

Tarification des logements 2025 – 2026

Pour la tarification des logements de l'année 2025-2026, 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.

Un rapport de vérification de 2003, lors de l'étude sur la construction d'une nouvelle résidence au campus de Moncton (qui deviendra la résidence Médard-Collette), a recommandé que les augmentations annuelles des tarifs de logement suivent certains paramètres<sup>1</sup> :

*L'examen de la structure des tarifs devrait inclure le type de logement, les taux compétitifs dans la région environnante, l'évolution des dépenses spécifiques rattachées à chaque résidence, l'examen de la politique de départ, la possibilité de frais administratifs rattachés aux demandes de transferts entre résidences et la possibilité de frais de communication.*

L'indice du prix à la consommation – logement pour le Nouveau-Brunswick se situe à 4,6% pour septembre 2024 (comparaison septembre 2023 à septembre 2024). Pour la zone Moncton-Est où se situe le campus de Moncton, le taux d'inoccupation se situe entre 0% et 0,8% selon le type de logement, bien en dessous du 3% à 4% pour un marché locatif normal. Le tableau 1 montre l'augmentation de l'IPC logement locatif au Nouveau-Brunswick et les augmentations maximales des tarifs de logement à l'Université de Moncton.

Tableau 1 : IPC logement au N.-B. et augmentation maximale des tarifs des logements à l'Université

|                                      | Sept.<br>2020 | Sept.<br>2021 | Sept.<br>2022 | Sept.<br>2023 | Sept.<br>2024 |
|--------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| IPC logement locatif du N.-B.        | +3,2%         | +9,1%         | +6,1%         | +8,1%         | +9,8%         |
| Augmentation max des tarifs UMoncton | +1,5%         | +3,0%         | +3,0%         | +7,0%         |               |

Si on compare les loyers de nos résidences au loyer moyen de nos régions, nos loyers en 2024 sont en-dessous de la moyenne du marché de 12% à 23% selon le type d'appartement, et de 50% à 0,3% en dessous du marché pour des studios (pour la région Moncton-Est, données d'octobre 2023). 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.

Tableau 2 : Loyers mensuels en octobre 2023 dans les régions environnant les trois campus (source : SCHL<sup>2</sup>)

| Zone              | Studio | 1 chambre | 2 chambres | 3 chambres |
|-------------------|--------|-----------|------------|------------|
| Moncton Est       | 803 \$ | 973 \$    | 1 261 \$   | 1 310\$    |
| Moncton (moyenne) | 834 \$ | 966 \$    | 1 222 \$   | 1 259\$    |
| Edmundston        | 522 \$ | 640 \$    | 892 \$     | –          |
| Bathurst          | –      | 592 \$    | 837 \$     | 862 \$     |

<sup>1</sup> Ce rapport fut déposé au Conseil des gouverneurs du 26 avril 2003

<sup>2</sup> <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/donnees-sur-le-logement/tableaux-de-donnees/donnees-sur-le-marche-locatif/tableaux-de-donnees-tires-de-lenquete-sur-les-logements-locatifs> Le rapport est disponible en janvier de chaque année et comporte les données d'octobre de l'année précédente.

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 2024-2025). Les tarifs montrés au tableau 3 sont pour l’année universitaire 2024-2025, pour 8 mois, en comparaison avec le campus de Moncton.

**Tableau 3 :** Comparaison des tarifs de logements des universités du N.-B.

|                                  | Studio   |          | 1 chambre |           | 2 chambres |           |
|----------------------------------|----------|----------|-----------|-----------|------------|-----------|
|                                  | Min      | Max      | Min       | Max       | Min        | Max       |
| <b>UMoncton</b>                  | 4 419 \$ | 6 696 \$ | 7 159 \$  | 7 231 \$  | 8 725 \$   | 8 852 \$  |
| <b>UNB</b>                       | 6 777 \$ | 9 960 \$ | 12 675 \$ | 12 675 \$ | 15 016 \$  | 15 016 \$ |
| <b>MtA</b>                       | 6 238 \$ | 9 885 \$ | - \$      | - \$      | - \$       | - \$      |
| <i>Taux mensuel équivalent :</i> |          |          |           |           |            |           |
| <b>UMoncton</b>                  | 552 \$   | 837 \$   | 895 \$    | 904 \$    | 1 091 \$   | 1 107 \$  |
| <b>UNB</b>                       | 847 \$   | 1 245 \$ | 1 584 \$  | 1 584 \$  | 1 877 \$   | 1 877 \$  |
| <b>MtA</b>                       | 780 \$   | 1 236 \$ | - \$      | - \$      | - \$       | - \$      |

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 l’analyse du Service de planification des installations physiques en 2023, l’entretien différé des résidences s’élève à 16,1 M\$ dans les dix 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 1,9 M\$.

