

SOMMAIRE EXÉCUTIF

**L'ÉVALUATION DES BESOINS EN
LOGEMENT DE FREDERICTON**

VILLE DE FREDERICTON - MISE À JOUR 2025

Table des matières

1	Constatations.....	3
2	Conclusions.....	6
3	Besoins de logements actuels et prévus	9

Préparé par :

Turner Drake & Partners Ltd.
UPLAND planning + design
David Harrison, MCIP, LPP

01 Constatations

» **Une croissance démographique soutenue** : La ville de Fredericton a connu une croissance démographique sans précédent de 8 % entre les recensements de 2016 et 2021. Alors que le recensement de 2021 comptabilisait 67 625 habitants, les estimations officielles de la municipalité évaluent la population actuelle à environ 77 500 habitants en 2024. Cette augmentation s'explique largement par l'installation de nouveaux résidents en provenance tant des autres régions du Canada que de l'étranger. On observe également un vieillissement continu de la population, avec une progression particulièrement marquée (+21 %) de la tranche d'âge 65-84 ans. Cette dynamique démographique devrait se poursuivre, les projections tablant sur une hausse de 41 % de la population entre 2024 et 2044.



67,625

La population de
Fredericton en 2021

77,500

Population
estimée (2024)

» **Une évolution des ménages qui redéfinit les besoins en logement** : Les prévisions indiquent une augmentation de 48 % du nombre de ménages entre 2024 et 2044, accompagnant cette croissance démographique. Cette progression concernera principalement les tranches d'âge supérieures, avec une hausse particulièrement notable chez les 45-54 ans, suivie des groupes plus âgés, notamment les 75 ans et plus.

L'expansion significative des ménages âgés, conjuguée à une progression modérée des ménages de jeunes adultes, laisse présager un besoin croissant de logements plus petits et accessibles financièrement. Ces logements devront répondre aux besoins des ménages d'une ou deux personnes, notamment des personnes âgées souhaitant réduire la taille de leur logement après le départ des enfants ou des personnes âgées vivant seules ou en colocation. Parallèlement, une croissance modérée des familles avec enfants est attendue, maintenant ainsi la demande de grands logements (3 chambres et plus).

Les tendances observées en matière de taille, de prix et de mode d'occupation des logements suggèrent une orientation durable vers des formes d'habitat plus denses, qu'il s'agisse d'appartements classiques ou de nouvelles typologies intermédiaires, soutenues notamment par le gouvernement fédéral à travers des dispositifs comme le Fonds pour accélérer la construction de logements.

- » **Une situation préoccupante pour les locataires et les ménages modestes** : À Fredericton, un ménage sur cinq dispose de faibles revenus (inférieurs à 37 000 dollars), la majorité étant locataire. Ces ménages, dont les ressources n'ont pas suivi l'évolution des coûts du logement, rencontrent des difficultés croissantes pour accéder à un logement abordable. Cette problématique touche particulièrement les personnes seules (une catégorie en augmentation) du fait des contraintes inhérentes à un revenu unique.
- » **Le dynamisme économique de Fredericton** : un facteur structurant de la demande de logements: Pôle d'emploi régional majeur, Fredericton attire une population active bien au-delà de ses frontières. De nombreux actifs, actuellement contraints à faire la navette depuis l'extérieur de la ville, aspirent à se rapprocher de leur lieu de travail. Si les perspectives d'emploi favorables devraient soutenir cette demande, l'absence de solutions de logement abordables risque de contraindre les travailleurs occupant des postes essentiels, mais faiblement rémunérés, à s'installer hors de la ville.

