

CDU-231209

**Tiré à part du procès-verbal de
la réunion extraordinaire du Comité de finance
CFI-231128 (extraordinaire)**

TARIFICATION DES LOGEMENTS ÉTUDIANTS POUR 2024-2025

R : 01-CFI-231128

« Que le Comité de finance recommande au Conseil de l'Université les tarifs de location pour l'année 2024-2025 tels qu'ils ont été présentés dans le document intitulé « Tarification des logements 2024-2025 ».

Vote : adoptée à la majorité

Proposition au Conseil de L'Université

« Que le Conseil de l'Université accepte les tarifs de location pour l'année 2024-2025 tels qu'ils ont été présentés dans le document intitulé « Tarification des logements 2024-2025. »

Tarification des logements 2024 – 2025

Pour la tarification des logements de l’année 2024-2025, il faut considérer plusieurs facteurs, notamment le prix moyen des logements dans la région environnante, l’évolution des dépenses de chaque résidence, la capacité de payer de nos personnes étudiantes, et les investissements à faire en entretien.

L’indice du prix à la consommation – logement pour le Nouveau-Brunswick se situe à 8,4% pour septembre 2023 (comparaison septembre 2022 à septembre 2023). Pour la zone Moncton-Est où se situe le campus de Moncton, le taux d’inoccupation se situe entre 0% et 1,2% selon le type de logement, bien en dessous du 3% à 4% pour un marché locatif normal.

Si on compare les loyers de nos résidences au loyer moyen de nos régions, nos loyers en 2022 étaient en-dessous du marché de 6% à 12% selon le type de logement, et de 50% à 2% en dessous du marché pour des studios (pour la région Moncton-Est, données d’octobre 2022). Il faut également mentionner que nos tarifs incluent l’électricité, le chauffage, les meubles et l’accès internet, ce qui est rarement le cas maintenant dans le marché locatif.

On peut aussi comparer les prix de nos logements avec ceux de UNB et Mount Allison University. Nos prix sont nettement inférieurs à ceux des autres universités (prix de 2023-2024). Les tarifs montrés sont pour l’année universitaire 2023-2024 de 8 mois, en comparaison avec le campus de Moncton.

	Studio		1 chambre		2 chambres	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max
<i>UMoncton</i>	4 101 \$	6 258 \$	6 691 \$	6 758 \$	8 154 \$	8 154 \$
<i>UNB</i>	6 095 \$	9 184 \$	9 015 \$	12 071 \$	14 301 \$	14 301 \$
<i>MtA</i>	5 038 \$	9 437 \$	- \$	- \$	- \$	- \$

De façon générale, le parc résidentiel des trois campus nécessitera des investissements importants en infrastructure dans les prochaines années pour se remettre à niveau, quoique les besoins sont plus grands à Moncton et Edmundston. Les subventions gouvernementales normales ne peuvent pas être utilisées pour les résidences. Il faut donc que les résidences génèrent annuellement des surplus pour que l’Université puisse les réinvestir en rénovations. Selon les estimés du Service de planification des installations physiques, 16,1 M\$ en entretien différé devront être investis dans les 10 prochaines années. Au campus de Moncton, les résidences sont âgées (sauf Médard-Colette), et auront besoin de mises à niveau majeures dans les prochaines années. Les réserves actuelles pour les résidences sont d’environ 3,6 M\$.

Résidence campus de Moncton	Année de construction
Lefebvre	1959
Lafrance	1965
P.A.-Landry	1966
100 McLaughlin	1972
150 Morton	1975
160 Morton	1976
Médard-Collette	2005

Pour combler le manque à gagner de 12,5 M\$ sur 10 ans, il faudrait générer des surplus de 1,25 M\$ par année. Pour atteindre ce montant, il faudrait une augmentation d'environ 15% des tarifs actuels, sans augmentation des dépenses.