**Tableau 4 :** Année de construction des résidences à l’Université de Moncton

| Résidence UMCE | Année de construction | Résidence UMCM  | Année de construction | Résidence UMCS        | Année de construction |
|----------------|-----------------------|-----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Louis-Cyr      | 1970                  | Lefebvre        | 1959                  | 188 JD Gauthier       | 1952 (2022)           |
|                |                       | Lafrance        | 1965                  | 8 <sup>ième</sup> rue | 1972 (2021)           |
|                |                       | P.A.-Landry     | 1966                  | Jean-Guy Rioux        | 1979                  |
|                |                       | 100 McLaughlin  | 1972                  | 149 rue Degrâce       | 2002 (2022)           |
|                |                       | 150 Morton      | 1975                  | Raymond-Chiasson      | 2005                  |
|                |                       | 160 Morton      | 1976                  |                       |                       |
|                |                       | Médard-Collette | 2005                  |                       |                       |

L’analyse de 2023 démontrait qu’il faudrait générer des surplus de 1,25 M\$ par année pour combler les besoins en entretien différé. Pour atteindre ce montant, une augmentation d’environ 15% des tarifs de 2022-2023 était nécessaire, sans augmentation des dépenses. Une partie de cette augmentation a été réalisée en 2023, soit une augmentation de 7,0% des tarifs.

Le tableau suivant montre les investissements réalisés aux résidences du campus de Moncton depuis le 1<sup>er</sup> mai 2020. 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.

**Tableau 5 :** Investissements dans les résidences au campus de Moncton

|                         |             |              | Total        |
|-------------------------|-------------|--------------|--------------|
| 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               | Rénovations | 33 361 \$    | 921 097 \$   |
|                         | Projets     | 887 736 \$   |              |
| 2024-2025<br>(en cours) | Rénovations | 429 000 \$   | 1 653 000 \$ |
|                         | Projets     | 1 224 000 \$ |              |
| Total 2020-2025:        |             |              | 4 409 090 \$ |

Au campus d’Edmundston et de 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, 5 M\$ devront être investis en rénovations majeures aux résidences. Au campus de Moncton environ 4,5 M\$ en projets ont été identifiées; comme exemple, notons la phase 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 (0,8 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.

L’an dernier, une augmentation de 7,0% a été adopté par le Conseil, et il a été mentionné qu’une augmentation du même ordre de grandeur (5% à 7%) serait nécessaire pour atteindre les objectifs de financement des résidences. En tenant compte de l’IPC logement du Nouveau-Brunswick, du loyer moyen dans nos régions, de l’augmentation des coûts d’opération (ex : augmentation de 10% de l’électricité : ceci représente 18% des dépenses des résidences au Campus de Moncton) et des besoins en entretien différé pour les prochaines années, une augmentation de 11,5% serait nécessaire. Afin de réduire l’impact d’une forte augmentation comme celle-ci, une augmentation de 6,0% est proposée pour les campus d’Edmundston et de Moncton, et une augmentation de 4,5% est proposée pour le campus de Shippagan.



UNIVERSITÉ DE MONCTON  
EDMUNDSTON MONCTON SHIPPAGAN

Vice-rectorat à l'administration et aux ressources humaines

Le gouvernement du Nouveau-Brunswick a annoncé un plafond de 3,0% sur l'augmentation des loyers à compter de février 2025. Cependant, les universités sont exclues de la *Loi sur la location de locaux d'habitation*, et cette mesure ne s'applique pas à nos tarifs de logement.

Malgré les besoins en rénovations et entretien différé, étant donné l'annonce du gouvernement, il est proposé qu'une augmentation de 3,0% soit utilisée pour la tarification 2025-2026. Cependant, il faudra du rattrapage dans le futur pour plusieurs années pour compenser les augmentations des dépenses et les besoins en rénovations.

Recommandation :

Que les tarifs de logement augmentent de 3,0% aux campus d'Edmundston, de Moncton, et de Shippagan.