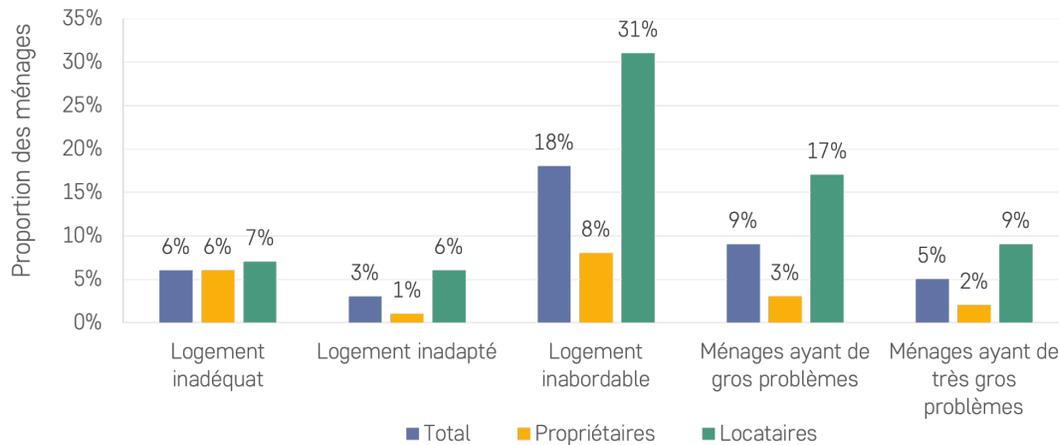
Cette situation affecte également les employeurs, notamment dans les secteurs de la restauration et de l'hôtellerie, traditionnellement moins rémunérateurs, ainsi que les entreprises proposant des postes de début de carrière, même dans les secteurs plus rémunérateurs. Ces derniers peinent à recruter et fidéliser leurs collaborateurs, faute d'une offre de logement adaptée à leurs moyens.

- » **Une érosion rapide de l'accessibilité financière au logement**: Les coûts d'accession à la propriété et les loyers ont connu une hausse significative ces dernières années, rendant une part croissante du parc immobilier inaccessible à de nombreux ménages. Cette situation contraint les primo-accédants potentiels à demeurer locataires, contribuant ainsi à la tension du marché locatif marquée par des taux de vacance historiquement bas et une inflation des loyers. Les locataires consacrent une part grandissante de leurs revenus au logement, ce qui limite leur mobilité résidentielle, fragilise leur situation financière et accroît le risque de précarité pour une fraction croissante de la population.
- » **Une reprise récente de la construction** : Si la production annuelle de logements est restée stable pendant une décennie (300-350 unités), elle a plus que doublé entre 2022 et 2024. Cette augmentation concerne essentiellement le secteur locatif, mais les faibles taux de vacance témoignent d'une demande toujours supérieure à l'offre. La construction de logements hors marché, bien que limitée ces dernières années malgré des besoins croissants, connaît un regain d'activité depuis 2024. Les fournisseurs de logements, soutenus par le Fonds pour accélérer la construction de logements, développent actuellement plus de 270 logements hors marché à différents stades d'avancement.

» **Des indicateurs d'accessibilité financière sous-estimés en 2021 mais révélateurs de disparités persistantes** : Les aides exceptionnelles versées pendant la pandémie de COVID-19 (notamment la Prestation canadienne d'urgence ou PCU) ont temporairement allégé les contraintes financières, particulièrement pour les ménages les plus modestes. Ces dispositifs, bien que nécessaires, ont coïncidé avec le recensement de 2021, conduisant à une sous-estimation des difficultés structurelles d'accès au logement. Les autres indicateurs de mal-logement (logement inadéquat, inadapté, en mauvais état ou surpeuplé) sont restés stables, confirmant la persistance des difficultés. Malgré cette sous-estimation, l'écart entre propriétaires et locataires demeure marqué : 31 % des locataires occupent un logement considéré comme inabordable, contre seulement 8 % des propriétaires.

Proportion des ménages confrontés à un problème particulier de logement selon le mode d'occupation (2021)

Source : Ensembles de données sur demande du recensement de 2021 de Statistique Canada selon les limites des gouvernements locaux du Nouveau-Brunswick



02 Conclusions

Cette actualisation de l'évaluation des besoins en logement de Fredericton (2021) permet de distinguer les tendances qui se confirment des évolutions nouvelles ou significatives.

