

Ville de Moncton et Ville de Dieppe
Évaluation des besoins en
matière de logement
Sommaire/rapport final



Remerciements

L'évaluation de l'offre, de la demande et des besoins en matière de logement a été entreprise au nom de la Ville de Moncton et de la Ville de Dieppe.

Nous aimerions remercier Kayla BreeLove Carter, Sébastien Arcand, Rachelle Doucet, et André Lévesque de la Ville de Moncton; Denis Laplante de la Ville de Dieppe; et Stefanie Renée Leblanc de l'Université de Moncton, pour leurs conseils, leurs commentaires et leur aide durant l'élaboration du présent rapport.

Nous souhaitons également remercier tous les intervenants clés qui ont participé à cette étude, tels que le ministère du Développement social de la province du Nouveau-Brunswick, la Société canadienne d'hypothèques et de logement, le Comité directeur des sans-abris du Grand Moncton, les représentants des organismes communautaires, les employeurs et les propriétaires du secteur privé, qui nous ont fourni l'information et les données utiles pour cette étude.

Équipe de projet

L'évaluation des besoins en matière de logement pour Moncton et pour Dieppe a été préparée par SHS Consulting. Les membres de l'équipe de consultation pour ce projet sont :

Christine Pacini, partenaire
Johanna Hashim, conseillère principale
Farad Wahab, analyste de la recherche



Table des matières

Introduction	1
Quelle est la nature de la demande de logements à Moncton et à Dieppe?.....	5
Quelle est la nature de l'offre de logements à Moncton et à Dieppe?.....	12
Quelle est la nature des logements à prix abordable à Moncton et à Dieppe?.....	16
Quels sont les écarts actuels en matière de logement à Moncton et à Dieppe?.....	18
Quels sont les besoins émergents et futurs en matière de logement à Moncton et à Dieppe? .	19

Introduction

Bien que le gouvernement provincial soit le principal responsable en matière d'offre de logements à prix abordable et de services de soutien, les plans municipaux de la Ville de Moncton et de la Ville de Dieppe reconnaissent le rôle des municipalités pour ce qui est d'encourager une gamme variée de logements qui reflète les besoins actuels et futurs de ces collectivités.

En tant que tel, l'objectif principal de cette étude était de cerner les besoins de logements de la Ville de Moncton et de la Ville de Dieppe en fonction de la demande et de l'offre actuels de logements, et d'estimer l'offre et la demande de logements futurs sur une période de cinq et dix ans, afin de déceler les écarts sur le marché du logement à prix abordable dans le continuum du logement. Une autre raison pour cette étude provient de l'intérêt provincial en matière de logement à prix abordable, ainsi que le travail du gouvernement fédéral sur une stratégie nationale en matière de logement.

Approche de l'étude

Voici les questions de recherche qui ont guidé l'élaboration de l'évaluation des besoins en matière de logement pour Moncton et Dieppe.

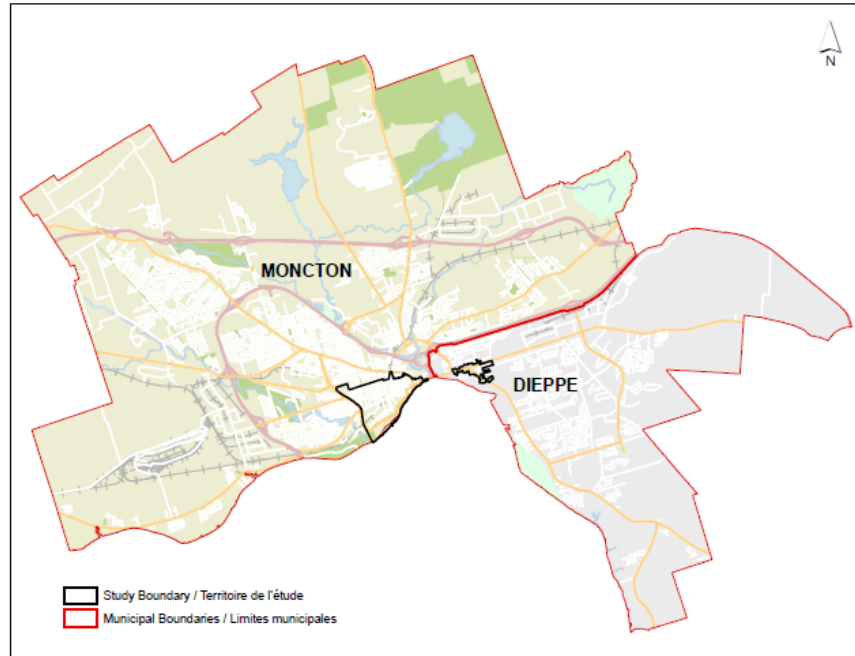
- Quelle est la nature de la demande et du besoin en matière de logement au sein de chaque municipalité?
- Quelle est la nature de l'offre de logements au sein de chaque municipalité?
- Quelles sont les lacunes actuelles en matière de logement au sein de chaque municipalité?
- À quoi ressembleront l'offre et la demande en matière de logement de chaque municipalité dans les cinq et les dix prochaines années?

