295

Caractéristique	Point de données	Valeur
	Pourcentage	4,4 %
De qualité non convenable et en besoin impérieux ( <b>ensemble</b> des ménages)	Total	~ 145
	Pourcentage	0,5 %
De qualité non convenable seulement (ménages <b>locataires</b> )	Total	~ 500
	Pourcentage	4,2 %
De qualité non convenable et en besoin impérieux (ménages <b>locataires</b> )	Total	~ 85
	Pourcentage	0,7 %
De qualité non convenable seulement (ménages <b>propriétaires</b> )	Total	~ 800
	Pourcentage	4,6 %
De qualité non convenable et en besoin impérieux (ménages <b>propriétaires</b> )	Total	~ 65
	Pourcentage	0,4 %
De taille non convenable seulement ( <b>ensemble</b> des ménages)	Total	~ 795
	Pourcentage	2,7 %
De taille non convenable et en besoin impérieux ( <b>tous</b> les ménages)	Total	~ 90
	Pourcentage	0,3 %
De taille non convenable seulement (ménages <b>locataires</b> )	Total	~ 560
	Pourcentage	4,6 %
De taille non convenable et en besoin impérieux (ménages <b>locataires</b> )	Total	~ 145
	Pourcentage	0,5 %
De taille non convenable seulement (ménages <b>propriétaires</b> )	Total	~ 210
	Pourcentage	1,2 %
De taille non convenable et en besoin impérieux (ménages <b>propriétaires</b> )	Total	~ 0
	Pourcentage	0,0 %
Total des ménages en besoin impérieux	Total	2 515

Caractéristique	Point de données	Valeur
% des ménages locataires en besoin impérieux	Pourcentage	16,9 %
% des ménages propriétaires en besoin impérieux	Pourcentage	3,1 %

Source : Recensement de 2021 de Statistique Canada

**3.1.1** Veuillez fournir toute autre donnée ou information disponible permettant d'approfondir, d'illustrer ou de contextualiser les données présentées ci-dessus.

La Prestation canadienne d'urgence (PCU), conçue pour soutenir financièrement les employés et les travailleurs autonomes canadiens ayant perdu leur emploi ou réduit leurs heures de travail en raison de la pandémie de COVID-19, a eu un impact temporaire mais significatif sur les taux de besoin impérieux en matière de logement (BIML) au Canada, y compris à Fredericton. Un ménage est considéré en situation de besoin impérieux en matière de logement lorsque son logement ne satisfait pas à au moins une des normes d'acceptabilité (qualité, taille ou abordabilité) et que le coût des logements acceptables sur le marché local représente 30 % ou plus de son revenu avant impôt. Puisque le BIML est partiellement déterminé par le revenu du ménage par rapport aux frais de logement, la PCU a artificiellement réduit les taux de BIML pendant la période où elle était disponible (2020-2021). De nombreux ménages à faible revenu qui auraient autrement été classés en situation de besoin impérieux au cours de l'année d'imposition ayant servi au Recensement ont bénéficié d'un soutien financier suffisant pour acquitter temporairement leurs frais de logement, réduisant ainsi le nombre de ménages comptabilisés dans cette catégorie au cours de cette période.

Une fois la PCU terminée, de nombreux ménages sont vraisemblablement retombés en situation de besoin impérieux, d'autant plus que les loyers et les coûts du logement ont continué d'augmenter après la pandémie. Par conséquent, les taux de BIML enregistrés pour cette période sous-estiment les défis à long terme en matière d'abordabilité du logement, les aides d'urgence au revenu en ayant temporairement atténué l'incidence. À titre d'exemple, le taux de besoin impérieux en matière de logement a diminué de 12,6 % en 2016 à 9,0 % en 2021, malgré la hausse rapide des prix du logement.

## 4 Groupes prioritaires

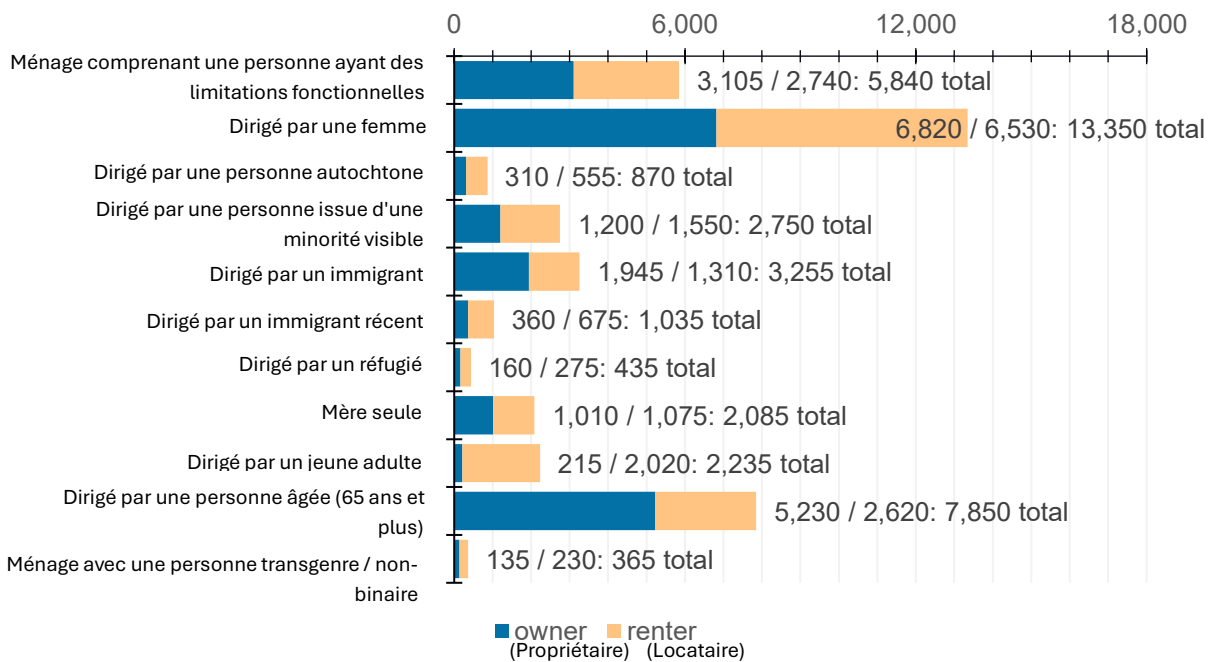
La Stratégie nationale sur le logement (SNL) accorde une grande importance aux besoins de logement des populations ayant des besoins particuliers. La SCHL définit 12 groupes comme populations prioritaires pour les logements abordables : il s'agit de groupes confrontés à des besoins en matière de logement proportionnellement bien plus importants que ceux de la population en général. Un treizième groupe est également reconnu, soit les ménages dirigés par des femmes et, plus particulièrement, les mères seules, comme le sous-entend la Stratégie nationale sur le logement, qui prévoit que 33 % (avec un minimum de 25 %) du financement soit consacré au logement de ces ménages. Ces initiatives visent à améliorer l'accès à un logement stable pour les populations prioritaires. Les groupes de populations prioritaires sont les suivants :

- Femmes et enfants fuyant la violence familiale
- Ménages dirigés par des femmes, en particulier les mères seules
- Personnes âgées de 65 ans et plus
- Jeunes adultes de 18 à 29 ans
- Peuples autochtones
- Personnes racisées
- Immigrants récents, en particulier les réfugiés
- LGBTQ2S+
- Personnes ayant des problèmes de santé physique ou de mobilité
- Personnes ayant des déficiences développementales
- Personnes aux prises avec des problèmes de santé mentale et de dépendances
- Anciens combattants
- Personnes en situation d'itinérance (sans-abrisme)

Traditionnellement, cet indicateur est mesuré au moyen de l'Enquête canadienne sur le logement (ECL) et du Recensement de la population. Or, les données publiques du Recensement (soit un profil du recensement) ne permettent pas de désagréger les données sur le besoin impérieux en matière de logement pour toutes les populations prioritaires, notamment les vétérans, les personnes s'identifiant comme LGBTQ2S+, les survivantes de violence familiale et les personnes en situation d'itinérance. Par ailleurs, de nombreux ménages peuvent compter des membres appartenant à plusieurs catégories prioritaires, ce qui peut également ne pas se refléter dans les données.

**4.1.1** Quelles informations sont disponibles concernant les besoins ou les défis en matière de logement des populations prioritaires dans votre collectivité ? Si des données sont disponibles, veuillez indiquer l'incidence du besoin impérieux en matière de logement par groupe de populations prioritaires de la SCHL dans votre collectivité. Si aucune donnée quantitative n'est disponible, veuillez utiliser des informations qualitatives pour décrire les besoins de ces populations prioritaires.

Le programme des Outils d'évaluation des ressources en matière de logement (HART), développé par l'Université de la Colombie-Britannique (UBC), inclut une tabulation personnalisée du Recensement de 2021 qui analyse le nombre de ménages selon diverses caractéristiques dans chaque collectivité. Il examine également l'incidence du besoin impérieux en matière de logement au regard de ces caractéristiques. Des données sont notamment recueillies sur les besoins impérieux en matière de logement, les caractéristiques des logements et le mode d'occupation. Le graphique ci-après illustre le nombre de ménages appartenant à des groupes prioritaires, selon le mode d'occupation, pour la Ville de Fredericton. Il convient de noter que tous les groupes de populations prioritaires définis par la SCHL ne sont pas disponibles dans la base de données HART.



Source : Outils d'évaluation des ressources en matière de logement (HART)

Le tableau suivant présente le nombre et le pourcentage de ménages appartenant à des groupes prioritaires se trouvant en situation de besoin impérieux en matière de logement.

#### 4.1.1 Besoin impérieux en matière de logement (BIML) par groupes prioritaires de la SCHL

Caractéristique	Point de données	Valeur
Ensemble des ménages en situation de BIML	Total (ménages)	2 515
	Pourcentage (de l'ensemble des ménages)	9 %
BIML dans les ménages avec des femmes et/ou des enfants fuyant la violence familiale	Total (ménages)	Données non disponibles
	Pourcentage (du groupe prioritaire)	
BIML dans les ménages dirigés par des femmes	Total (ménages)	1,490
	Pourcentage (du groupe prioritaire)	11,4 %
BIML dans les ménages dirigés par des mères seules	Total (ménages)	400
	Pourcentage (du groupe prioritaire)	19,5 %
BIML dans les ménages dirigés par des personnes âgées de 65 à 84 ans	Total (ménages)	830
	Pourcentage (du groupe prioritaire)	10,7 %
BIML dans les ménages dirigés par des personnes âgées de 85 ans et plus	Total (ménages)	195
	Pourcentage (du groupe prioritaire)	19,9 %
BIML dans les ménages dirigés par des jeunes adultes de 18 à 29 ans	Total (ménages)	425
	Pourcentage (du groupe prioritaire)	9,3 %
BIML dans les ménages dirigés par des Autochtones	Total (ménages)	125
	Pourcentage (du groupe prioritaire)	9,5 %
BIML dans les ménages dirigés par des personnes issues de minorités visibles	Total (ménages)	320
	Pourcentage (du groupe prioritaire)	9,7 %
BIML dans les ménages dirigés par des personnes noires	Total (ménages)	60
	Pourcentage (du groupe prioritaire)	10,2 %
BIML dans les ménages dirigés par des immigrants récents	Total (ménages)	155
	Pourcentage (du groupe prioritaire)	15,6 %
BIML dans les ménages dirigés par des réfugiés	Total (ménages)	115
	Pourcentage (du groupe prioritaire)	

Caractéristique	Point de données	Valeur
	Pourcentage (du groupe prioritaire)	27,7 %
BIML dans les ménages avec un couple de même sexe	Total (ménages)	*
	Pourcentage (du groupe prioritaire)	*
BIML dans les ménages avec des membres transgenres	Total (ménages)	45
	Pourcentage (du groupe prioritaire)	12,7 %
BIML dans les ménages avec des membres non binaires	Total (ménages)	Données non disponibles
	Pourcentage (du groupe prioritaire)	
BIML dans les ménages avec des membres ayant des problèmes de santé physique et/ou de mobilité	Total (ménages)	585
	Pourcentage (du groupe prioritaire)	7,8 %
BIML dans les ménages avec des membres ayant des déficiences développementales	Total (ménages)	440
	Pourcentage (du groupe prioritaire)	7,7 %
BIML dans les ménages avec des membres aux prises avec des problèmes de santé mentale et de dépendances	Total (ménages)	290
	Pourcentage (du groupe prioritaire)	7,7 %
BIML dans les ménages avec des membres anciens combattants	Total (ménages)	65
% des ménages locataires en situation de besoin impérieux	Pourcentage (du groupe prioritaire)	3,2 %
BIML chez les personnes en situation d'itinérance	Total (personnes)	Données non disponibles

Source : Outils d'évaluation des ressources en matière de logement (HART)

**4.2** Veuillez décrire l'incidence et la gravité de l'itinérance dans votre collectivité, y compris une estimation du nombre de personnes et/ou de familles en situation d'itinérance (cachée, visible, chronique, vivant dans des campements et épisodique). Si disponible, veuillez inclure des dénombrements ponctuels récents.

Les 17 et 18 avril 2023, le Conseil du développement humain (CDH), en partenariat avec le gouvernement du Nouveau-Brunswick et de nombreux organismes communautaires, a mené son plus grand dénombrement ponctuel (DP) à ce jour, en interrogeant des personnes dans des refuges d'urgence, dans des endroits non abrités ainsi que dans des établissements correctionnels à l'échelle du Nouveau-Brunswick.

À ce moment-là, le dénombrement a permis d'identifier 119 personnes visiblement sans abri dans la Ville de Fredericton, soit une hausse de 63 % par rapport au dernier

dénombrement effectué en 2021. Parmi celles-ci, environ 60 % des répondants ont été interrogés dans un refuge d'urgence, 35 % vivaient sans abri dans un espace public, et 5 % vivaient dans un campement.

Bien que le dénombrement ponctuel soit un outil précieux pour identifier et comprendre les expériences de la population sans abri, il ne recense que les personnes qui sont « visiblement » sans abri. Le nombre réel de personnes sans abri est vraisemblablement beaucoup plus élevé, bon nombre d'entre elles se trouvant en situation d'« itinérance cachée ». Cela comprend les personnes qui ont recours au « surf de canapé », c'est-à-dire le fait de séjourner chez des proches, des amis, des voisins ou même des inconnus parce qu'elles ne disposent d'aucune autre option de logement. Ces arrangements sont généralement informels, temporaires et non durables; les personnes en situation d'itinérance cachée ne paient souvent pas de loyer, et sont souvent dans l'impossibilité de le faire.

Cette population reste largement non dénombrée parce qu'elle n'a généralement pas recours aux services de soutien destinés aux personnes sans abri, malgré le fait qu'elle soit mal ou inadéquatement logée. Par conséquent, ces personnes n'apparaissent pas dans les statistiques courantes sur l'itinérance, ce qui rend difficile l'évaluation de l'ampleur réelle du problème.