Tendances confirmées : des enjeux structurels persistants :

- » **Faibles taux d'inoccupation et pressions du marché** : Le taux d'inoccupation à Fredericton reste à un niveau historiquement bas. Cette situation exacerbe la concurrence pour les logements disponibles, pénalisant particulièrement les locataires à revenus modestes et les populations vulnérables.
- » **Érosion de l'abordabilité** : L'augmentation des coûts, tant à la location qu'à l'achat, continue de surpasser la progression des revenus, fragilisant financièrement un nombre croissant de ménages..
- » **Les locataires confrontés à des obstacles dans leur recherche de stabilité** : Les prix élevés de l'immobilier, la faible croissance des salaires et la hausse des taux hypothécaires compliquent de plus en plus la transition des locataires vers l'accession à la propriété.
- » **Capacités insuffisantes pour encourager la transition de l'hébergement d'urgence vers des logements stables à long terme** : Le manque de capacités d'hébergement temporaire et avec services de soutien perpétue le cycle de l'itinérance au lieu d'aider les personnes en difficulté à trouver un logement permanent.

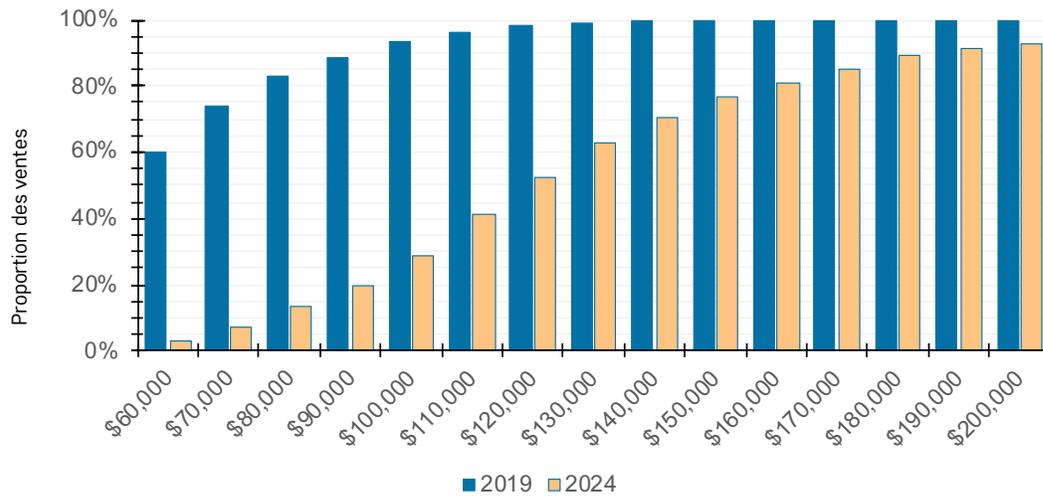
Nouvelles tendances : des problématiques émergentes ou en évolution.

- » **Aggravation des problèmes d'abordabilité** : Si cette problématique était déjà identifiée, son aggravation s'est considérablement accélérée. La part de logements financièrement accessibles se réduit, tant à la location qu'à l'achat, et ce pour l'ensemble des catégories de revenus.

L'envolée des prix immobiliers, qui s'amorçait lors de la précédente étude, a profondément transformé le marché. Pour les ménages disposant d'un revenu de 100 000 dollars (soit environ le revenu médian des propriétaires à Fredericton), la proportion de biens immobiliers accessibles s'est effondrée, passant de 93 % en 2019 à seulement 29 % en 2024. La situation est encore plus critique pour les revenus inférieurs : les ménages disposant d'un revenu de 60 000 dollars, qui pouvaient envisager l'acquisition de 60 % des biens en 2019, n'ont plus accès qu'à 3 % du marché, excluant de fait les ménages modestes de toute perspective d'accession à la propriété.