Les sources de données et de renseignements pour cette étude proviennent de Statistique Canada, du ministère du Développement social du Nouveau-Brunswick, de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, des villes de Moncton et de Dieppe, et de rapports sur le profil de Services partagés Canada qui sont basés sur des données démographiques de MapInfo, des données d'Environics Analytics et du recensement de 2011. En outre, les consultations avec le public et les intervenants ont été entreprises pour étoffer les données et les renseignements obtenus. Ces activités de consultation comprenaient un sondage en ligne de tous les résidents de la Ville de Moncton et de la Ville de Dieppe pour lequel un total de 385 sondages ont été effectués; un sondage auprès des clients pour lequel un total de 39 sondages ont été effectués; un sondage par courriel auprès d'intervenants importants totalisant 23 réponses; et des réunions en personne avec des intervenants importants, tels que les représentants des organismes communautaires, les fournisseurs de logements, les représentants de différents comités de résidents, les membres du personnel de ministères

provinciaux et de services municipaux pertinents, et les conseillers de la Ville de Moncton et de la Ville de Dieppe.

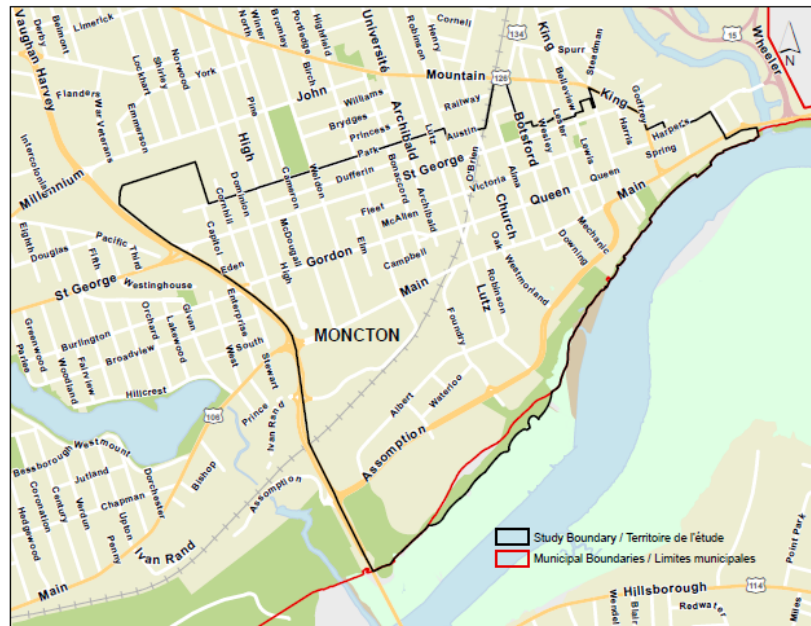
Zone d'étude

La carte suivante indique l'ensemble de la zone d'étude : la Ville de Moncton et la Ville de Dieppe.