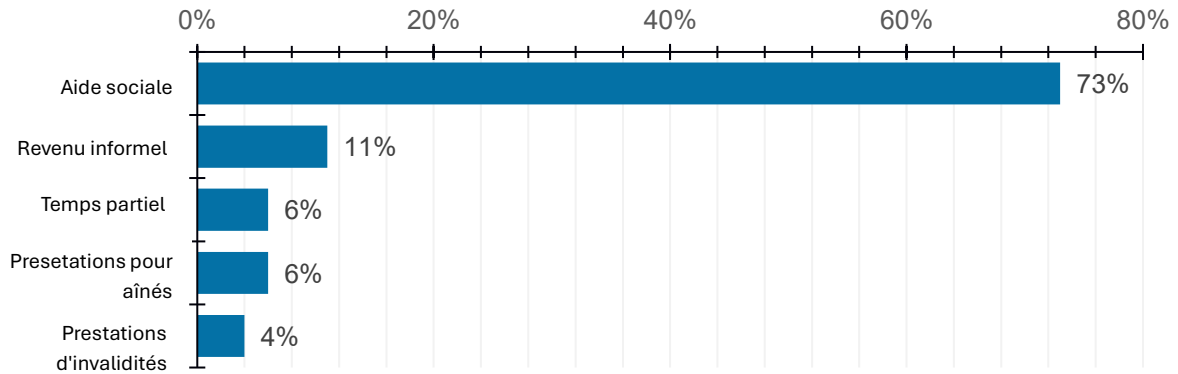
Un rapport de 2013 intitulé *L'état de l'itinérance au Canada*,<sup>1</sup> a tenté d'estimer l'ampleur de cette population cachée. Le rapport citait une étude menée à Vancouver qui suggérait qu'il y avait 3,5 personnes en situation d'itinérance cachée pour chaque personne visiblement sans abri. En utilisant un ratio national plus conservateur de 3 : 1, le rapport estimait qu'environ 50 000 personnes au Canada pourraient être en situation d'itinérance cachée un soir donné. Appliqué à Fredericton, ce ratio donne un total d'environ 357 personnes sans abri dans la ville.

Les graphiques suivants donnent un bref aperçu de certaines caractéristiques clés de la population sans abri de Fredericton, d'après les résultats du sondage réalisé dans le cadre du dénombrement ponctuel. Pour de plus amples renseignements, veuillez consulter le [document « Points saillants »](#) produit par le CDH.

---

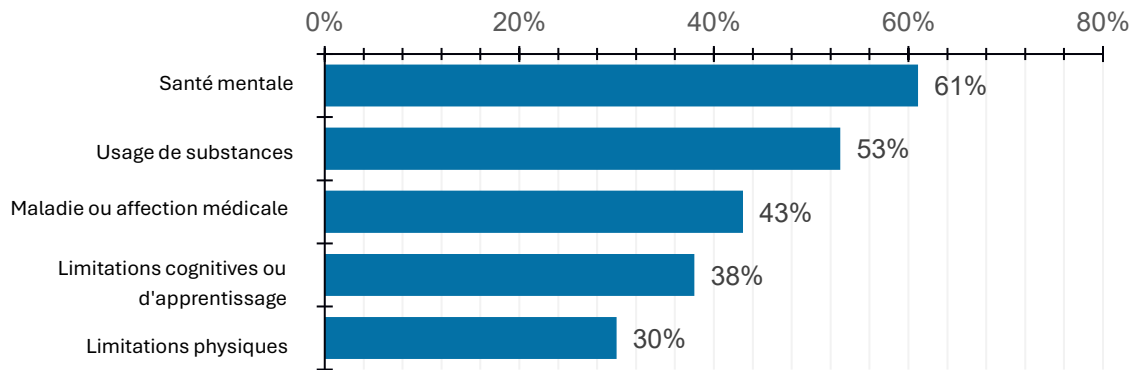
<sup>1</sup> Homeless Hub. (2013). État de l'itinérance au Canada. [https://homelesshub.ca/sites/default/files/SOHC2013\\_FR\\_0.pdf](https://homelesshub.ca/sites/default/files/SOHC2013_FR_0.pdf)

Répartition des sources de revenus pour la population sans abri interrogée, avril 2023



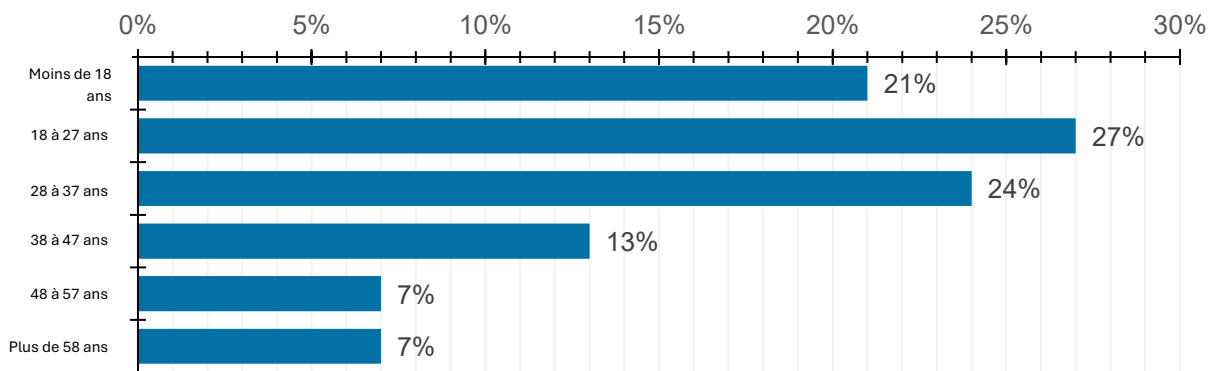
Source : le Conseil du développement humain

Répartition des problèmes de santé pour la population sans abri interrogée, avril 2023



Source : le Conseil du développement humain

Répartition de l'âge lors de la première expérience d'itinérance pour la population sans abri interrogée, avril 2023

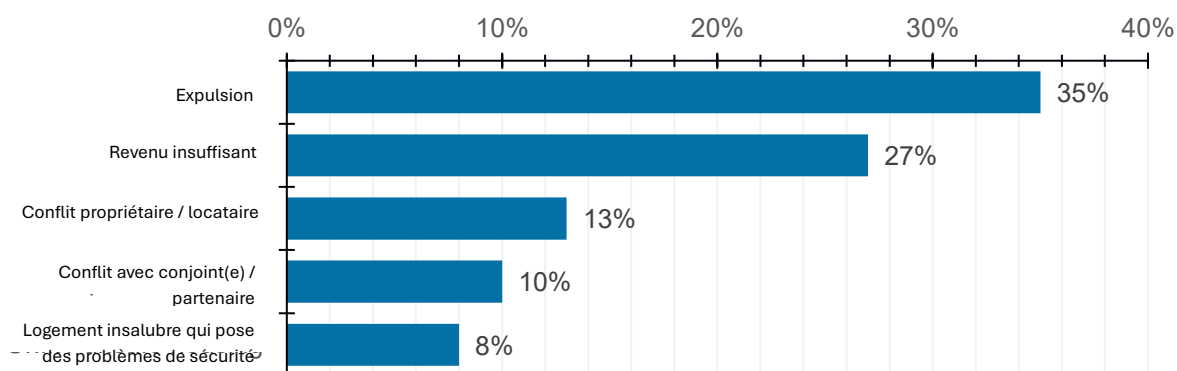


Source : le Conseil du développement humain

**4.3** Veuillez décrire les facteurs locaux qui contribuent à l'itinérance dans votre collectivité (p. ex., la fermeture d'un établissement de santé mentale, un nombre élevé de demandeurs d'asile, etc.).

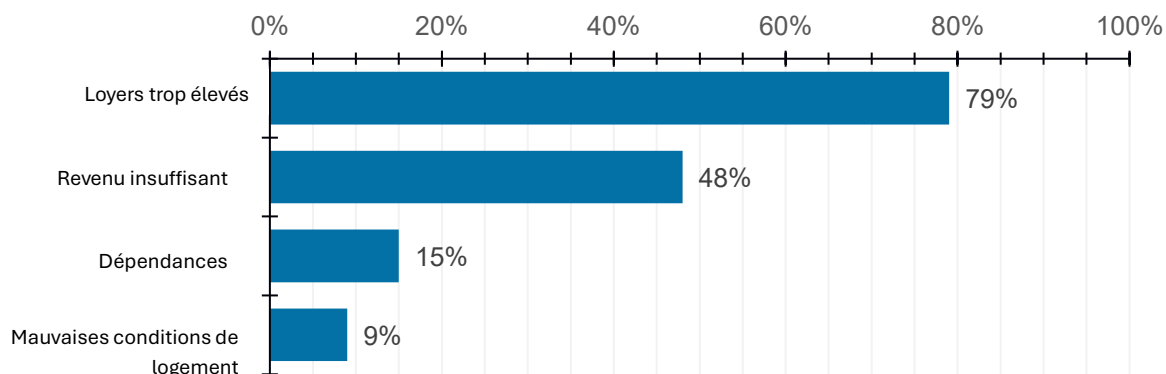
Le sondage du dénombrement ponctuel comprenait des questions portant sur les causes de la perte de logement et les obstacles à l'obtention d'un logement. Les résultats sont illustrés dans les graphiques suivants.

*Répartition des raisons de la perte de logement pour la population sans abri interrogée, avril 2023*



Source : le Conseil du développement humain

*Prévalence des obstacles à la recherche de logement pour la population sans abri interrogée, avril 2023*



Source : le Conseil du développement humain

Une différence notable entre les résultats du dénombrement ponctuel de 2023 et ceux du précédent dénombrement de 2021 est la place plus importante accordée aux facteurs liés au logement parmi les cinq principales causes d'itinérance. L'expulsion, première cause en 2023, ne figurait même pas parmi les cinq principales raisons lors du dénombrement précédent. Le revenu insuffisant, deuxième cause la plus fréquente à 27 %, n'occupait auparavant que la quatrième place, à 13 %. Les conflits avec un partenaire et les conditions de logement inadéquates complètent le bas du classement, alors qu'en 2021, ils représentaient respectivement la première et la deuxième causes

les plus courantes, avec des résultats beaucoup plus élevés de 31 % et 21 %. Ce changement important sur une courte période met fortement en évidence le manque de disponibilité et d'abordabilité des logements comme facteur déterminant, et non simplement contributif, de l'itinérance à Fredericton. De même, le coût du logement et le revenu personnel ont été identifiés comme des obstacles particulièrement importants à l'obtention d'un logement. Dans l'ensemble, la croissance rapide de la population sans abri, combinée à l'évolution des résultats du sondage en ce qui concerne les facteurs causaux, donne à penser que l'écosystème du logement génère désormais de l'itinérance de manière systémique à Fredericton, touchant des populations qui n'étaient auparavant pas exposées à ce risque.

Les commentaires recueillis dans le cadre des consultations des parties prenantes pour la mise à jour de l'Évaluation des besoins en matière de logement (ÉBL) de 2025 corroborent ces conclusions. Outre la mise en évidence de la croissance de la population sans abri, il a été souligné que les prestataires de services ont commencé à interagir avec des groupes démographiques et socioéconomiques qu'ils avaient rarement rencontrés auparavant, notamment des immigrants récents, ce qui introduit de nouveaux défis pour surmonter les obstacles linguistiques avec les populations qu'ils desservent.

En ce qui concerne le parc de logements, les prestataires de services ont souligné que les appartements à loyer modique sur le marché privé (de plus en plus désignés sous le terme de logements abordables d'origine naturelle, ou LAON) avaient historiquement joué un rôle clé en tant que dernière étape pour sortir de l'itinérance, compensant le manque de croissance de l'offre en logements abordables ou hors marché pour les locataires à long terme. Comme décrit plus en détail dans ce document, le loyer moyen pour les logements les moins chers sur le marché a augmenté, et le nombre de logements disponibles à des prix relativement abordables a considérablement diminué. Le marché privé jouant désormais un rôle beaucoup plus limité en tant que passerelle entre l'itinérance et un logement stable à long terme, un goulot d'étranglement important s'est formé, contraignant les personnes à séjourner dans des logements de transition ou avec services de soutien beaucoup plus longtemps que prévu, ou à faire des allers-retours entre ces ressources et les refuges d'urgence, faute de capacité disponible dans ces types de logements de prochaine étape. En définitive, parallèlement à la pression croissante du côté de la demande, le rôle réduit du marché privé exerce une pression supplémentaire du côté de l'offre sur le parc de logements d'urgence et hors marché de Fredericton.

**4.4** Veuillez recenser les ressources temporaires et d'urgence disponibles pour les personnes en situation d'itinérance dans votre collectivité (p. ex., nombre de lits en refuge, centres de ressources, nombre de lits en logement de transition disponibles). Si possible, veuillez indiquer si les niveaux de capacité sont proportionnels aux besoins. Vous aurez l'occasion de fournir des informations sur les solutions et ressources permanentes locales plus loin dans ce document.

Dans le cadre de la mise à jour de l'ÉBL de 2025, l'inventaire suivant de logements de dernier recours a été quantifié grâce à des contacts directs avec les exploitants de refuges d'urgence et d'autres parties prenantes du secteur hors marché :

Type	Nbre d'unités / de lits	Remarques
Refuges d'urgence	151	10 lits réservés aux jeunes; 14 lits destinés à la population autochtone
Logements de transition et avec services de soutien	224	20 lits réservés aux jeunes; 5 unités destinées à la population autochtone

La grande majorité de cette capacité est exploitée de manière permanente; seuls 40 espaces en refuge de l'inventaire susmentionné sont disponibles sur une base temporaire, de décembre à avril.

Les parties prenantes ont unanimement indiqué que ces ressources ne représentaient pas une capacité suffisante et qu'une part importante des besoins de la collectivité demeurerait insatisfaite. Cependant, il a également été souligné qu'augmenter la capacité exclusivement dans ces formes de logement ne permettrait pas de s'attaquer pleinement au problème de fond. Compte tenu de la diminution récente et importante des options de logement à long terme disponibles et abordables mentionnée dans la question précédente, il a été reconnu qu'une augmentation de l'offre de logements permanents hors marché et subventionnés permettrait d'atténuer une part substantielle de la demande actuelle exercée sur ces formes de logement. De ce fait, le besoin de capacités supplémentaires s'en trouverait réduit, sans pour autant disparaître.

**4.5** Certains groupes, notamment les étudiants, les personnes vivant en logement collectif et les travailleurs étrangers temporaires, peuvent être exclus des sources de données accessibles au public sur les besoins impérieux en matière de logement. Les collectivités sont encouragées à utiliser cette section pour décrire les besoins en matière de logement de ces populations respectives afin de s'assurer que tous les groupes sont représentés dans leur ÉBL.

Cinq établissements d'enseignement postsecondaire publics exploitent des campus à Fredericton : l'Université du Nouveau-Brunswick, l'Université St. Thomas, le New Brunswick Community College, le New Brunswick College of Craft & Design et le Maritime College of Forest Technology. Ensemble, ces établissements accueillent environ 10 000 étudiants par année, faisant de Fredericton la plus grande concentration d'étudiants postsecondaires au Nouveau-Brunswick.