Proportion des logements à vendre abordables selon le revenu des ménages avant impôt

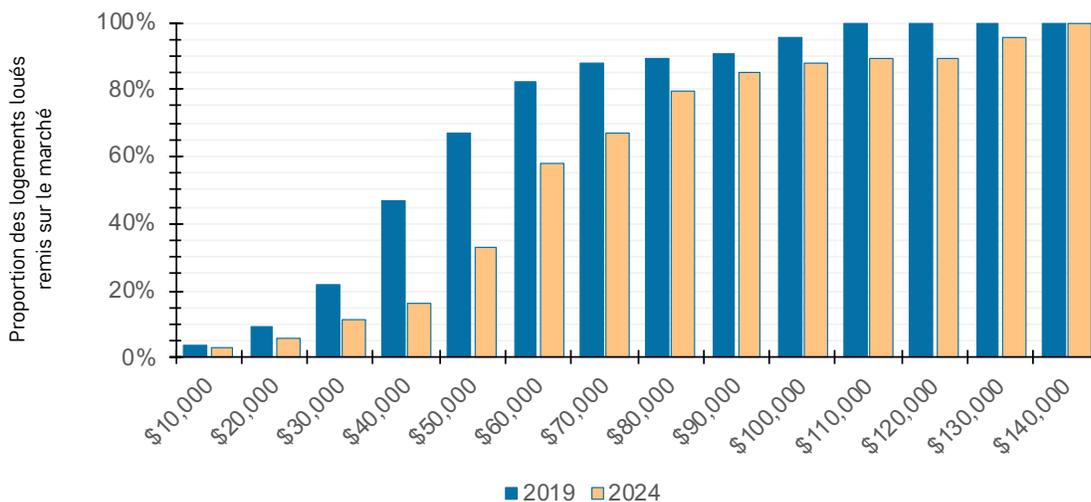
Source : Chiffres issus de données de MLS® fournies par l'Association des agents immobiliers du Nouveau Brunswick ainsi que de données de la Banque du Canada et de scénarios d'hypothèques



La même tendance est observée sur le marché locatif, bien que le déclin ait été légèrement moins marqué, car l'abordabilité des loyers est un problème plus ancien. Les ménages gagnant 40 000 dollars par an (soit environ le revenu médian des locataires à Fredericton) ont vu la proportion d'annonces de logements locatifs abordables diminuer de 47 % en 2019 à seulement 16 % en 2024.

Proportion des logements loués remis sur le marché à prix abordable selon le revenu des ménages avant impôt

Source : Chiffres tirés du recensement de 2021 de Statistique Canada, FMGD, sondage de la SCHL sur le marché locatif.



- » **Perte de très nombreux logements abordables non subventionnés** : Le marché privé proposait traditionnellement un volume significatif de logements locatifs à des prix relativement abordables. Ce parc de logements abordables non subventionnés constituait une ressource essentielle pour les ménages modestes. Toutefois, le déséquilibre persistant entre l'offre et la demande a entraîné une hausse des prix, même dans ce segment économique du marché, conduisant à une réduction considérable de cette offre. Selon les estimations du présent rapport, le nombre de logements locatifs privés à loyer relativement abordable a chuté de près de moitié en seulement trois ans, soit une perte de plusieurs milliers de logements abordables.
- » **Perte de très nombreux logements abordables non subventionnés** : Le marché privé proposait traditionnellement un volume significatif de logements locatifs à des prix relativement abordables. Ce parc de logements abordables non subventionnés constituait une ressource essentielle pour les ménages modestes. Toutefois, le déséquilibre persistant entre l'offre et la demande a entraîné une hausse des prix, même dans ce segment économique du marché, conduisant à une réduction considérable de cette offre. Selon les estimations du présent rapport, le nombre de logements locatifs privés à loyer relativement abordable a chuté de près de moitié en seulement trois ans, soit une perte de plusieurs milliers de logements abordables.
- » **Stabilisation des tendances du marché** : Si les conditions de marché continuent d'avoir une incidence négative sur la population de Fredericton et se sont nettement détériorées ces dernières années, on observe désormais un ralentissement de cette dégradation. Plusieurs facteurs y contribuent : stabilisation des coûts de financement et de construction qui pesaient sur les prix des logements neufs, augmentation de la production de logements qui tempère (sans toutefois satisfaire pleinement) la croissance de la demande et ralentissement démographique lié à l'atténuation des flux migratoires induits par la pandémie et à l'ajustement à la baisse des objectifs fédéraux d'immigration.