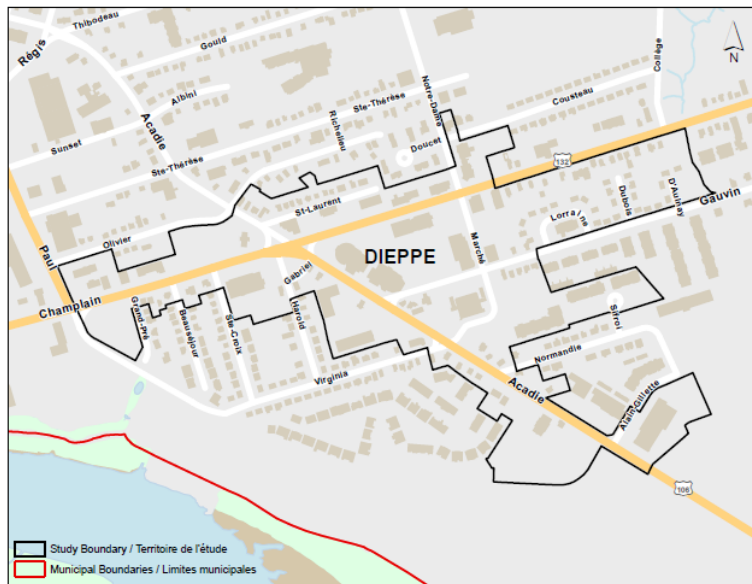


Cette étude examine également les besoins et l'offre en matière de logement dans les centres-villes de Moncton et de Dieppe, ainsi que dans les secteurs situés à l'extérieur des centres-villes. Les cartes suivantes montrent les limites pour les centres-villes de Moncton et de Dieppe.

Carte du centre-ville de Moncton



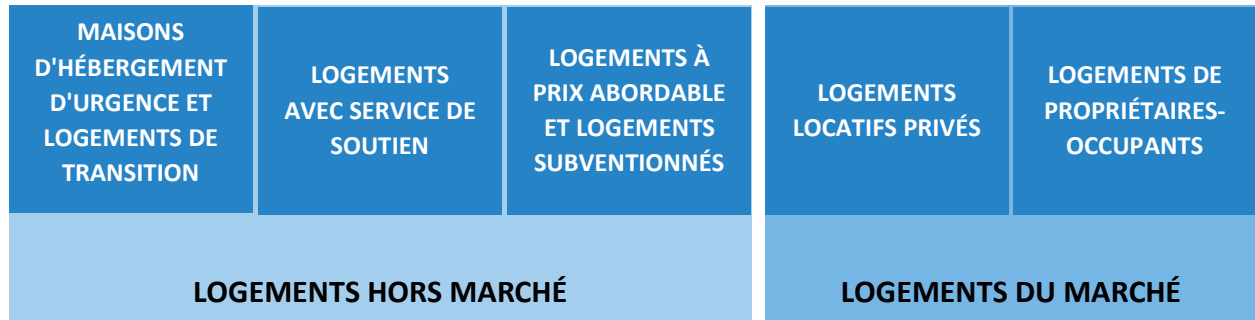
Carte du centre-ville de Dieppe



Continuum du logement

Le continuum du logement peut être considéré comme un continuum où l'offre de logement répond à la gamme de demandes de logement dans une collectivité. En raison de différents facteurs sociaux, économiques et géographiques, la gamme complète de besoins en matière de logement dans une collectivité n'est pas toujours respectée dans le marché résidentiel du secteur privé. Cela est particulièrement vrai pour les personnes et les familles à faible revenu ou pour les personnes ayant des besoins particuliers en matière de logement. Les besoins en

matière de logement de ces groupes sont souvent satisfaits par des logements hors marché offerts par les secteurs public et à but non lucratif. Il convient de noter que les ménages peuvent se déplacer sur le continuum, en fonction des différents stades du cycle de vie.



Quelle est la nature de la demande de logements à Moncton et à Dieppe?

Les caractéristiques de la population et des ménages sont des facteurs importants qui influencent la demande de logements dans la collectivité.