Les données sur les besoins impérieux en matière de logement pour les ménages d'étudiants à Fredericton n'étaient pas disponibles; le Fichier de microdonnées à grande diffusion (FMGD) de Statistique Canada pour le Recensement et l'Enquête sur la

population active a donc été utilisé pour extraire des données provinciales propres à ce groupe. Les résultats obtenus sont considérés comme généralement applicables à Fredericton, étant donné qu'elle représente environ 30 % de la population étudiante provinciale. Les données d'inscription de la Commission de l'enseignement supérieur des provinces maritimes (CESPM) fournissent des informations propres à Fredericton, mais uniquement pour ses deux établissements de niveau universitaire. Voici un résumé des éléments pertinents relatifs aux expériences et aux besoins en matière de logement des étudiants :

- Les étudiants ont tendance à être plus jeunes, plus diversifiés et à vivre dans des ménages de plus petite taille que la population générale. Environ 80 % des étudiants sont âgés de 18 à 29 ans, et plus de 80 % des ménages dirigés par des étudiants sont composés d'une ou deux personnes.
- S'ils ne vivent pas dans un logement fourni par leur établissement, les étudiants comptent principalement sur le marché locatif privé pour répondre à leurs besoins en matière de logement. Environ 70 % des ménages d'étudiants occupent un logement locatif.
- Étant donné que les étudiants ont une situation financière plus diversifiée et complexe, comptant sur une combinaison de revenus, d'épargne, de prêts, de bourses et d'autres formes de soutien pour couvrir leurs dépenses d'études et de subsistance, la règle habituelle des « 30 % du revenu » ne s'applique pas facilement comme critère d'évaluation de l'inabordabilité. Cependant, de nombreux indicateurs témoignent des difficultés liées au coût du logement chez les étudiants :
  - ils sont presque deux fois plus susceptibles que la population générale de vivre dans un logement inadéquat (surpeuplé);
  - au cours des 5 dernières années, leur taux de participation à la population active a augmenté de 22 % et le nombre moyen d'heures travaillées par semaine a augmenté de 10 %;
  - ils travaillent principalement dans des industries du secteur des services à faible revenu, comme le commerce de détail ou l'hébergement et les services de restauration;
  - à l'automne 2023, les gains mensuels moyens des étudiants employés à temps plein âgés de 20 à 24 ans s'élevaient à 1 589 \$, dont près de 70 % auraient été absorbés par le loyer médian d'un appartement d'une chambre à coucher à Fredericton, fixé à 1 110 \$.
- Au sein de la population étudiante, au cours de la décennie la plus récente pour laquelle des données sont disponibles, on observe un changement notable dans la part des Néo-Brunswickois dans les inscriptions totales. Suivant la tendance

démographique générale au vieillissement au Canada, ils représentaient 67 % des inscriptions pour l'année académique 2014-2015, diminuant régulièrement pour atteindre environ 56 % en 2023-2024. La différence a été entièrement compensée par les inscriptions d'étudiants internationaux, dont la part est passée de 11 % à 22 % en 2023-2024. Quelle que soit leur origine, les étudiants venant de l'extérieur du Nouveau-Brunswick sont beaucoup moins susceptibles de vivre avec leur famille, et ce glissement vers moins d'étudiants de la province augmente la demande de logements, toutes choses égales par ailleurs.

- Au-delà des données quantitatives, des enjeux de logement propres aux étudiants méritent d'être signalés, tels qu'ils ont été relevés dans le cadre des recherches préliminaires, des commentaires des parties prenantes et de l'expérience connexe de l'équipe de consultation;
  - Réussite scolaire et logement : le stress et la stabilité liés au logement ont une incidence directe sur la capacité d'apprentissage, et les coûts élevés peuvent réduire directement la capacité des étudiants à se consacrer à leurs études, ceux-ci devant consacrer davantage de temps à l'emploi.
  - Désavantage sur le marché locatif : les étudiants ont tendance à être moins attrayants du point de vue des propriétaires, ce qui les désavantage lorsqu'ils sont en concurrence avec des candidats non étudiants pour des logements locatifs disponibles. Les étudiants sont souvent perçus comme des locataires à risque plus élevé, en raison à la fois d'expériences légitimes et de stéréotypes propres au secteur, et peuvent être assujettis à des loyers plus élevés et à des approches de gestion immobilière plus rigoureuses.
  - Vulnérabilité accrue : les étudiants ont tendance à être plus vulnérables aux mauvais traitements, à l'exploitation et à la victimisation criminelle liées au logement. Ils sont peu expérimentés dans la navigation du système de logement, moins conscients de leurs droits et des soutiens disponibles, manquent de temps et de ressources à consacrer à la résolution des problèmes de logement, et sont plus susceptibles d'accepter et de supporter des situations négatives afin de maintenir leur concentration sur leurs études. Les étudiants internationaux et racialisés sont particulièrement vulnérables, disposant souvent d'une moins bonne connaissance du milieu ou de réseaux de soutien locaux moins développés, et étant plus susceptibles de subir de la discrimination fondée sur l'apparence, la langue, la culture, etc.

## 5 Profil du logement

**5.2 Dresser un bref portrait historique de l'évolution du logement dans la collectivité, à la lumière de facteurs déterminants tels que la croissance de l'emploi et le développement économique, les infrastructures, les transports, les répercussions climatiques et la migration, en faisant également état des défis de longue date auxquels la collectivité a dû faire face en matière de logement :**

Le développement urbain de Fredericton a débuté à la fin du XVIIIe siècle, à la suite de sa désignation comme capitale du Nouveau-Brunswick. Son tracé reflétait les principes d'urbanisme de l'époque, avec un plan en grille compact centré le long de la rivière Saint-Jean. La fondation de l'Université du Nouveau-Brunswick et l'établissement du gouvernement provincial ont ancré l'identité de Fredericton comme centre administratif et éducatif, engendrant une demande stable de logements.

L'arrivée du chemin de fer à la fin du XIXe siècle a considérablement influencé la croissance de la ville en améliorant l'accès et en stimulant le développement dans les collectivités périphériques telles que Marysville et Douglas. Ces secteurs ont par la suite été intégrés à la ville lors de fusions municipales au milieu du XXe siècle. Durant cette période, la ville a également amorcé le développement de ses infrastructures, notamment par l'introduction de services d'aqueduc et d'égout, permettant ainsi une expansion résidentielle accrue.

À la suite de la Seconde Guerre mondiale, l'adoption généralisée du transport automobile a entraîné un virage vers un développement de type banlieusard. De nouveaux lotissements ont vu le jour en périphérie de la ville, notamment dans des secteurs tels que Nashwaaksis et Silverwood. Ce modèle de croissance à faible densité a été facilité par l'extension des réseaux de services et des routes. Le parc de logements de cette époque était principalement constitué de maisons unifamiliales, renforçant une forme urbaine fondée sur la dépendance à l'automobile.

Le taux de croissance de Fredericton s'est considérablement accéléré au cours des deux dernières décennies. Historiquement, la Ville a connu une croissance lente mais régulière, fondée sur son rôle de capitale provinciale et de centre d'enseignement postsecondaire. Depuis 2000, la population de Fredericton a augmenté rapidement. L'économie locale demeure ancrée dans les secteurs du gouvernement et de l'éducation, mais s'est diversifiée pour devenir l'une des économies urbaines les plus variées au Canada. L'émergence des secteurs de la technologie et de l'innovation, notamment dans des zones de développement spécialisées comme le Knowledge Park et le Cyber Centre, a attiré de nouveaux résidents et contribué à une croissance démographique soutenue ainsi qu'à une économie résiliente. La force de Fredericton dans les domaines de la technologie et du savoir, combinée à ses atouts dans les

secteurs du génie et de l'environnement, de la construction modulaire de logements et d'un secteur des services en pleine expansion, a généré une croissance démographique accélérée et une demande accrue pour un large éventail de types de logements, notamment des unités locatives et des aménagements à plus haute densité.

Les besoins croissants du marché du travail de Fredericton ont nécessité une hausse de la migration interprovinciale et de l'immigration internationale. Entre 2017 et 2024, l'emploi total dans le Grand Fredericton a augmenté de 21 %, plaçant la collectivité au troisième rang au pays en matière de croissance de l'emploi. Cette croissance rapide de l'emploi a engendré une croissance démographique soutenue : la population de la Ville de Fredericton a augmenté d'environ 22 % depuis 2021, et la région de Fredericton se classait au 9<sup>e</sup> rang des régions métropolitaines de recensement à la croissance la plus rapide au Canada entre 2022 et 2023.

Le secteur de la promotion immobilière à Fredericton a réagi avec vigueur à cette croissance rapide en maintenant des niveaux élevés d'activité de construction résidentielle. Les mises en chantier y ont connu une hausse spectaculaire avant la plupart des autres villes canadiennes, passant d'une moyenne d'environ 300 nouvelles unités par année avant 2020 à plus de 700 unités par année au cours des cinq dernières années. En 2025, Fredericton s'est classée au troisième rang au pays pour les mises en chantier par tranche de 1 000 nouveaux résidents. Malgré cette activité de construction soutenue, le taux d'inoccupation du marché locatif demeure inférieur à 1 %, et se situait à 0,9 % selon les données les plus récentes, publiées à la fin de 2024.

La croissance de l'emploi et de la population à Fredericton nécessite encore davantage de construction de logements, tout en exigeant une plus grande attention portée à des options abordables et diversifiées, notamment des logements locatifs, des logements destinés aux premiers acheteurs et des logements culturellement adaptés. Comme dans d'autres collectivités canadiennes, le vieillissement de la population, conjugué à l'importante population étudiante, stimule une forte demande pour de petites unités locatives. La demande commence également à se reconstituer pour les maisons unifamiliales et les options d'accession à la propriété en habitations de plain-pied.

Sur le plan des coûts du logement, Fredericton a longtemps été perçue comme abordable par rapport à d'autres régions du Canada ou aux grandes villes de la région atlantique, notamment Halifax. Malgré cette comparaison favorable, une partie de la population éprouve des difficultés sur le plan de l'abordabilité du logement. Une approche coordonnée et systémique des enjeux liés au logement a pris forme pour la première fois autour de la question de l'itinérance chronique au début des années 2010. L'abordabilité du logement est depuis devenue un défi plus vaste et plus profonde : le rythme des nouvelles constructions, bien qu'élevé par rapport aux moyennes nationales, a été insuffisant pour répondre à la demande, particulièrement en ce qui concerne les logements locatifs et les logements hors marché. Les besoins impérieux

en matière de logement demeurent persistants au sein de certaines populations, notamment les ménages monoparentaux, les résidents autochtones et les personnes en situation de handicap. Le marché privé, responsable de la grande majorité de la production de logements, n'a pas été en mesure de répondre pleinement aux enjeux d'abordabilité, en particulier pour les ménages à faible revenu.

L'évaluation des besoins en logement indique que les pressions s'exercent avec une intensité accrue. Les taux d'inoccupation locatifs ont atteint des creux historiques, et tant les loyers que les prix des logements ont augmenté de façon marquée. La pandémie de COVID-19 a encore accentué ces tendances, la demande de propriété ayant progressé tandis que les perturbations des chaînes d'approvisionnement touchaient l'industrie de la construction. Par conséquent, l'abordabilité du logement est devenue une préoccupation à l'échelle de la ville, touchant une proportion bien plus large de la population que dans les décennies précédentes. Les promoteurs immobiliers de Fredericton se sont presque exclusivement concentrés sur la construction locative de densité moyenne et élevée au cours des dernières années. Bien que des signes manifestes indiquent désormais qu'un plus grand nombre de logements à faible densité et en habitations de plain-pied sont nécessaires pour répondre aux besoins du marché, il s'est avéré très difficile d'inciter les promoteurs à en offrir en quantités suffisantes et à des prix abordables.

### 5.2.1 Unités d'habitation : Occupées actuellement / Disponibles

Caractéristique	Point de données	Valeur
Total des logements privés occupés par un résident habituel	Total	30 025
Logements habituellement occupés selon le type de structure	Unifamiliale isolée	13 820
	Jumelée	775
	Maison en rangée	1 320
	Appartement / appartement en duplex	2 445
	Appartement (immeuble de moins de 5 étages)	9 940
	Appartement (immeuble de 5 étages et plus)	415
	Autre unifamiliale attachée	165
	Habitation mobile	1 145
Logements habituellement occupés selon la taille (nombre de chambres à coucher)	Total	30 025
	Aucune chambre	145
	1 chambre	3 575
	2 chambres	9 775
	3 chambres	8 900
	4 chambres ou plus	7 635
Logements habituellement occupés selon l'année de construction	Total	30 025
	1960 ou avant	5 685
	1961 à 1980	8 345
	1981 à 1990	3 040
	1991 à 2000	3 965
	2001 à 2005	2 265
	2006 à 2010	2 550
	2011 à 2015	2 235

Caractéristique	Point de données	Valeur
	2016 à 2021	1 940
Taux d'inoccupation du marché locatif principal selon la taille de l'unité (nombre de chambres à coucher)	Total	1,7 %
	Studio	1,5 %
	1 chambre	2,3 %
	2 chambres	1,8 %
	3 chambres et plus	0,9 %
Nombre d'unités locatives sur les marchés principal et secondaire	Principal [2021]	9 121
	Secondaire [2021]	3 324
Nombre d'unités locatives à court terme <sup>2</sup>	Total [2021]	268

Source : Recensement de 2021, Statistique Canada; Enquête sur le marché locatif de la SCHL

**5.3** Au cours des cinq dernières années, combien d'unités abordables destinées aux ménages à faible revenu et à très faible revenu ont été construites, et combien ont été perdues? Si les données ne sont pas disponibles, veuillez décrire comment la perte d'unités de logement abordable peut avoir touché votre collectivité.

Les unités d'habitation destinées à une occupation à long terme à des prix abordables pour les ménages à faible revenu et à très faible revenu se présentent généralement sous deux formes : le logement social public ou les unités bénéficiant de suppléments au loyer. Le logement social provincial est tarifé selon un modèle de loyer proportionnel au revenu. Les unités avec suppléments sont détenues et exploitées par des entités à but lucratif ou sans but lucratif, mais des suppléments au loyer provinciaux y sont rattachés, lesquels couvrent l'écart entre le loyer de l'unité et un loyer abordable calculé en fonction du revenu du locataire. En pratique, les suppléments au loyer abaissent le coût de ces unités de façon à ce qu'elles soient effectivement à loyer proportionnel au revenu pour le locataire. Dans les deux cas, ces unités sont attribuées aux ménages figurant sur une liste d'attente tenue par le gouvernement, la priorité étant déterminée par le besoin et non par le temps d'attente. Un nombre comparativement faible de suppléments est rattaché à des ménages individuels plutôt qu'à des unités; toutefois, ceux-ci sont considérés comme équivalents aux fins de la présente analyse.

<sup>2</sup> Arbenser, L.; Bernard, Marie-Christine; Dormer, Andrew; et Vipond, Owen. (30 juillet 2024). *Les locations à court terme dans le marché canadien du logement*. Statistique Canada. <https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/11-621-m/11-621-m2024010-fra.htm>

Au moyen d'une consultation directe auprès du secteur, la mise à jour de l'ÉBL de 2025 a permis de quantifier un inventaire de logements sociaux publics et d'unités avec suppléments au loyer totalisant 1 222 unités. Le tableau suivant présente une ventilation détaillée de ce chiffre ainsi qu'une comparaison avec la liste d'attente provinciale pour le logement que ces unités desservent.

Type	Nombre d'unités	Liste d'attente (en date de mars 2025)	Liste d'attente en % du nombre d'unités
Logements sociaux – Unités familiales	146	592	405 %
Logements sociaux – Unités pour personnes seules non aînées	5	785	15 700 %
Logements sociaux – Unités pour aînés	185	337	182 %
Suppléments au loyer (unités du secteur privé)*	513		
Suppléments au loyer (unités hors marché)*	330		
Suppléments au loyer portables (ménages)	43		
Sous-total – Unités seulement	336	1 714	510 %
Total – Unités et suppléments	1 222	1 714	140 %

Source : Société d'habitation du Nouveau-Brunswick

\* La répartition entre les unités du marché et les unités hors marché avec suppléments au loyer est fondée sur une estimation approximative fournie par Logement NB.

Bien qu'abordables, les unités avec suppléments au loyer reposent sur des partenariats volontaires avec des tiers qui fournissent le logement, le plus souvent des promoteurs et des propriétaires privés. Cela rend difficile l'expansion de l'offre en période de pénurie de logements, car le secteur privé tend à privilégier les logements aux prix du marché dans ces conditions.