Préparé par

**Gabriel Cormier, ing., Ph.D.**

Vice-recteur à l'administration et aux ressources humaines

Le 28 novembre 2024

UNIVERSITÉ DE MONCTON  
TARIFICATION DES LOGEMENTS UNIVERSITAIRES  
2025-2026

Annexe A

|                                                                    | <u>2024-2025</u> | <u>2025-2026</u> | <u>Augmentation</u> |      |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|---------------------|------|
|                                                                    | \$               | \$               | \$                  | %    |
| LOGEMENT (Session automne-hiver)                                   |                  |                  |                     |      |
| Campus de Moncton                                                  |                  |                  |                     |      |
| A - Résidence Lafrance (studio)                                    | 5 961            | 6 140            | 179                 | 3,0% |
| B - Résidence Pierre-A.-Landry (studio)                            | 6 696            | 6 897            | 201                 | 3,0% |
| C - Résidence Lefebvre                                             |                  |                  |                     |      |
| Type 1                                                             | 4 388            | 4 520            | 132                 | 3,0% |
| Type 2                                                             | 4 964            | 5 113            | 149                 | 3,0% |
| Studio - 3 chambres                                                | 4 584            | 4 722            | 138                 | 3,0% |
| Studio - 2 chambres                                                | 5 553            | 5 720            | 167                 | 3,0% |
| Studio - 2 chambres/salon                                          | 5 804            | 5 978            | 174                 | 3,0% |
| D - Résidence Médard-Collette                                      | 5 630            | 5 799            | 169                 | 3,0% |
| E - Résidences hors campus - taux par personne (150 et 160 Morton) |                  |                  |                     |      |
| Groupe de 3 (2 chambres)                                           | 2 858            | 2 944            | 86                  | 3,0% |
| Groupe de 2 (2 chambres)                                           | 4 362            | 4 493            | 131                 | 3,0% |
| Groupe de 2 (1 chambre)                                            | 3 572            | 3 679            | 107                 | 3,0% |
| Groupe de 1 (1 chambre)                                            | 7 231            | 7 448            | 217                 | 3,0% |
| F - Résidence hors campus - taux par personne (100 McLaughlin)     |                  |                  |                     |      |
| Groupe de 3 (2 chambres)                                           | 2 858            | 2 944            | 86                  | 3,0% |
| Groupe de 2 (2 chambres)                                           | 4 362            | 4 493            | 131                 | 3,0% |
| Groupe de 2 (1 chambre)                                            | 3 572            | 3 679            | 107                 | 3,0% |
| Groupe de 1 (1 chambre)                                            | 7 159            | 7 374            | 215                 | 3,0% |
| Campus d'Edmundston                                                |                  |                  |                     |      |
| A - Chambre simple                                                 | 3 803            | 3 917            | 114                 | 3,0% |
| B - Studio                                                         | 4 419            | 4 552            | 133                 | 3,0% |
| Campus de Shippagan                                                |                  |                  |                     |      |
| A - Résidence Jean-Guy Rioux                                       |                  |                  |                     |      |
| Groupe de 3                                                        | 2 684            | 2 765            | 81                  | 3,0% |
| Groupe de 2                                                        | 4 101            | 4 224            | 123                 | 3,0% |
| B - Résidence Raymond-Chiasson                                     |                  |                  |                     |      |
| Groupe de 2                                                        | 4 426            | 4 559            | 133                 | 3,0% |
| Studio                                                             | 5 071            | 5 223            | 152                 | 3,0% |
| C - Résidence étudiante - 122, 8e Rue                              |                  |                  |                     |      |
| Groupe de 2 (2 chambres)                                           | 4 426            | 4 559            | 133                 | 3,0% |
| Studio                                                             | 4 562            | 4 699            | 137                 | 3,0% |
| D - Résidence étudiante - 188, boul. J.D. Gauthier                 |                  |                  |                     |      |
| Groupe de 2 (2 chambres)                                           | 4 426            | 4 559            | 133                 | 3,0% |
| Studio                                                             | 5 071            | 5 223            | 152                 | 3,0% |
| E - Résidence étudiante - 149, rue DeGrâce                         |                  |                  |                     |      |
| Groupe de 2 (2 chambres)                                           | 4 426            | 4 559            | 133                 | 3,0% |
| Groupe de 3 (2 chambres)                                           | 2 684            | 2 765            | 81                  | 3,0% |