Le tableau suivant montre les investissements réalisés aux résidences du campus de Moncton depuis le 1^{er} mai 2019. Les dépenses sont comptabilisées en deux grandes catégories : les rénovations, qui incluent les meubles, la peinture, etc., et les projets plus importants comme le remplacement d'ascenseurs, de fenêtres, ou les systèmes d'eau chaude.

			Total
2019-2020	Rénovations	265 606 \$	554 967 \$
	Projets	289 361 \$	
2020-2021	Rénovations	108 787 \$	219 528 \$
	Projets	110 741 \$	
2021-2022	Rénovations	40 075 \$	760 918 \$
	Projets	720 843 \$	
2022-2023	Rénovations	250 398 \$	1 074 075 \$
	Projets	823 677 \$	
2023-2024 (en cours)	Rénovations	33 361 \$	921 097 \$
	Projets	887 736 \$	
Total 2019-2023:			3 530 585 \$

À Edmundston et Shippagan, des investissements importants de plusieurs centaines de milliers de dollars ont également eu lieu dans les dernières années, en plus du prêt de 2M\$ pour la résidence du boulevard JD Gauthier à Shippagan.

Dans les cinq prochaines années, 6 M\$ devront être investis en rénovations majeures aux résidences. Au campus de Moncton environ 5,5 M\$ en projets ont été identifiées; comme exemple, notons les phases 3 et 4 du remplacement des fenêtres et une réfection majeure des studios à la résidence Lafrance (3,9 M\$), le renouvellement des finis et systèmes de chauffage à la résidence Lefebvre (1,3 M\$) et le renouvellement de l'ascenseur à la résidence P.A.-Landry. Au campus d'Edmundston, les projets majeurs totalisent environ 475 k\$ (chauffage et ventilation, rénovation de salles de bain, systèmes d'accès, etc.). Au campus de Shippagan, beaucoup d'investissements ont été réalisés dans les dernières années, et aucun projet majeur n'est prévu pour les prochaines cinq années. Les travaux de renouvellement habituels continueront.

Compte tenu de tous ces facteurs, il est proposé d'étaler l'augmentation significative des tarifs de logement sur 3 ans. Il est proposé d'augmenter les tarifs de 7% aux campus d'Edmundston et Moncton, et 3% au campus de Shippagan pour 2024-2025. Ceci garderait les loyers de 10% à 16% en dessous du marché locatif (valeur projetée pour septembre 2024), et atteindrait en partie les objectifs d'investissements nécessaires pour l'entretien. Il faudra augmenter les tarifs du même ordre de grandeur (5% à 7%) en 2025-2026 et en 2026-2027 pour rattraper ce retard.

Tableau sommaire des budgets des logements universitaires :

Campus	2022-2023				2023-2024		Projections	
	Budget		Réal		Budget		2024-2025	
							Budget	
	Revenus	Dépenses	Revenus	Dépenses	Revenus	Dépenses	Revenus	Dépenses
Edmundston	397 002	332 421	426 962	366 356	417 571	373 704	446 801	392 389
Moncton	3 176 800	2 589 200	3 599 530	2 735 621	3 283 950	2 631 350	3 513 827	2 753 300
Shippagan	501 520	442 561	414 452	612 835	499 772	658 343	496 511	496 511

Tableau sommaire des augmentations en % et des tarifs par année académique :

Campus	2022-2023		2023-2024		2024-2025 (proposition)	
	Augmentation en %	Tarification (\$)	Augmentation en %	Tarification (\$)	Augmentation en %	Tarification (\$)
Edmundston	2% à 3%	3 450 – 4 010	3%	3 554 - 4 130	7%	3 803 - 4 419
Moncton	3%	2 593 – 6 561	3%	2 671 - 6 758	7%	2 858 - 7 231
Shippagan	2%	2 530 – 4 780	3%	2 606 - 4 923	3%	2 684 - 5 071