De façon générale, très peu de logements hors marché ont été créés à Fredericton au cours des cinq dernières années, bien que les limites des données rendent difficile l'établissement d'un chiffre précis et exhaustif. La croissance de l'inventaire hors marché entre les ÉBL de 2021 et de 2025, ou telle que rapportée dans le programme d'Enquête sur les logements sociaux et abordables de la SCHL, est attribuable à une meilleure identification des unités existantes plutôt qu'à de nouvelles constructions nettes. Cette dernière ressource n'a pas été retenue comme principale source de données dans la mise à jour de l'ÉBL de 2025 en raison de la qualité des données classée par la SCHL dans la catégorie « e – Très mauvaise (À utiliser avec une extrême prudence) ».

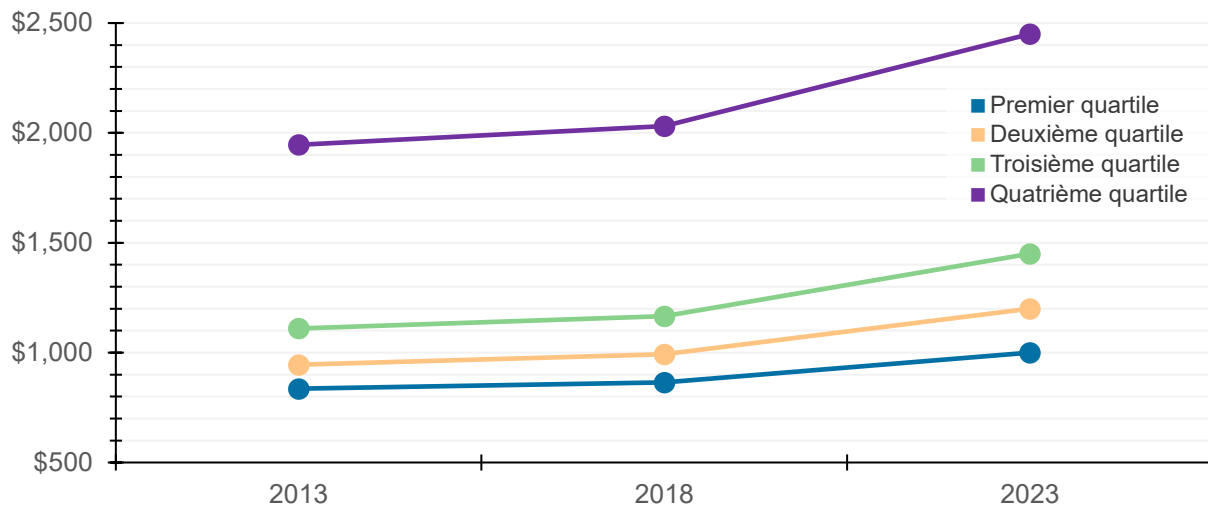
La modeste augmentation survenue ces dernières années concerne en grande partie des refuges d'urgence et des logements de transition, plutôt que des logements abordables destinés à une occupation à long terme. En 2024, le gouvernement provincial a acquis un immeuble de 24 unités, initialement construit comme complexe d'appartements aux prix du marché, pour en faire un logement social. De plus, environ 30 autres unités de logements pour aînés et pour familles sont à différentes étapes de réalisation, et d'autres unités de logements sociaux et de logements avec services de soutien seront vraisemblablement construites à Fredericton dans les prochaines années, dans le cadre du plan provincial visant à construire un total de 380 nouvelles unités partout au Nouveau-Brunswick. La majeure partie de l'augmentation de l'offre provient de la croissance des suppléments au loyer, qui ont progressé d'environ 15 % depuis l'ÉBL de 2021. Aucune perte de ces types de logements n'a été constatée dans la mise à jour de l'ÉBL de 2025.

Bien qu'ils n'aient pas été créés dans le but spécifique de servir les ménages à faible revenu ou à très faible revenu, et qu'ils ne soient pas tarifés de manière à en garantir l'abordabilité, les logements locatifs privés occupant l'extrémité inférieure de la fourchette des prix du marché ont historiquement constitué une source importante d'offre de logements abordables, ou du moins comparativement abordables, pour les ménages à revenu limité. Comme décrit précédemment à la section 4.3, la quantité de ces logements abordables naturellement produits (LANP) a considérablement diminué ces dernières années et représente la forme la plus importante de perte de logements abordables à Fredericton. Toutefois, étant soumis aux forces du marché, les mêmes tendances de l'offre et de la demande qui accroissent le besoin de logements abordables à Fredericton ont contribué à réduire cette offre de logements abordables de marché.

La consultation des parties prenantes a mis en évidence le déclin progressif de la disponibilité des appartements locatifs de marché abordables en tant qu'enjeu touchant Fredericton, aggravant la pression sur son parc de logements hors marché. Malheureusement, les données de la SCHL ne permettent pas de quantifier aisément le marché locatif par niveaux de loyer et de les comparer dans le temps afin d'obtenir un portrait direct et détaillé de l'offre de LANP à Fredericton. Cependant, l'évolution des loyers par quartile donne un aperçu des tendances au sein des segments les plus abordables de l'offre locative de marché de Fredericton.

Les loyers par quartile correspondent aux prix auxquels l'offre de logements locatifs peut être divisée en quatre groupes de taille égale (quartiles) : le quart le moins cher de l'inventaire se situe au niveau du loyer du premier quartile ou en deçà, le quart suivant se situe entre les loyers du premier et du deuxième quartile, et ainsi de suite. Représentant le 25 % le moins cher de l'inventaire, le loyer du premier quartile constitue un indicateur des tendances de prix à l'extrémité la plus abordable du marché.

Loyers par quartile (ajustés à l'inflation en dollars de 2023), 2013-2023



Source : Enquête sur le marché locatif de la SCHL, Banque du Canada

- En dollars constants, le loyer du premier quartile à Fredericton est passé de 836 \$ en 2013 à 1 000 \$ en 2023, la majeure partie de cette hausse s'étant concentrée au cours des cinq années les plus récentes.
- En 2018, le loyer du 2e quartile (993 \$) était légèrement inférieur au loyer du 1er quartile en 2023. Cela signifie que pour environ le même budget donnant accès au 25 % le moins cher du marché en 2023, un locataire potentiel aurait eu accès à plus de la moitié du marché locatif seulement cinq ans auparavant.

Cette évolution laisse entrevoir une diminution importante de l'inventaire de logements locatifs à bas prix de marché au cours des cinq dernières années seulement. Très peu d'appartements ont été physiquement détruits au cours de la dernière décennie; par conséquent, une grande partie du parc existe vraisemblablement encore, mais est désormais louée à des prix bien plus élevés que ceux qu'elle commandait historiquement. Ce phénomène s'explique en partie par des rénovations qui améliorent substantiellement l'attrait d'une propriété et sa position sur le marché; toutefois, une grande partie est probablement imputable à un déséquilibre fondamental entre l'offre et la demande, lequel offre aux propriétaires la possibilité d'augmenter les prix sans modifier matériellement le bien, une tendance par ailleurs accentuée par les pressions découlant de la hausse des dépenses d'exploitation.

L'analyse par quartiles révèle des variations relatives et les niveaux de loyer du marché. Pour aborder la question en termes de nombre d'unités et de besoins en matière d'abordabilité, des estimations ont été élaborées afin de déterminer le nombre d'appartements du marché primaire proposés à un loyer abordable ou inférieur pour les ménages ayant un revenu de 36 750 \$ en 2021, soit le seuil de ce qui est considéré comme un faible revenu (c'est-à-dire 50 % du revenu médian des ménages).

Cette analyse combine plusieurs sources de données et a nécessité des hypothèses raisonnables pour combler les lacunes subsistantes. Les résultats constituent les meilleures estimations disponibles, sujettes à une certaine incertitude et assorties de limites reconnues. Il convient de noter que des données appropriées n'étaient pas disponibles pour déterminer directement la part d'appartements locatifs abordables à Fredericton; un indicateur de substitution a donc été élaboré en excluant Moncton et Saint John des chiffres provinciaux. L'échantillon inclut inévitablement des unités d'autres collectivités (p. ex. Miramichi), mais Fredericton représente plus de la moitié de l'ensemble de données restant, et les proportions ont ensuite été appliquées à des décomptes d'unités précis propres à la Ville. Les valeurs spécifiques comportent donc une marge d'erreur, mais peuvent être considérées comme raisonnablement représentatives; la tendance établie dans le temps par ces estimations offre une indication claire de ce qui s'est vraisemblablement produit à l'échelle locale.

*Évolution estimée de l'offre de logements locatifs de marché abordables à l'échelle locale*

Année	Parc de location primaire total	Part estimée des unités abordables par rapport au total*	Total estimé des unités abordables
2016	7 989	66 %	5 299
2021	9 121	61 %	4 602
2024	10 878	24 %	2 595

\* Calculée à partir des données des FMGD de Statistique Canada pour le N.-B. (à l'exclusion de Moncton et de Saint John) pour les loyers d'appartements non subventionnés abordables (selon le seuil de 30 %) pour un ménage appartenant à la catégorie des faibles revenus.

Source : dérivé des FMGD des Recensements de Statistique Canada de 2016 et de 2021, Enquête sur le marché locatif de la SCHL

- Entre 2016 et 2021, le nombre d'appartements du marché primaire abordables a peut-être diminué de jusqu'à 13 %, malgré une augmentation de 14 % de l'offre locative globale.
- La perte de logements locatifs de marché abordables a vraisemblablement été substantielle au cours des années plus récentes, reflétant les conclusions de l'analyse des loyers par quartile, près de trois fois plus d'unités locatives abordables ont peut-être été perdues au cours des trois dernières années seulement, comparativement aux cinq années précédentes.
- Depuis 2016, Fredericton a ajouté près de 2 900 unités à son marché locatif primaire au total, tout en voyant peut-être jusqu'à 2 700 unités existantes cesser d'être proposées à des prix abordables.

- En 2024, l'offre de logements abordables naturellement produits (LANP) à Fredericton pourrait représenter moins de la moitié de ce qui existait en 2016, et sa part du marché global pourrait être d'environ un tiers.

**5.4 Comment les loyers moyens ont-ils évolué dans le temps dans votre collectivité? Quels facteurs (économiques, sociaux, nationaux, locaux, etc.) ont influencé ces changements?**

Bien que l'inventaire locatif soit en croissance, le taux d'inoccupation continue de décliner, ce qui témoigne de l'insuffisance de la nouvelle offre face à la demande locale de logements. Le tableau ci-dessous présente les loyers médians par type d'unité pour certaines périodes historiques ainsi que l'évolution observée au cours de cette période.

*Loyers médians par type d'unité et année sélectionnée*

Type d'unité	2014	2019	2024	%Δ '14-'24	%Δ '19-'24
Parc locatif total	775 \$	913 \$	1 300 \$	+68 %	+42 %
Studio	600 \$	695 \$	1 000 \$	+67%	+44 %
Appartement 1 chambre	675 \$	774 \$	1 119 \$	+66%	+45 %
Appartement 2 chambres	794 \$	940 \$	1 316 \$	+66%	+40 %
Appartement 3 chambres et plus	995 \$	1 175 \$	1 630 \$	+64%	+39 %

Source : Enquête sur le marché locatif de la SCHL

- La SCHL a rapporté que le loyer médian du marché locatif primaire était de 1 300 \$, en hausse de 42 % par rapport à 2019 (8,4 % annuellement) et de 68 % par rapport à 2014 (6,8 % annuellement). Toutes les tailles d'unités (selon le nombre de chambres à coucher) ont enregistré des hausses depuis 2014 et 2019.
- Les unités de deux chambres à coucher (qui sont les plus répandues) coûtent généralement environ 1 316 \$, en hausse substantielle par rapport à 940 \$ il y a seulement cinq ans.

La croissance persistante et accélérée des loyers s'explique par une insuffisance durable de la construction de logements face à la demande croissante. En raison de ce déséquilibre de marché, illustré par de faibles taux d'inoccupation, le pouvoir de fixation des prix penche en faveur des propriétaires, tandis que les locataires se surenchérisent pour accéder aux logements disponibles dans un marché concurrentiel. La hausse de la demande suit les tendances démographiques de Fredericton, marquées par une croissance accélérée de la population et des ménages, alimentée par la progression de l'immigration internationale et du nombre de résidents non

permanents, ainsi que par les migrations en provenance d'autres régions du Canada. Ces tendances sont antérieures à la pandémie de COVID-19, mais se sont considérablement accélérées à la suite de cet événement.

Du côté de l'offre, les facteurs contribuant à cette insuffisance comprennent les contraintes de capacité de l'industrie ainsi que la hausse des coûts d'exploitation et de construction des logements, découlant de l'augmentation des coûts de la main-d'œuvre, des matériaux, des services publics, des taxes foncières et des taux de financement.

### **Note importante concernant les loyers du marché**

Les données de la SCHL sur les loyers moyens ou médians du marché suscitent fréquemment du scepticisme dans le public, car l'expérience concrète de ceux qui ont récemment cherché à se loger, ou qui examinent actuellement les options disponibles, comprend rarement des exemples à des prix comparables à ceux que rapporte la SCHL. Cet écart de perception tient au fait que la SCHL recense l'ensemble des unités d'appartements, qu'elles soient occupées ou vacantes. L'inclusion dans le calcul des loyers des unités occupées – notamment celles qui le sont depuis plusieurs années – a pour effet d'abaisser le loyer médian résultant en deçà du loyer demandé habituel pour les unités disponibles..

En d'autres termes, le loyer médian du marché est souvent hors de portée des locataires cherchant à conclure un nouveau bail. Ces ménages doivent trouver une option convenable parmi le nombre bien plus restreint d'unités disponibles à la location à un moment donné, ces dernières étant généralement proposées à des prix bien supérieurs à ce que reflètent les statistiques globales du marché :

- Les gestionnaires immobiliers tendent à exploiter les changements de locataires (c'est-à-dire la rotation des unités) comme principale occasion de ramener les loyers aux prix du marché. Cette pratique est particulièrement répandue dans le contexte du système de plafonnement des loyers en vigueur au Nouveau-Brunswick, lequel limite les hausses de loyer applicables pour un même locataire. Selon les données de la SCHL pour 2024, le loyer demandé moyen pour les unités vacantes dans la RMR de Fredericton était de 1 569 \$, soit environ 16 % de plus que la moyenne globale du marché (1 350 \$).
- Dans un contexte de faible taux d'inoccupation et d'activité de construction soutenue, les unités nouvellement construites représentent aussi une part plus importante de l'inventaire de logements disponibles qu'elles ne l'ont été par le passé. Sans surprise, les nouvelles unités d'habitation affichent généralement des prix bien plus élevés que l'ensemble de l'inventaire locatif. La SCHL a relevé que, pour la RMR de Fredericton en 2024, le loyer moyen dans les immeubles construits entre juillet 2021 et juin 2024 atteignait 1 839 \$, soit plus de 35 % au-dessus du loyer moyen du marché global (1 353 \$).