Bien que ces éléments contribuent à apaiser les tensions du marché, la stabilisation d'une situation ne signifie pas sa résolution. Fredericton fait face à des défis nettement plus aigus qu'au moment de la précédente évaluation. La pérennité de cette stabilisation n'est par ailleurs pas garantie. Néanmoins, cette période pourrait offrir la meilleure opportunité depuis près d'une décennie pour mettre en œuvre des solutions structurelles plutôt que palliatives aux nombreuses tensions accumulées.

03 Besoins de logements actuels et prévus

Pénurie actuelle

Nous avons estimé l'existence d'un déficit total de 3 010 logements, dont les détails sont présentés ci-dessous :

- » 655 logements généraux au prix du marché afin de répondre à la demande latente (demande refoulée) liée à la formation de ménages et de ramener les taux d'inoccupation des logements locatifs à un équilibre relatif.
- » Au moins 120 logements/lits sociaux pour répondre aux besoins de la population sans domicile fixe. Ce chiffre correspond au recensement PiT de 2023, mais il ne concerne pas exclusivement les refuges d'urgence, car l'augmentation de la capacité d'accueil dans d'autres types de logements sociaux (par exemple, les logements de transition) pourrait libérer des places dans le système d'hébergement d'urgence existant.
- » 2 235 logements hors marché pour répondre aux besoins des personnes actuellement en problème extrême de logement (qui consacrent plus de 50 % de leurs revenus au logement).

Augmentations de demande prévues

Compte tenu de l'évolution démographique prévue au cours des prochaines décennies, on estime que Fredericton aura besoin de 10 385 nouveaux logements supplémentaires d'ici 2034 et de 16 670 d'ici 2044. Si l'on tient compte de la pénurie actuelle, il faudrait un total de 13 395 nouveaux logements d'ici 2034 et 19 680 d'ici 2044.

D'après la situation actuelle et les tendances de revenus des ménages, les besoins de nouveaux logements devraient s'articuler comme suit :

Catégories de nouveaux logements	Horizon 2034	Horizon 2044
Logements au prix du marché	8 645 logements	13 670 logements
Logements à prix inférieur au marché	3 145 logements	4 305 logements
Logements très abordables	1 605 logements	1 705 logements
Totaux	13 395 logements	19 680 logements

Croissance prévue des besoins en logements abordables

Les projections établissent un besoin de 6 010 logements abordables supplémentaires d'ici 2044, répartis entre 4 305 logements à prix inférieur au marché, destinés aux ménages à revenus faibles ou modestes ne pouvant accéder au marché privé, et 1 705 logements très abordables, destinés aux personnes disposant de revenus fixes ou très modestes, souvent en raison de limitations affectant leur capacité de revenus. Cette croissance des besoins en logements abordables devrait être portée par plusieurs facteurs :

- » La croissance continue du nombre de ménages de personnes âgées, qui auront besoin de logements plus accessibles et plus abordables.
- » Dans le même ordre d'idées, le nombre croissant de ménages composés de personnes vivant seules ou en colocation et de couples sans enfants (souvent des ménages âgés) constituera un déterminant important de la demande et des formes de logement préférées. Ces ménages sont particulièrement vulnérables aux hausses des coûts du logement.
- » Les coûts liés au logement augmentent dans la plupart des catégories de revenus, ce qui fait particulièrement mal aux ménages à revenus faibles et modiques, dont la situation de logement peut devenir très précaire.
- » Une transition continue vers des formes d'habitation plus denses, comme les logements intermédiaires ou les appartements, qui peuvent être plus abordables tout en offrant des superficies répondant aux besoins d'espace des ménages.

Ces estimations reflètent les besoins de logements par rapport aux prévisions actuelles sur le nombre et la composition des ménages et aux seuils d'abordabilité découlant de leurs ressources financières. Elles ne constituent en aucun cas des prévisions de ce qui sera construit en réponse à ces besoins. Sans investissement dans la création de logements très abordables et à prix inférieur au marché, les tensions financières s'intensifieront pour de nombreux ménages qui devront consacrer une part excessive de leur budget pour vivre dans des logements inabordables du secteur privé, lequel connaîtra alors une croissance plus importante que celle qu'il aurait connue sans cette demande supplémentaire.