Préparé par

Gabriel Cormier, ing., Ph.D.
 Vice-recteur à l'administration et aux ressources humaines
 Le 24 novembre 2023

UNIVERSITÉ DE MONCTON
TARIFICATION DES LOGEMENTS UNIVERSITAIRES
2024-2025

Annexe A

	<u>2024-2025</u>	<u>2023-2024</u>	<u>Augmentation</u>		<u>2022-2023</u>	<u>2021-2022</u>	<u>2019-2020</u>	<u>2018-2019</u>
	\$	\$	\$	%	\$	\$	\$	\$
<u>LOGEMENT (Session automne-hiver)</u>								
<u>Campus de Moncton</u>								
A - Résidence Lafrance (studio)	5 961	5 571	390	7.0	5 409	5 251	5 173	5 173
B - Résidence Pierre-A.-Landry (studio)	6 696	6 258	438	7.0	6 076	5 899	5 726	5 641
C - Résidence Lefebvre								
Type 1	4 388	4 101	287	7.0	3 982	3 866	3 809	3 809
Type 2	4 964	4 639	325	7.0	4 504	4 373	4 308	4 308
Studio - 3 chambres	4 584	4 284	300	7.0	4 159	4 038	3 978	3 978
Studio - 2 chambres	5 553	5 190	363	7.0	5 039	4 892	4 820	4 820
Studio - 2 chambres/salon	5 804	5 424	380	7.0	5 266	5 113	5 037	5 037
D - Résidence Médard-Collette	5 630	5 262	368	7.0	5 109	4 960	4 887	4 887
E - Résidences hors campus - taux par personne (150 et 160 Morton)								
Groupe de 3 (2 chambres)	2 858	2 671	187	7.0	2 593	2 517	2 480	2 480
Groupe de 2 (2 chambres)	4 362	4 077	285	7.0	3 958	3 843	3 786	3 730
Groupe de 2 (1 chambre)	3 572	3 338	234	7.0	3 241	3 147	3 100	3 100
Groupe de 1 (1 chambre)	7 231	6 758	473	7.0	6 561	6 370	6 276	6 183
F - Résidence hors campus - taux par personne (100 McLaughlin)								
Groupe de 3 (2 chambres)	2 858	2 671	187	7.0	2 593	2 517	2 480	2 480
Groupe de 2 (2 chambres)	4 362	4 077	285	7.0	3 958	3 843	3 786	3 730
Groupe de 2 (1 chambre)	3 572	3 338	234	7.0	3 241	3 147	2 100	3 100
Groupe de 1 (1 chambre)	7 159	6 691	468	7.0	6 496	6 307	6 214	6 122
<u>Campus d'Edmundston</u>								
Chambre simple	3 803	3 554	249	7.0	3 450	3 350	3 320	3 290
Studio	4 419	4 130	289	7.0	4 010	3 930	3 890	3 850
<u>Campus de Shippagan</u>								
Immeuble résidentiel - Groupe de 3	2 684	2 606	78	3.0	2 530	2 480	2 480	2 440
Immeuble résidentiel - Groupe de 2	4 101	3 982	119	3.0	3 866	3 790	3 730	3 660
Résidence Raymond-Chiasson	4 426	4 297	129	3.0	4 172	4 090	4 010	3 930
Résidence Raymond-Chiasson - Studio	5 071	4 923	148	3.0	4 780	-		
Résidence étudiante - 122, 8e Rue								
Groupe de 2 (2 chambres)	4 426	4 297	129	3.0	4 172	4 090		
Studio	4 562	4 429	133	3.0	4 300	-		
Résidence étudiante - JD Gauthier								
Groupe de 2 (2 chambres)	4 426	4 297	129	3.0				
Studio	5 071	4 923	148	3.0				
Résidence étudiante - De grace								
Groupe de 2 (2 chambres)	4 426	4 297	129	3.0				
Groupe de 3 (2 chambres)	2 684	2 606	78	3.0				