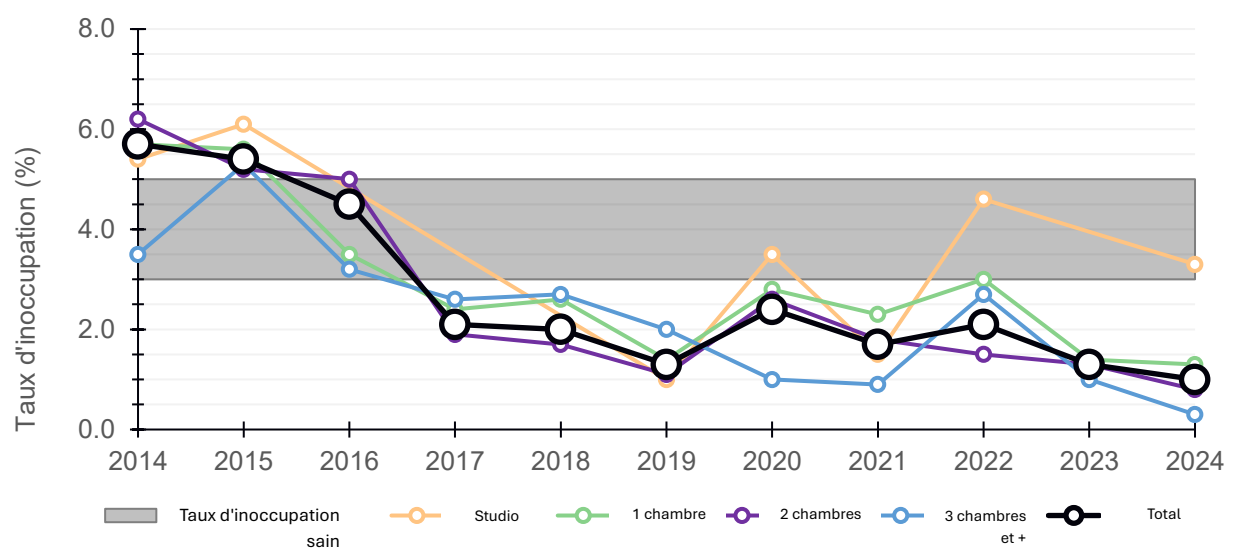
- Les loyers médians ou moyens occultent également l'étendue des prix pouvant exister d'une unité à l'autre; des exemples de tarifs bien supérieurs à ceux figurant dans les données de la SCHL ne sont donc pas rares. La consultation des parties prenantes du secteur fait état de loyers pour les nouvelles constructions pouvant atteindre 2 600 \$ pour une unité de deux chambres à coucher. À titre indicatif, des annonces d'appartements consultées en mars 2025 affichaient fréquemment des loyers de 1 800 \$ ou plus, y compris pour des unités existantes plus anciennes.

### 5.5 Comment les taux d'inoccupation ont-ils évolué au fil du temps ? Quels facteurs ont influencé ces changements?

Le graphique suivant illustre l'évolution du taux d'inoccupation du marché locatif primaire local au cours de la dernière décennie, selon la taille des unités (c'est-à-dire le nombre de chambres à coucher). Le taux d'inoccupation correspond au rapport entre le nombre d'unités inoccupées au moment de l'enquête et l'inventaire total recensé. Les normes du secteur situent la plage d'inoccupation saine entre 3 % et 5 %. Un taux inférieur à 3 % témoigne d'une demande locative excédant l'offre, ce qui entraîne des hausses notables des loyers.

- Le taux d'inoccupation du marché locatif de Fredericton est inférieur au seuil de 3 % depuis 2017. Bien qu'il ait fluctué depuis lors, il a atteint un creux historique de 1,0 % en octobre 2024.
- L'important volume de logements locatifs en chantier, conjugué aux récentes modifications des politiques fédérales d'immigration, pourrait contribuer à une amélioration du taux d'inoccupation à court terme. Cependant, les taux d'inoccupation ont continué de reculer malgré des niveaux élevés d'achèvements locatifs ces dernières années, ce qui laisse entrevoir que l'ampleur d'une éventuelle amélioration de la santé du marché pourrait rester limitée.

### Évolution historique du taux d'inoccupation du marché locatif primaire



Source : Enquête sur le marché locatif de la SCHL

### 5.6 Comment les tendances concernant le besoin impérieux en matière de logement ont-elles évolué au fil du temps, selon que les ménages sont locataires ou propriétaires?

L'évolution des taux de besoin impérieux en matière de logement entre les recensements de 2016 et de 2021 ne constitue pas un indicateur fiable des tendances réelles, et brosse en fait un tableau trompeur des changements survenus en matière de besoins de logement au cours de cette période. Les prestations de soutien du revenu versées pendant la pandémie de COVID-19 – notamment la Prestation canadienne d'urgence (PCU) – ont contribué à atténuer les pressions financières, les effets les plus marqués ayant été ressentis par les ménages à très faible revenu et à faible revenu. Bien que ces prestations aient été nécessaires, elles demeuraient temporaires, et leur calendrier de versement, coïncidant avec la collecte de données du Recensement de 2021, a eu pour effet de sous-estimer les données sur les taux d'inabordabilité du logement.

Le tableau suivant estime l'incidence de la PCU sur les taux d'inabordabilité (principal facteur contribuant au besoin impérieux en matière de logement) et sur les revenus moyens des ménages locataires. Ces estimations ne tiennent pas compte des prestations d'assurance-emploi (AE) qu'auraient reçues les personnes sans emploi en l'absence de la PCU, ce qui signifie que l'incidence réelle pourrait être moins prononcée que ce que les données indiquent. Elles témoignent néanmoins d'un effet notable.

#### Impact estimé de la PCU sur les taux d'inabordabilité et les revenus moyens, 2021

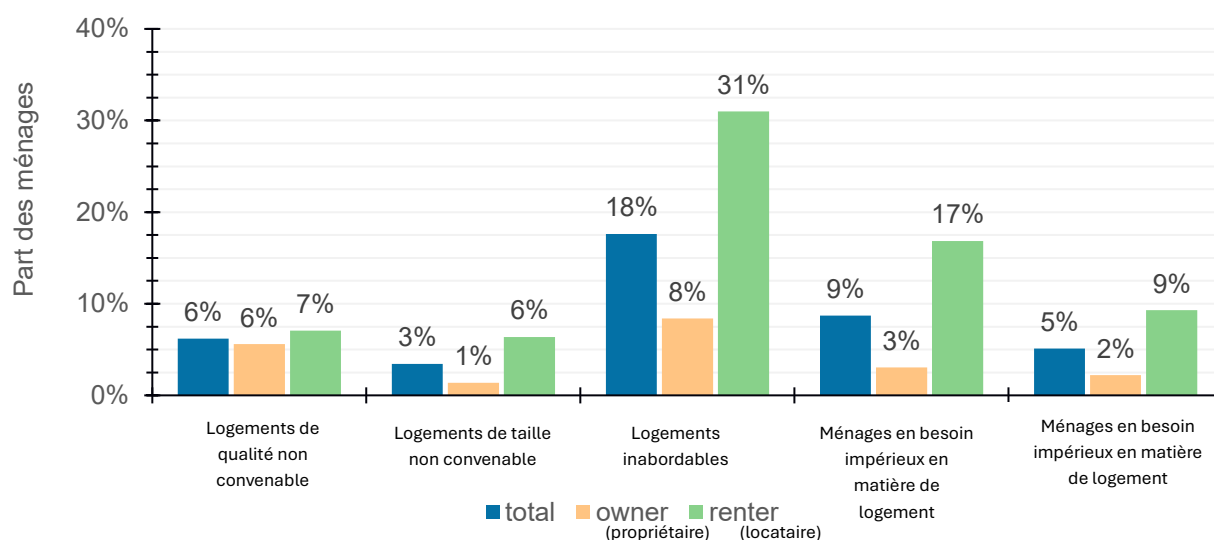
Variable	Avec la PCU	Potentiellement sans la PCU	Différence
% des ménages dans un logement inabordable	30,7 %	38,5 %	+7,8 pp

Revenu moyen	52 300 \$	47 600 \$	-8,9 %
--------------	-----------	-----------	--------

Source : dérivé des Fichiers de microdonnées à grande diffusion (FMGD) du Recensement de 2021 de Statistique Canada

Le graphique suivant présente les taux relatifs à chacun des indicateurs de besoins de logement, au besoin impérieux en matière de logement et au besoin impérieux grave en matière de logement, selon le mode d'occupation, d'après le Recensement de 2021.

*Part des ménages touchés par un indicateur de logement spécifique, selon le mode d'occupation, 2021*



Source : Ensembles de données personnalisés du Recensement de 2021 de Statistique Canada sur les limites des gouvernements locaux du Nouveau-Brunswick

- Environ 1 815 ménages (soit 6 % du total) vivaient dans un logement nécessitant des réparations majeures, 1 005 (3 %) vivaient dans des conditions de surpeuplement, et 5 175 (18 %) n'étaient pas en mesure d'assumer raisonnablement les coûts de leur logement en location ou en propriété.
- Les résultats relatifs au besoin impérieux en matière de logement indiquent qu'environ 2 485 ménages (9 %) répondaient à un ou plusieurs des trois critères et n'avaient pas les moyens d'accéder à un logement satisfaisant à toutes les normes. Environ 5 % des ménages (1 500) se trouvaient en situation de besoin impérieux grave – les conditions de logement les plus précaires, où plus de 50 % du revenu est consacré aux coûts du logement.
- En règle générale, un ménage confronté à l'inadéquation ou au caractère inapproprié de son logement est dans la très grande majorité des cas également aux prises avec des problèmes d'abordabilité, que ce soit en raison du logement

qu'il occupe ou de son incapacité à accéder ailleurs à un logement adéquat ou approprié.

- Les ménages locataires – plus souvent composés d'une seule personne disposant d'un seul revenu – affichent des taux de précarité en matière de logement plus élevés que les ménages propriétaires. Cela est particulièrement manifeste pour les indicateurs liés à l'abordabilité. Ainsi, 31 % des ménages locataires occupaient un logement inabordable, contre 8 % des ménages propriétaires.
- Entre 2016 et 2021, les taux d'inadéquation et de logement inapproprié sont demeurés stables (ce qui signifie néanmoins que leur nombre absolu a augmenté dans les deux cas). Compte tenu de la hausse rapide des prix sur le marché locatif et le marché de l'accession à la propriété à cette époque, on aurait pu s'attendre à une aggravation des taux d'inabordabilité. Or, Fredericton a enregistré une diminution, passant de 21 % à 18 % sur les cinq années.

Le tableau suivant synthétise la manière dont le besoin impérieux en matière de logement se répartit selon les groupes de revenus, les modes d'occupation et la taille des ménages (par exemple, 63 % de l'ensemble des ménages à très faible revenu se trouvent en situation de besoin impérieux en matière de logement, tandis que ce taux s'élève à 83 % pour les propriétaires à très faible revenu et à 58 % pour les locataires à très faible revenu, etc.). Des réserves similaires s'appliquent à ces données en ce qui concerne les distorsions de revenu.

- Environ 63 % des ménages à très faible revenu se trouvaient en situation de besoin impérieux en 2021. Ce taux aurait vraisemblablement été plus élevé en l'absence des mesures de soutien liées à la pandémie. Le taux de besoin s'améliore d'une catégorie de revenu à l'autre.
- Bien que les ménages d'une seule personne soient souvent davantage exposés aux difficultés en raison d'un seul revenu, les taux de besoin impérieux augmentent globalement avec la taille du ménage. Cela laisse supposer que le recours au surpeuplement est plus fréquent pour pouvoir assumer financièrement les coûts du logement.

*Ménages en situation de besoin impérieux en matière de logement, selon la catégorie de revenu, le mode d'occupation et la taille du ménage, 2021*

Catégorie de revenu	Total	Mode d'occupation		Taille du ménage				
		Propriétaires	Locataires	1 pers.	2 pers.	3 pers.	4 pers.	+ 5 pers.
Total des ménages	9 %	3 %	17 %	16 %	5 %	6 %	5 %	7 %
Très faible revenu	63 %	83 %	58 %	59 %	85 %	-	-	-
Faible revenu	40 %	25 %	47 %	35 %	49 %	68 %	70 %	100 %
Revenu modéré	6 %	3 %	8 %	0 %	5 %	18 %	45 %	76 %
Revenu médian	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	5 %
Revenu élevé	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %

Source : Outils de ressources pour l'évaluation du logement (HART)

## 5.7 Logement hors marché

Au Canada, il existe peu de données secondaires formelles, fiables et exhaustives concernant l'offre de logements hors marché. Grâce à des démarches de consultation directe auprès des instances gouvernementales et d'autres opérateurs du secteur, l'ÉBL 2025 a permis d'établir un inventaire actualisé des logements hors marché pour la Ville de Fredericton, afin de servir de fondement aux efforts continus visant à appréhender l'offre hors marché et à en suivre l'évolution. Les informations fournies par ces parties prenantes ont constitué la principale source de données sur l'offre, compte tenu de la cote de qualité très faible attribuée aux chiffres de l'Enquête sur les logements sociaux et abordables de la SCHL pour Fredericton, comme noté précédemment.

Toutefois, cet inventaire de logements hors marché ne saurait être considéré comme exhaustif; les chiffres comportent une marge d'incertitude car ils proviennent généralement de sources externes et ne peuvent être vérifiés de manière indépendante. Il est possible que cette liste n'inclue pas l'ensemble des opérateurs du secteur hors marché, en raison des difficultés inhérentes à leur identification et à leur contact manuel. De même, les dénombrements d'unités pourraient présenter des imprécisions dues à un double comptage potentiel ou à d'autres limites méthodologiques propres aux diverses sources utilisées.

Les données issues de cet inventaire ont été citées dans d'autres sections du présent document, et ont été regroupées de différentes manières selon la pertinence des questions traitées. L'inventaire a été constitué à partir d'un large éventail de types de logements hors marché, définis comme ceux dont le prix est déterminé par des moyens

autres que ceux du marché libre. Il inclut par conséquent certaines catégories qui ne relèvent pas de l'enquête de la SCHL, telles que les résidences étudiantes.

Il existe un certain recoupement ou dédoublement entre les catégories, ce qui nécessite des ajustements afin d'assurer un calcul précis et unique de l'offre. Veuillez vous référer aux notes applicables pour une compréhension détaillée de ces particularités.

#### 5.7.1 Unités de logement hors marché actuelles

Type	Établissement / Organisation	Lits / Unités	Remarques
Refuges d'urgence	Saint John House	27 lits	
	Grace House	11 lits	
	Out of the Cold	40 lits	
	Oak Centre (Shelter Component)	30 lits	
	Women in Transition House	19 lits	
	Chrysalis House	10 lits	Pour les jeunes
	Gignoo Transition House	14 lits	Refuge servant la population autochtone. L'offre est indiquée ici à titre de référence, mais est incluse dans le calcul du sous-total du type de logement autochtone.
	<b>Sous-total</b>	<b>137</b>	
Logement de transition et avec services de soutien	La Société John Howard - Housing First Program	58 lits	Total réparti entre plusieurs propriétés, incluant le Oak Centre.
	12 Neighbours	96 lits/unités	Unités pour occupant unique (mini-maisons).
	NB Community Residences Inc.	30 lits	Offre totale répartie sur plusieurs unités, mais l'occupation est gérée sur la base de lits individuels, comptabilisée comme telle.
	Mim's House, Goddard House and York Apt.	5 lits	Répartis sur 4 unités.
	Liberty Lane	10 lits	
	Fredericton Regional Youth Services	20 lits	Pour les jeunes

Type	Établissement / Organisation	Lits / Unités	Remarques
	Georgette's House	2 unités	Logement de transition servant la population autochtone, composé de 2 unités de 2 chambres à coucher. Indiqué ici à titre de référence, mais inclus dans le calcul du sous-total du type de logement autochtone.
	Skigin Elnooq Non-Profit Housing Corp.	3 unités	Logement de transition servant la population autochtone. Indiqué ici à titre de référence, mais inclus dans le calcul du sous-total du type de logement autochtone.
	<b>Sous-total</b>	<b>219</b>	
Logement autochtone	Skigin Elnooq Non-Profit Housing Corp	108 unités	Large éventail de types de logements dans la grande région de Fredericton. Principalement des logements abordables à long terme, mais comprend 3 unités de logement de transition.
	Georgette's House	2 unités	Logement de transition.
	Gignoo Transition House	14 lits	Refuge d'urgence
	<b>Sous-total</b>	<b>124</b>	
Logement abordable (ou unités abordables dans des immeubles à revenus mixtes)	Programme de suppléments de loyer	513 unités	843 suppléments au loyer au total, dont 330 ont été retirés pour éviter le double comptage (selon l'estimation de Logement NB concernant le nombre de suppléments au loyer liés aux logements hors marché quantifiés ailleurs dans l'inventaire). Les 513 restants sont liés aux unités supplémentées détenues par le secteur privé.
	Programme de suppléments au loyer transférables NB	43 unités	
	Logement public NB - Familles	146 unités	
	Logement public NB - personnes célibataires âgées	5 unités	

Type	Établissement / Organisation	Lits / Unités	Remarques
	de moins de 65 ans		
	Fredericton Non-Profit Housing Corporation	96 unités	
	Habitat pour l'Humanité	17 unités	
	Lutherplace Apartments	45 unités	
	St. Anne's Lodge	27 unités	
	<b>Sous-total</b>	<b>892</b>	
Coopératives d'habitation	Pine Valley Cooperative	39 unités	
	Tannery Court	128 unités	
	<b>Sous-total</b>	<b>167</b>	
Logement étudiant	Université St. Thomas	424 lits	
	Université du Nouveau-Brunswick	1,195 lits	
	Maritime College of Forest Technology	160 lits	
	<b>Sous-total</b>	<b>1,779</b>	
Aînés / Soins spécialisés	St. Anne's Court	117 unités	Résidence assistée
	MacLeod Paradise Villa	60 unités	Soins agréés, soins spécialisés, soins pour la mémoire
	Programme de suppléments de loyer NB- Aînés	79 unités	
	Logement public NB - Aînés	185 unités	
	All Needs Special Care Home	8 unités	Soins spécialisés
	Regent Hall	50 unités	Logement pour aînés – appartements
	Governors Hall	69 unités	Logement pour aînés – appartements
	Brunswick Hall	60 unités	Soins spécialisés

Type	Établissement / Organisation	Lits / Unités	Remarques
	91 Sunset Drive	24 unités	Appartements indépendants pour aînés
	95 Sunset Drive	23 unités	Appartements indépendants pour aînés
	120 Sunset Drive	25 unités	Appartements indépendants pour aînés
	Hawkins House - 116 Sunset Drive	31 unités	Appartements studios avec services de soutien – sélectionnés sur la liste d'attente de Logement NB
	Donnelly Care Home	6 unités	Soins spécialisés
	Downing Place	7 unités	Soins spécialisés
	Eden's Retirement Villa	54 unités	Soins spécialisés
	Eden's Retirement Villa	18 lits	Lits pour soins de la mémoire
	Hearne Street Residence	10 unités	
	Hillside Lodge	9 unités	
	Hillsley Care Home	7 unités	
	Lohnes Special Care Home	6 unités	
	Southside Special Needs Home Inc.	10 unités	
	<b>Sous-total</b>	<b>858</b>	

- Cet inventaire est plus conséquent que celui identifié lors de l'Évaluation des besoins de 2021; il convient toutefois de noter que cette différence résulte principalement d'une meilleure identification durant le processus de mise à jour. Relativement peu de logements hors marché ont été créés depuis 2021, l'essentiel de cette progression se concentrant sur les capacités d'hébergement d'urgence, de soutien et de transition.
- Outre l'inventaire de l'offre hors marché existante, les parties prenantes ont également fait état de projets planifiés ou en cours de réalisation, le cas échéant. Ces informations ont permis de quantifier une offre potentielle entrante de nouveaux logements hors marché s'élevant à 345 unités, dont 315 proviennent de groupes communautaires :
  - 32 unités de logement de transition et avec soutien, issues d'un projet unique.

- 30 unités de logement abordable et à revenus mixtes, issues de deux projets de logement social provincial à différents stades d'avancement.
- 69 unités de logement abordable et à revenus mixtes, issues de trois projets ayant réalisé des progrès notables vers leur concrétisation.
- 214 unités de logement abordable et à revenus mixtes, issues de cinq projets encore à des stades conceptuels ou exploratoires, n'ayant pas encore franchi d'étapes tangibles de développement.

Il convient de souligner que la majorité de l'offre potentielle entrante de logements hors marché est représentée par des projets à des stades très précoces de développement, ce qui accroît la probabilité qu'ils ne se concrétisent pas en construction ou n'arrivent pas à terme. Seul un tiers environ de cette offre entrante a dépassé les phases initiales d'exploration ou les déclarations d'intention.

- L'inventaire total de logements hors marché peut sembler conséquent, mais cela risque de donner une image trop optimiste de la quantité de logements hors marché réellement disponibles pour soutenir les ménages confrontés à des défis d'abordabilité à Fredericton. Une part significative de cet inventaire se compose de seulement trois types de logements : les résidences étudiantes, les établissements de soins agréés pour aînés ou de soins spécialisés, et les suppléments au loyer provinciaux. Bien qu'ils jouent un rôle important en soi, ces types de logements contribuent de manière limitée à répondre au besoin d'options de logement abordable à Fredericton, comme examiné plus en détail ci-dessous.

### **Logement hors marché abordable**

Le logement hors marché à vocation générale constitue une forme d'offre fondamentale. Bien que les différentes options puissent varier selon leur modèle d'exploitation, leur niveau d'abordabilité et leur format (p. ex. dans un immeuble entièrement abordable ou à revenus mixtes), ces logements partagent certaines caractéristiques essentielles :

- Ces logements ne sont pas exploités selon une logique lucrative et/ou contractuelle. Cette caractéristique tend à les rendre progressivement plus abordables au fil du temps, comparativement aux logements à prix du marché, et contribue à ce qu'ils le demeurent pendant les périodes où les déséquilibres entre l'offre et la demande accélèrent la hausse des prix du marché. Cela signifie également qu'ils ne sont pas « abordables » en raison d'ententes de financement à durée limitée; ils ne reviendront donc pas à des logements à prix courants plus élevés à l'expiration de ces contrats (généralement après 20 ans), ni même potentiellement plus tôt si les propriétaires choisissent de résilier leur contrat par anticipation.
- Ils ne sont pas directement contrôlés par le gouvernement. Cette caractéristique les met mieux à l'abri du risque politique, à mesure que les partis au pouvoir et les priorités en matière de politiques publiques évoluent au fil du temps. Aux fins de la présente discussion, le logement social provincial est pris en considération à part

entière. Bien que sa création soit exposée au risque politique, sa pérennité est bien plus robuste que celle des aides gouvernementales au logement fondées sur des versements financiers, telles que les suppléments au loyer ou l'aide sociale, dont les paramètres peuvent être modifiés d'un trait de plume.

- Ils sont généralement accessibles au public et destinés à une occupation à long terme. Sous réserve des critères d'admissibilité liés aux revenus, ce type de logement n'est généralement pas réservé aux occupants ayant des besoins particuliers (p. ex. logement avec soutien pour les personnes ayant une déficience intellectuelle), ni destiné à des séjours de courte durée servant de passerelle vers des situations stables et durables (p. ex. refuges ou logements de transition).

Face à la persistance des difficultés en matière de logement et à la raréfaction croissante des options à faible coût sur le marché, cette forme de logement revêt une importance encore plus grande. Elle n'occupe toutefois pas une place prépondérante dans l'inventaire actuel des logements hors marché de Fredericton, qui est principalement constitué :

- de **résidences étudiantes fournies par les établissements d'enseignement** – Celles-ci atténuent une partie de la demande de logement générée par la forte présence étudiante postsecondaire à Fredericton, ayant un impact bénéfique, bien qu'indirect, sur les conditions du marché locatif. Cependant, elles sont réservées aux étudiants et ne peuvent donc pas répondre aux besoins de la population générale; de plus, elles ne sont généralement pas considérées comme abordables, même pour leurs résidents cibles;
- d'**établissements de soins agréés pour aînés ou soins spécialisés** – Ces établissements offrent d'importantes possibilités de vie accompagnée aux populations âgées et à celles ayant des besoins complexes, mais ne sont pas accessibles à la population générale;
- de **suppléments au loyer provinciaux** – Ceux-ci répondent directement au besoin de logement abordable en subventionnant le coût des logements locatifs, mais ne constituent pas un parc immobilier en tant que tel. Les suppléments reposent principalement sur des logements du marché locatif mis volontairement à disposition par le secteur privé. Le logement hors marché abordable revêt une importance particulière en ce qu'il représente une ressource affranchie des dynamiques de l'offre et de la demande susceptibles de produire des tendances défavorables en matière de prix et de disponibilité — ce que les suppléments au loyer ne permettent pas d'atteindre.

En excluant ces trois catégories, ainsi que le nombre relativement plus restreint d'unités hors marché liées au filet de sécurité en matière de logement, l'inventaire des logements hors marché abordables à vocation générale, destinés à une occupation à long terme, s'établit à 793 unités, composées de :

- 336 unités de logement social provincial
- 167 unités de logement coopératif
- 185 unités de logement locatif sans but lucratif (y compris les unités bénéficiant également de suppléments au loyer provinciaux)
- 105 unités de logement autochtone d'organismes sans but lucratif

Cela représente environ 19 % de l'inventaire total des logements hors marché, et seulement environ 11 % si le parc de logements sociaux provinciaux est exclu afin d'isoler uniquement les unités contrôlées par des organismes communautaires hors marché que cible la Stratégie de logement abordable de Fredericton.

De même, ce type de logement n'a représenté qu'une très faible part de l'offre hors marché créée à Fredericton depuis l'Évaluation des besoins en logement de 2021. Des progrès à cet égard pourraient toutefois être en voie de s'accélérer, car les organismes communautaires de logement représentent 278 unités d'offre hors marché potentielle à venir quantifiées par cet inventaire, bien que seulement 76 unités aient progressé vers des étapes avancées d'exploration et de développement de projets.

**5.8** Veuillez décrire toute autre option de logement abordable et communautaire, ainsi que les besoins et lacunes actuellement présents dans votre collectivité, qui ne sont pas pris en compte dans le tableau ci-dessus. Les exemples peuvent inclure :

- Certaines de ces unités de logement abordable sont-elles accessibles ou spécifiquement conçues pour les aînés, notamment pour les soins de longue durée et la vie en résidence assistée?
- Votre municipalité fournit-elle des suppléments au loyer ou d'autres programmes d'aide qui améliorent l'abordabilité pour les ménages?
- Votre collectivité a-t-elle besoin d'unités de logement avec soutien assorti de services d'accompagnement global, par exemple pour les personnes en situation de handicap?

Fredericton ne fournit pas de logements abordables ni ne verse de suppléments à des unités ou à des ménages pour soutenir directement l'abordabilité. Les interventions de la municipalité en matière d'abordabilité du logement prennent des formes variées, qu'il s'agisse de mesures maintenues ou nouvellement introduites dans le cadre de sa [Stratégie sur le logement abordable de 2022](#).

En plus des unités publiques, sans but lucratif et supplémentées quantifiées dans l'inventaire des logements hors marché, un nombre indéterminé de ménages de Fredericton reçoivent d'autres formes d'aide sociale liée au logement (p. ex. versements au titre de l'Allocation canadienne pour le logement). Cela ne se traduit toutefois pas nécessairement par un logement abordable selon le critère du 30 % du revenu, car ces

aides correspondent généralement à un montant fixe plutôt qu'à un montant établi en proportion du loyer. Un constat récurrent formulé par diverses parties prenantes du secteur, tant lors de l'Évaluation des besoins en logement de 2021 que de celle de 2025, portait sur l'insuffisance des diverses prestations d'aide au logement et du niveau de l'aide sociale en général, la valeur de ces paiements n'ayant pas suivi la croissance des coûts du logement.

Les consultations publiques et les échanges avec les parties prenantes ont mis en lumière des besoins en logement qui, bien que non quantifiables, méritent d'être soulignés :

Ces consultations ont mis en évidence le besoin d'un foyer de soins spécialisés destiné aux personnes consommatrices de substances, avec des soins médicaux et un soutien social sur place, et offrant la souplesse de se reloger dans d'autres établissements à mesure qu'elles cessent leur consommation. Les participants préconisent que ces foyers soient dispersés dans la Ville (sous forme de résidences de 4 à 8 unités), en plus d'envisager un immeuble d'appartements coopératif doté d'un centre communautaire, d'espaces de socialisation intégrés et d'une cuisine pédagogique partagée. Les fournisseurs de services ont mentionné des exemples existants, tels que 12 Neighbours, cité comme modèle ayant bien fonctionné à Fredericton (tout en reconnaissant qu'il a lui aussi connu des défis), mais soulignent qu'il ne convient pas aux clients à haute acuité et que les efforts doivent être concentrés sur le soutien aux personnes ayant des besoins complexes.

Bien que d'autres formes de logement (de transition, très abordable) puissent constituer la meilleure solution à long terme, un accès rapide au logement d'urgence est impératif à l'heure actuelle, selon les fournisseurs de services. Ceux-ci évoquent les difficultés qu'ils éprouvent lorsqu'une situation d'urgence nécessite un accès immédiat à un logement (notamment en cas de violence, de sortie d'hôpital, etc.) et que leurs options sont limitées, voire inexistantes. Ils s'inquiètent des répercussions que l'absence d'options a sur les victimes de violence conjugale, qui sont souvent contraintes de retourner auprès de leur agresseur, les plaçant ainsi dans une situation de danger accru.

Il existe une forte aspiration à davantage de logements avec soutien et de collectivités inclusives, notamment celles qui sont diversifiées sur les plans de l'âge et des capacités. Les participants ont exprimé le souhait de voir davantage de logements adaptés aux aînés et aux personnes en situation de handicap. Le logement pour aînés représentait la deuxième réponse la plus fréquente dans le sondage lorsqu'on a demandé aux répondants quels types de logements étaient les plus nécessaires à Fredericton, avec 40 % d'entre eux reconnaissant le besoin de logements expressément construits à cette fin pour une population vieillissante. Le logement accessible a également été cité comme un domaine de besoin, 24 % des répondants ayant souligné son importance pour l'avenir. Le sondage a aussi demandé si les répondants ou un membre de leur ménage présentant

une déficience intellectuelle ou développementale prévoyait de déménager dans les dix prochaines années, révélant que 9 % des répondants ont répondu « oui » et que 8 % de plus se sont dits « incertains ». Ces résultats annoncent un besoin futur de logements adaptés aux besoins de cette population, que ce soit par la conception ou par des programmes et des soutiens.

Cependant, les intervenants de l'industrie du logement ont souligné que les exigences de conception de logements accessibles dans les nouveaux projets ne permettent souvent pas d'arrimer l'offre ainsi créée au besoin visé. En raison des dimensions des unités et des autres exigences découlant des normes d'accessibilité, du fait que les logements neufs sont presque toujours plus coûteux que les logements comparables existants, et de la capacité financière généralement plus limitée des personnes en situation de handicap, ces unités sont tout simplement inabordables et présentent des taux d'inoccupation nettement plus élevés que les autres types d'unités dans le même immeuble. Ce constat souligne la nécessité d'arrimer étroitement l'offre de logements accessibles à la production de logements abordables.

## 5.9 Tendances du logement

### 5.9.1 Valeurs immobilières

Caractéristique	Données	Valeur
Coûts mensuels médians des services de logement pour les logements loués	Médian [Recensement de 2021]	1 030 \$
Prix moyens des logements locatifs construits à cette fin selon la taille de l'unité	Total	1 049 \$
	Studio	760 \$
	1 chambre	873 \$
	2 chambres	1 063 \$
	3 chambres et plus	1 322 \$
Prix médians des logements locatifs construits à cette fin selon la taille de l'unité	Total	995 \$
	Studio	745 \$
	1 chambre	850 \$
	2 chambres	1 010 \$
	3 chambres et plus	1 300 \$

Caractéristique	Données	Valeur
Prix de vente	Moyen	302 600 \$
	Médian	279 900 \$
Prix de vente (moyen) par taille d'unité	Moyen	302 600 \$
	Studio	198 700 \$
	1 chambre	237 000 \$
	2 chambres	236 400 \$
	3 chambres et plus	326 500 \$
Prix de vente (médian) par taille d'unité	Médian	279 900 \$
	Studio	175 000 \$
	1 chambre	243 700 \$
	2 chambres	223 900 \$
	3 chambres et plus	300 000 \$

Source : Recensement de 2021 de Statistique Canada, Enquête sur le marché locatif de la SCHL, NBREA MLS®

### 5.9.2 Unités d'habitation : Changement dans le parc de logements

Caractéristique	Données	Valeur
Démolitions – Ventilation par mode d'occupation	Locataire	Données non disponibles
	Propriétaire	Données non disponibles
Unités achevées par type de structure	Total des structures résidentielles	857
	Unifamiliale isolée	159
	Jumelée	20
	Maison en rangée	25
	Appartement	653
Unités achevées – Ventilation par mode d'occupation (annuel, nombre de structures)	Locataire (personne qui loue)	721
	Propriétaire	136

Caractéristique	Données	Valeur
	Condominium	0
	Coopérative	0
Mises en chantier – Total et ventilation par type de structure (annuel, nombre de structures)	Total des structures résidentielles	661
	Unifamiliale isolée	124
	Jumelée	20
	Maison en rangée	35
	Appartement	482
Mises en chantier – Ventilation par mode d'occupation (annuel, nombre de structures)	Locataire (personne qui loue)	451
	Propriétaire	148
	Condominium	62
	Coopérative	*

Source : Enquête sur les mises en chantier et les achèvements de la SCHL

## 6 Besoins en logement projetés

### 6.2 Méthodologie de projection

Veillez décrire ici la méthodologie et les calculs utilisés pour réaliser les projections, y compris les hypothèses formulées.

#### Projections de population et de ménages

Metro Economics, une firme-conseil spécialisée dans les projections économiques et démographiques, a produit des projections de population et de ménages, par groupe d'âge, pour la Ville de Fredericton. La Ville de Fredericton considère ces projections comme les prévisions de croissance officielles et coordonne ses plans et projets municipaux connexes sur cette base, dans un souci de cohérence. En conséquence, elles ont été adoptées pour la mise à jour de l'ÉBL de 2025.

#### Pénurie de logements

Cette approche est adaptée des Lignes directrices pour les rapports sur les besoins en logement, un guide technique élaboré par le gouvernement de la Colombie-Britannique. Ce guide uniformise et prescrit une méthodologie pour estimer la demande locale en logement. Comme toute méthode d'estimation de la demande, elle comporte des imperfections, mais son bien-fondé demeure solide et ses calculs sont simples. Bien qu'elle ne puisse pas quantifier avec précision la véritable pénurie de logements, ce concept étant fluide et tributaire de la définition que l'on donne au mot « pénurie », elle offre néanmoins un éclairage précieux sur l'ampleur globale du problème. Quatre des paramètres de la méthode de la Colombie-Britannique s'appliquent au calcul de la pénurie à Fredericton :

Variable	Unités de logement pour :	Intention
1	Ménages en situation de besoin impérieux grave en matière de logement	Estimer le nombre de nouvelles unités requises pour les personnes en situation de logement précaire. Le besoin grave désigne les personnes qui consacrent plus de 50 % du revenu de leur ménage aux coûts d'habitation.
2	Personnes en situation d'itinérance	Quantifier l'offre d'unités de logement permanent requises pour les personnes actuellement en situation d'itinérance.
3	Ménages refoulés	Répondre aux besoins des ménages qui n'ont pas pu se former entre 2016 et aujourd'hui en raison d'une offre de logements insuffisante.
4	Augmentation du taux d'inoccupation locative à 3 %	Ajouter des unités locatives excédentaires afin de rétablir les taux d'inoccupation locaux à des niveaux représentant un marché locatif sain et bien fonctionnel. En général, des taux compris entre 3 % et 5 % sont considérés comme sains.

Comme indiqué dans le rapport, l'inclusion des ménages en situation de besoin grave dans les calculs peut entraîner un certain double comptage, étant donné que la plupart

de ces ménages disposent déjà d'un logement. Toutefois, la justification de leur inclusion réside dans le fait qu'ils exercent une influence notable sur le volume d'unités de logement hors marché nécessaires pour permettre à ces ménages d'accéder à des logements adéquats, convenables et abordables.

### **Demande de logements anticipée**

La demande nette future de nouveaux logements est calculée à partir des projections de ménages de Metro Economics. Ces projections démographiques ne tiennent toutefois compte que des logements occupés par un résident habituel.

Pour estimer la demande « totale » en logements, les projections de ménages sont ajustées à la hausse afin de tenir compte de l'écart entre le nombre total de logements à Fredericton et ceux occupés par un résident habituel. Cela permet de prendre en compte des formes de demande en logement à Fredericton qui sont bien réelles, mais difficiles à quantifier à partir des données du recensement. Parmi les exemples notables, mentionnons les étudiants postsecondaires qui vivent dans des logements hors campus à Fredericton, mais qui peuvent déclarer leur résidence permanente dans une autre collectivité (p. ex. le domicile parental), ainsi que d'autres résidents transitoires ou temporaires tels que les travailleurs en rotation ou les résidents saisonniers, la demande de logements à titre de résidence non principale (p. ex. les résidences de villégiature), et les unités pouvant être vacantes au moment de la collecte des données du recensement pour diverses raisons, notamment un changement de locataire ou une préparation à la vente.

### **Typologie des logements**

La méthodologie de projection de la typologie des logements suit la même approche que celle utilisée pour les types de ménages familiaux et les catégories de revenus des ménages. Elle vise toutefois à établir la relation entre les types de structures d'habitation et l'âge du principal soutien du ménage.

Un aspect clé de la projection de la typologie des logements est que la relation utilisée résulte de calculs qui n'incluent que les réponses au recensement de personnes ou de ménages vivant dans des logements construits dans les cinq années précédant le recensement correspondant. Le fait de limiter l'analyse aux logements récemment construits met en évidence les tendances modernes des ménages, largement influencées par l'abordabilité, plutôt que de refléter les tendances des décennies précédentes, qui favorisaient fortement les maisons unifamiliales isolées à une époque où celles-ci étaient considérablement plus abordables.

### **Modèle de prix des logements**

L'attribution des logements à des modèles de prix particuliers repose sur les répartitions anticipées des catégories de revenus et le type de demande en logement. Par exemple, le volume d'unités très abordables requises sera influencé par la proportion de ménages à très faible revenu, ainsi que par le nombre de personnes sans logement ou de ménages vivant en situation de besoin impérieux grave en matière de logement.

### **Taille des logements**

Le type de modèle de prix appliqué à un logement – logement du marché ou logement hors marché – influence considérablement la taille du logement construit. Pour une unité hors marché, la taille est davantage liée au besoin spatial réel, tandis que le logement du marché repose davantage sur les préférences (c.-à-d. qu'un ménage peut rechercher plus d'espace qu'il n'en a fonctionnellement besoin). Par conséquent, il est important de déterminer les tendances en matière de taille de logement pour les ménages susceptibles d'occuper des logements du marché ou hors marché.

#### *Taille des logements et logements du marché*

L'établissement de cette relation reprend la méthodologie décrite pour les typologies de logements, en utilisant plutôt la taille (nombre de chambres) comme catégorie à comparer aux groupes d'âge du principal soutien.

#### *Taille des logements et logements hors marché*

Pour estimer ces résultats, nous utilisons les données du FMGD du recensement de 2021 afin d'estimer les taux de conversion de l'âge du principal soutien au nombre total de chambres, en fonction des Normes nationales d'occupation (NNO). Cette méthodologie s'inspire de l'approche présentée dans le Rapport sur les besoins en logement de la Ville de Burnaby de janvier 2021.<sup>3</sup>

En résumé, Burnaby estime la demande pour des tailles d'unités particulières en déterminant le nombre minimal de chambres requises (conformément aux NNO) en fonction du nombre de personnes dans un ménage et de leur lien de parenté (p. ex. un studio ou un logement d'une chambre comme exigence minimale pour répondre aux besoins d'un couple sans enfants). Cette approche est particulièrement utile pour aborder la question de l'offre de logements hors marché, la principale limite étant le manque d'information sur les caractéristiques des occupants de logements hors marché. À titre de variable de remplacement, nous avons limité l'étude aux ménages ayant connu un besoin impérieux en matière de logement en 2021.

Le tableau ci-dessous résume la répartition possible des tailles d'unités (par nombre de chambres) selon le type de ménage en 2021.

---

<sup>3</sup> Ville de Burnaby. (Janvier 2021). *Housing Needs Report*. <https://www.burnaby.ca/sites/default/files/acquiadam/2021-07/Housing%20Needs%20Report.pdf>

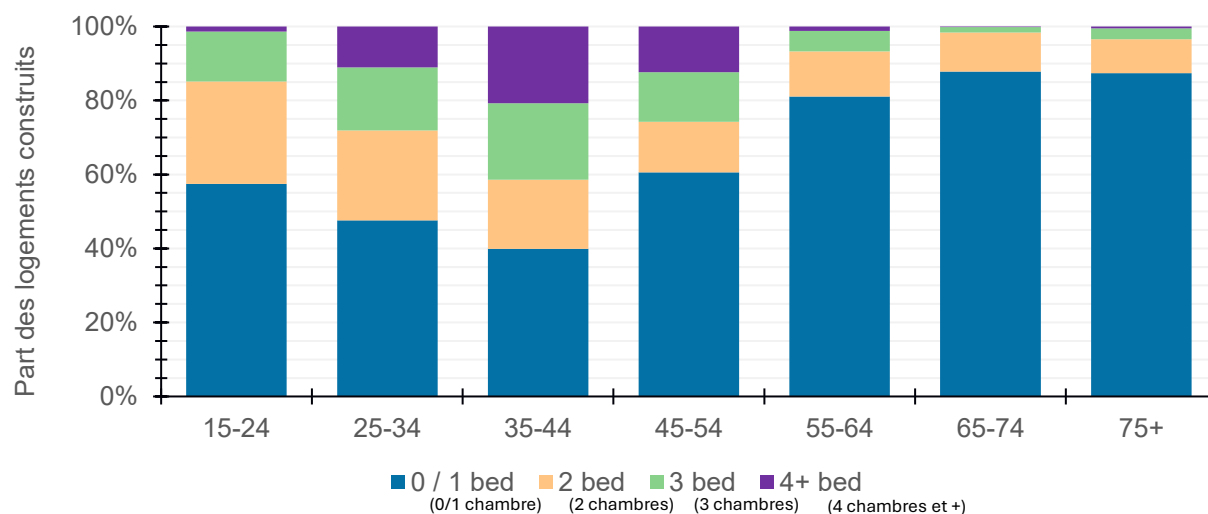
Conversion du type de ménage en taille d'unité pour les ménages en situation de besoin impérieux en matière de logement, N.-B.

Type de ménage	Studio / 1 chambre	2 chambres	3 chambres	4 chambres et plus
Couple sans enfant(s)	50 %	50 %	0 %	0 %
Couple avec enfant(s)	0 %	45 %	33 %	22 %
Parent seul	0 %	28 %	43 %	29 %
Non-apparentés	96 %	4 %	0 %	0 %
Autres familles	0 %	26 %	43 %	31 %
Total	71 %	14 %	9 %	6 %

Source : Fichier de microdonnées à usage public (FMGD) du Recensement de 2021, Statistique Canada

La figure ci-dessous présente les résultats de la conversion des données du tableau en tailles d'unités selon l'âge du principal soutien du ménage. La finalité de cette relation est de pouvoir ensuite appliquer ces ratios aux projections de ménages.

Taille des unités selon le type de ménage pour les ménages en situation de besoin impérieux en matière de logement, N.-B.



Source : Fichier de microdonnées à grande diffusion (FMGD) du Recensement de 2021 – Statistique Canada

### 6.2.1 Projections

Caractéristique	Données/Formule	Valeur
Répartition des femmes par groupe d'âge (nombre et %)	0-14	5 331; 14 %
	15-19	1 730; 5 %
	20-24	2 599; 7 %

Caractéristique	Données/Formule	Valeur
	25-64	20 376; 54 %
	65-84	6 730; 18 %
	85+	1 303; 3 %
Naissances masculines	Naissances x proportion estimée de naissances masculines	353
Naissances féminines	Total des naissances - Naissances masculines	343
Taux de survie	Taux de survie pour les personnes non encore nées au début de l'année du recensement	Non disponible à partir des données d'entrée de Metroeconomics
Migrations nettes	Migration nette (entrées et sorties)	3 449

### 6.3.1 Population anticipée d'ici 2034

Caractéristique	Données	Valeur
Population anticipée	Total	94 950
Croissance démographique anticipée	Total	20 912
	Pourcentage	+28 %
Âge anticipé	Moyen	40.7
	Médian	37.5
Répartition des âges anticipée (nombre et %)	0-14	14 354; 14 %
	15-19	4 596; 5 %
	20-24	4 950; 5 %
	25-64	53 999; 54 %
	65-84	14 820; 15 %
	85+	3 624; 4 %

### 6.3.2 Ménages anticipés d'ici 2034

Caractéristique	Données/Formule	Valeur
Ménages familiaux projetés	Population par groupe d'âge x taux de maintien familial projeté selon l'âge	27 515
Ménages non familiaux projetés	Population par groupe d'âge x taux de maintien non familial projeté selon l'âge	14 894
Taux de maintien total projeté	Taux de maintien familial + taux de maintien non familiaux	0.4634 ménage/personne
Formation nette projetée de ménages	Ménages projetés par type (familiaux et non familiaux) (Année 2) - Ménages projetés par type (familiaux et non familiaux) (Année 1)	Familiaux : 6 508 Non familiaux : 3 182
Ménages propriétaires projetés	Ménages projetés par type, année et groupe d'âge x taux de propriété projeté par type, année et groupe d'âge	20 681
Ménages locataires projetés	Ménages projetés par type, année et groupe d'âge - Ménages propriétaires projetés par type, année et groupe d'âge	21 728
Choix de logement projeté	Ménages projetés par type, mode d'occupation et groupe d'âge x propensions projetées au choix de logement par type, mode d'occupation et groupe d'âge	Unifamiliale isolée : 16 676 Appartement : 18 065 Logement intermédiaire : 7 669

## 7 Utilisation de l'ÉBL dans la planification à long terme

**7.1** Cette dernière section vise à déterminer comment votre collectivité entend utiliser les résultats et les conclusions de l'Évaluation des besoins en logement pour orienter la planification à long terme ainsi que les actions concrètes permettant de répondre aux besoins identifiés. Veuillez utiliser les questions suivantes pour décrire comment ces liens seront établis.

Comment cette ÉBL orientera-t-elle votre plan officiel de la collectivité ou plan de développement, vos politiques et/ou actions en matière de logement à l'avenir?

La Ville de Fredericton a adopté un nouveau Plan municipal en 2020. Imaginer Fredericton : le Plan municipal anticipait une croissance démographique de 50 % pour la Ville sur une période de vingt ans s'étendant jusqu'en 2041. La population de la Ville devait augmenter d'environ 60 000 habitants en 2016 à plus de 90 000 en 2041. La croissance de l'emploi devait augmenter de 12 000 postes au cours de la même période.

Au cours des cinq années suivant l'adoption du Plan, la croissance démographique et la croissance de l'emploi de la Ville ont dépassé les projections contenues dans le Plan municipal. Près des deux tiers de la croissance démographique prévue sur vingt ans se sont concrétisés en seulement cinq ans. L'emploi total dépasse déjà ce qui était projeté pour 2041. En réponse, la Ville a préparé des projections démographiques révisées en 2023 et la population de la Ville devrait maintenant approcher les 105 000 habitants d'ici 2041.

L'ÉBL est un outil d'une importance capitale pour orienter les modifications continues aux plans municipaux, aux politiques en matière de logement et aux actions futures de la Ville. L'ÉBL fournit un rapport axé sur les données qui décrit les objectifs à long terme en matière de logement pour répondre à la fois à la demande future et aux pénuries actuelles. Bien qu'il s'agisse d'un document objectif, les résultats de l'ÉBL offrent une analyse actuelle de l'état du logement dans la collectivité.

L'ÉBL est utilisée de plusieurs façons pour orienter les politiques, notamment :

- Arrivées de ménages familiaux : Les données indiquent une augmentation du nombre de nouveaux ménages familiaux. Fredericton devrait prioriser des stratégies liées à la prestation de services, de programmes et d'installations éducatifs pour répondre aux besoins changeants de ces familles.
- Changement dans la demande d'unités : Bien qu'il existe un besoin d'unités plus grandes pouvant accueillir des familles, les données démontrent que la majorité des besoins se tourne vers des unités de plus petite taille, tant en termes de

superficie que de nombre de chambres. Ce changement est alimenté par la demande de logements abordables et les compromis que font les ménages pour répondre à leurs besoins en matière de logement. Les politiques de Fredericton devraient continuer à promouvoir des options de logement plus denses, notamment les aménagements à haute densité et les typologies de logement intermédiaire, afin de fournir ces alternatives abordables.

- Pénuries de logements pour les ménages à faible revenu : Les données mettent en évidence la pénurie de logements touchant les personnes et les familles à faible revenu ou en situation de logement précaire. En réponse, Fredericton pourrait utiliser ces résultats pour examiner et mettre en place des programmes de logement abordable, en mettant l'accent sur le développement de logements hors marché dans l'ensemble de la municipalité, particulièrement dans les secteurs proches des commodités et des services essentiels.
- Capacité d'infrastructure : Les cibles globales identifiées dans l'ÉBL dépassent l'infrastructure publique disponible de Fredericton pour les services requis tels que les installations d'aqueduc et d'eaux usées, le transport en commun, les réseaux routiers, ainsi que les installations récréatives et les espaces verts. L'ÉBL aide la Ville à effectuer une planification d'infrastructure à long terme pour ces services municipaux essentiels.

Comment les données recueillies dans le cadre de l'ÉBL aideront-elles à orienter ces plans et politiques dans leur objectif d'améliorer le logement à l'échelle locale et régionale, et comment cela s'articulera-t-il avec les grands modèles de développement, les stratégies de gestion de la croissance, ainsi que les plans directeurs et les plans d'immobilisations qui guident les investissements en infrastructure?

L'ÉBL fournit un apport riche en données pour les futures réglementations et politiques d'utilisation des sols. En matière de logement, l'ÉBL a orienté les modifications au Règlement de zonage concernant les quatre unités de plein droit, les changements de zonage à proximité des universités, la mise en œuvre de modifications relatives au logement pour travailleurs, des dispositions visant à augmenter la densité de logement, des réductions des normes de stationnement, des bonifications pour le logement abordable, ainsi que de nombreuses autres modifications récemment mises en œuvre et prévues.

L'ÉBL a également orienté les processus de planification du plan municipal secondaire et de la planification directrice pour le secteur du Cœur-Sud et le secteur de la route Doak, visant à augmenter l'offre de logements. Le document a également constitué un apport essentiel aux études d'infrastructure pour le nord-est de Fredericton, la route Doak, ainsi qu'aux études visant à augmenter la capacité d'approvisionnement en eau et de traitement des eaux usées requise pour accueillir la croissance anticipée.

L'ÉBL identifie spécifiquement la demande de logements actuelle et projetée, les lacunes dans l'offre de logements, ainsi que les besoins en matière de logement des différents groupes démographiques selon la taille des unités (c.-à-d. le nombre de chambres) et le modèle de prix (dans la mesure du possible). Ces informations se sont avérées utiles pour orienter les travaux de planification et d'infrastructure de la Ville.

### **Utiliser les travaux d'évaluation des besoins en logement pour examiner et mettre à jour les ICP en matière de logement.**

Les ÉBL permettent un suivi continu du rendement en fournissant un cadre structuré pour la surveillance des tendances en matière de logement au fil du temps. Étant donné que les ÉBL sont plus efficaces lorsqu'elles sont fréquemment mises à jour, il y a davantage de possibilités de trouver de nouvelles données ou d'observer de nouvelles tendances. Lorsque ces ajouts ou adaptations surviennent, il convient d'évaluer comment ils pourraient améliorer les indicateurs clés de performance (ICP) existants.

En intégrant les résultats dans les examens des ICP, Fredericton peut affiner ses cibles, stratégies et politiques en matière de logement afin de refléter des données en temps réel plutôt que de s'appuyer sur des hypothèses désuètes. Ce processus itératif garantit que les ICP demeurent dynamiques et réactifs, permettant des corrections de cap lorsque les défis en matière de logement persistent ou que de nouvelles tendances émergent.

La première ÉBL de Fredericton a été préparée en 2021, la deuxième évaluation ayant été entreprise en 2025. Si les tendances de croissance actuelles se maintiennent, il faut s'attendre à ce qu'une nouvelle évaluation soit préparée environ tous les cinq ans à l'avenir.

### **Examiner et mettre à jour la Stratégie sur le logement abordable.**

L'ÉBL de 2025 de Fredericton est maintenant utilisée pour mettre à jour la Stratégie sur le logement abordable de la Ville. La possibilité de comparer les nouvelles données avec les informations de 2021 permettra à la Ville d'identifier les domaines de réussite et les points forts, les domaines peu avancés ou à faible impact à revoir, et les nouveaux enjeux à traiter. Ces observations, ainsi que d'autres facteurs survenus depuis l'élaboration de la Stratégie initiale et la présence considérablement accrue du gouvernement du Nouveau-Brunswick et du gouvernement du Canada dans le secteur du logement, contribueront à orienter la réponse municipale à l'avenir.

### **Faire évoluer et élargir les objectifs de cession de terrains excédentaires.**

La Ville de Fredericton ne possède pas d'importants terrains urbains ayant un potentiel pour le logement, mais elle possède des parcelles stratégiques dans les Nouveaux Quartiers suburbains identifiés dans le plan municipal. L'ÉBL informera la Ville sur les approches optimales pour acquérir des terrains, préparer des terrains à des fins de développement résidentiel et céder des terrains de manière à favoriser le développement

de logements abordables. Les terrains que Fredericton détient dans le secteur de la route Doak offrent en particulier un moyen d'augmenter l'offre de logements hors marché.

### **Développer et maintenir une liste d'inventaire des fournisseurs locaux de logements hors marché et de services.**

Une liste bien tenue favorise la prise de décisions fondée sur les données en fournissant des informations à jour sur l'emplacement, la disponibilité et le type d'options de logement hors marché. Cela permet à Fredericton de planifier stratégiquement le financement, les interventions en matière de politiques et les partenariats pour répondre aux besoins évolutifs en matière de logement. L'inventaire identifié dans le cadre de la mise à jour de l'ÉBL de 2025 constitue une base à partir de laquelle la Ville peut maintenir un portrait complet et régulièrement mis à jour de l'offre de logements hors marché, afin que les informations soient facilement disponibles pour la prise de décisions et la contribution à d'autres initiatives.

### **Élargir le soutien aux prestataires de services.**

L'ÉBL aidera à informer le besoin de nouvelles sources de financement à l'échelle locale, provinciale et nationale pour soutenir les améliorations des immobilisations (p. ex., amélioration des refuges ou création de nouveaux logements de transition) et les coûts d'exploitation (p. ex., soutien au personnel, services d'urgence). La Ville a besoin de données pour informer et renforcer ses partenariats avec les gouvernements provincial et fédéral afin de répondre à la crise du logement.

### **Sensibiliser les propriétaires fonciers à leurs droits de développement.**

La planification de l'utilisation des sols touche tout le monde, mais de nombreux résidents ne savent pas comment elle fonctionne ni quel type de développement est autorisé sur leur propriété. Les cibles en matière de logement ne peuvent pas être atteintes par les seuls grands promoteurs; la participation active des résidents ordinaires est également essentielle. Les sentiments de type « pas dans ma cour » (NIMBY) découlent souvent d'un manque de compréhension des possibilités de développement.

Pour y remédier, la Ville a mis en œuvre une campagne d'information immédiatement après l'achèvement de l'ÉBL de 2025, visant à sensibiliser les résidents aux besoins en logement de la Ville. Après cette campagne générale, d'autres travaux pourront être menés pour inciter et soutenir les résidents à envisager des développements à petite échelle qu'ils pourraient entreprendre afin d'augmenter l'offre de logements. La campagne pourrait fournir des conseils sur les options de logement autorisées, telles que les logements secondaires, les logements en chambre individuelle et les conversions en immeubles à logements multiples, en mettant l'accent sur les avantages : revenus locatifs, augmentation de la valeur de la propriété et contribution à l'offre locale de logements. Les principales préoccupations telles que les règlements de zonage, les permis, la gestion des locataires et les exigences en matière de stationnement pourraient

également être abordées pour aider les propriétaires à se sentir confiants quant à leur participation.

Les actions de sensibilisation pourraient inclure un site Web dédié, des ateliers et des envois postaux, complétés par les médias sociaux, des documents imprimés et des témoignages de réussite pour rejoindre un large public. Pour encourager davantage la participation, la campagne mettrait en évidence des incitatifs tels que des subventions, des approbations simplifiées et des modèles de conception préapprouvés pour simplifier le développement. Cette approche permettrait de s'assurer que les résidents sont à la fois informés et outillés pour contribuer aux solutions locales en matière de logement.

### **Promouvoir les projets de logement abordable et hors marché.**

Tous les projets de développement résidentiel doivent passer par des processus d'approbation avant d'être prêts à construire. Les projets de logement hors marché et abordable font face à une complexité encore plus grande en raison de la présence de programmes d'incitatifs et de soutien supplémentaires, tandis que leurs promoteurs ont souvent moins de capacité et de ressources que leurs homologues du secteur privé.

Les municipalités peuvent jouer un rôle crucial dans la réalisation de ces projets en adoptant une approche plus proactive. La Ville a investi des efforts considérables pour renforcer les capacités des secteurs du logement sans but lucratif et coopératif afin d'élargir leur portée et de mener davantage de projets à terme. La Ville a également un rôle à jouer pour s'assurer que les paliers supérieurs de gouvernement travaillent de manière complémentaire avec la municipalité pour trouver des moyens de réduire les coûts d'immobilisations et d'exploitation du logement. Bien que cela ne soit pas intentionnel, les approches provinciales et fédérales en matière de codes du bâtiment, d'efficacité énergétique, de conception universelle, de fiscalité et d'autres questions ont toutes un impact sur l'abordabilité du logement. La Ville utilise l'ÉBL pour défendre et promouvoir des mesures qui améliorent l'abordabilité.

### **Explorer la création d'une entité municipale en matière de logement.**

Plusieurs variables doivent être prises en compte, notamment le financement, la structure, les pouvoirs et les activités admissibles. La structure d'une telle entité pourrait aller d'une division du logement au sein de l'administration municipale, comme la Division du logement sans but lucratif de St. John's, Terre-Neuve<sup>4</sup>, à un organisme indépendant, comme la Société de logement communautaire d'Ottawa<sup>5</sup>. La position de l'entité de logement à l'intérieur ou à l'extérieur du cadre municipal influencera à la fois son autorité décisionnelle et la perception du public. Dans un marché immobilier concurrentiel, il est essentiel que l'entité dispose de ressources financières suffisantes et de la capacité de prendre des décisions efficaces et opportunes, notamment en ce qui concerne le financement immobilier, la génération de revenus et les partenariats.

---

<sup>4</sup> Étude de cas : <https://www.stjohns.ca/living-st-johns/city-services/non-profit-housing>

<sup>5</sup> Étude de cas : <https://www.och-lco.ca/fr/>

L'entité de logement pourrait être établie comme un élément permanent du paysage du logement de Fredericton, un engagement à long terme envers l'abordabilité, conçu pour évoluer aux côtés de la ville et de sa population changeante, plutôt que de servir de solution de fortune. Néanmoins, toute intention d'aller de l'avant avec une telle idée nécessiterait une communication et une coordination constantes avec le gouvernement provincial.

Sur la base des résultats de cette ÉBL, et en particulier des besoins en logement projetés, veuillez décrire toute pression de croissance anticipée causée par des lacunes d'infrastructure qui devront être priorisées et traitées afin de planifier et de se préparer efficacement à la croissance prévue. Cela peut concerner tout type d'infrastructure habilitante nécessaire au logement, y compris les actifs fixes et non fixes, ainsi que l'infrastructure sociale, communautaire ou naturelle que votre gouvernement local a identifiée comme prioritaire pour favoriser des collectivités plus complètes et résilientes.

L'ÉBL, en combinaison avec Imaginer Fredericton : Le Plan municipal, identifie des réalités très préoccupantes pour la Ville de Fredericton découlant des importantes pressions de croissance auxquelles la Ville fait face. En termes simples, la Ville a été en mesure de passer d'une collectivité de 40 000 habitants à plus de 70 000 en utilisant la capacité excédentaire disponible dans plusieurs systèmes d'infrastructure municipaux. Fredericton a eu la chance de disposer de systèmes importants ayant une capacité de croissance. Cette capacité excédentaire a été utilisée et Fredericton nécessite des investissements très importants dans plusieurs systèmes essentiels pour accueillir la croissance projetée de 2025 à 2041.

### **Infrastructure physique**

La demande soutenue de logements et la croissance de l'emploi exercent une pression intense sur l'approvisionnement en eau de la Ville, le traitement des eaux usées, les systèmes de gestion des eaux pluviales, le réseau de transport en commun, le réseau routier et les installations récréatives. Ces investissements considérables nécessitent un financement de tous les paliers de gouvernement si la Ville souhaite être en mesure de les réaliser.

Fredericton a déjà soumis deux demandes de financement d'infrastructure dans le cadre du FCIL pour remédier aux lacunes d'infrastructure et permettre le développement résidentiel dans les quadrants nord-est et sud-est de la Ville. En attendant la confirmation de ce financement, la Ville prépare des demandes pour les infrastructures d'approvisionnement en eau dans la partie sud-ouest de la Ville; d'importantes nouvelles capacités de traitement des eaux usées y sont également requises, tout comme des infrastructures supplémentaires de transport et d'approvisionnement en eau pour l'ensemble de la Ville.

Le personnel de la Ville de Fredericton mène à l'interne un projet intitulé « Fredericton100K », dont l'objectif est de dresser un inventaire des besoins en infrastructure de la Ville nécessaires pour accueillir la croissance projetée. L'ÉBL joue un rôle déterminant dans l'orientation de cet exercice, alors que les goulots d'étranglement de l'infrastructure sont analysés et que des solutions sont dégagées pour répondre à cette croissance. Fredericton bénéficie d'un avantage considérable du fait qu'une large part de l'activité de construction résidentielle de la Ville s'effectue sous forme de développement intercalaire dans les quartiers existants. Ce type de développement présente de nombreux avantages en matière d'abordabilité, notamment en situant les logements à proximité des emplois ainsi que des équipements et services requis; il implique néanmoins la nécessité d'investissements futurs importants dans les systèmes existants afin de faire face à la croissance démographique et à celle de l'emploi.