Population de Moncton

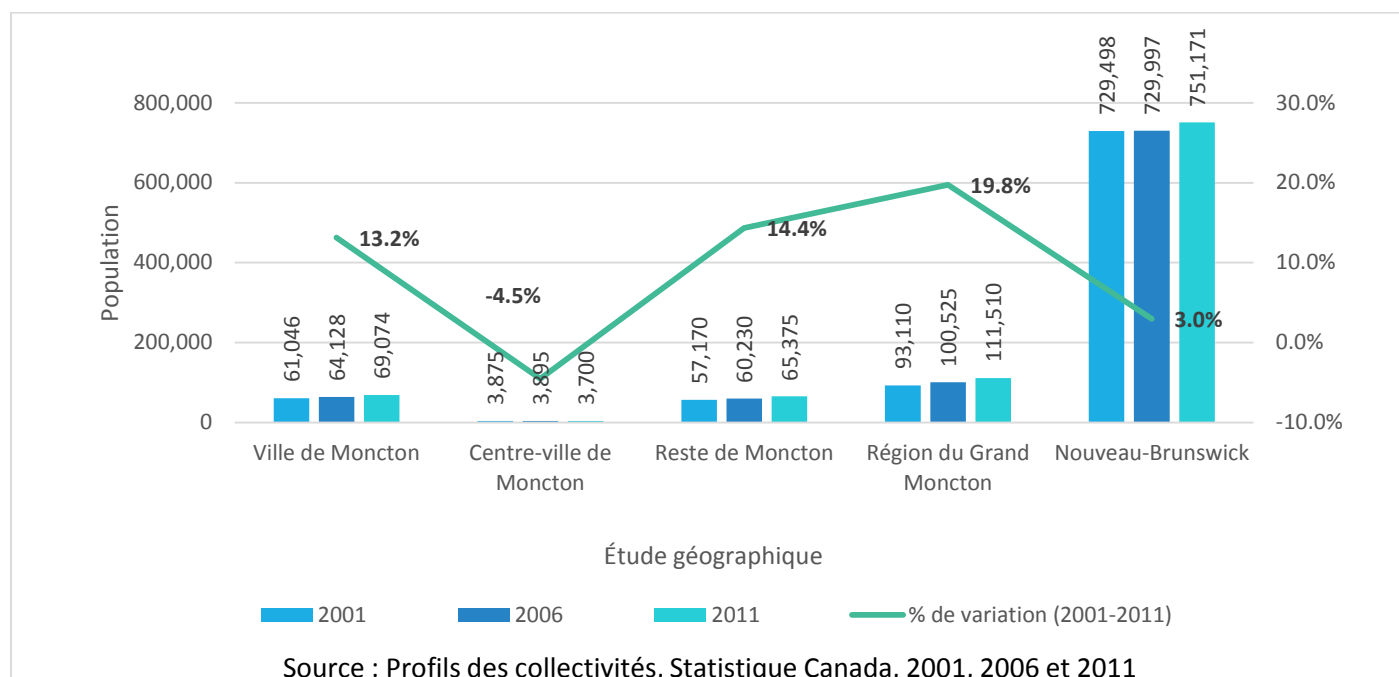
En 2016, selon les données du dernier recensement, il y avait 71 889 personnes vivant dans la Ville de Moncton; une augmentation de 4,1 % entre 2011 et 2016. Les prévisions démographiques indiquent une augmentation supplémentaire de 10,4 % entre 2016 et 2021, et une augmentation de 6,9 % entre 2021 et 2026.



2001 = 61,046
2016 = **71,889**
2021 = 79,377
2026 = 84,835

La population de Moncton a augmenté de 61 046 à 69 047 entre 2001 et 2011, soit une augmentation de 13,2 %. La majeure partie de cette augmentation a eu lieu dans les secteurs à l'extérieur du centre-ville de Moncton : la population a augmenté de 57 170 à 65 375 entre 2001 et 2011, soit une augmentation de 14,4 %. En comparaison, la population du centre-ville de Moncton a diminué de 4,5 %, passant de 3 875 en 2001, à 3 700 en 2011. En 2011, la population du centre-ville de Moncton représentait 5,4 % de la population totale de la Ville, contre 6,3 % en 2001.

Tendances et accroissement démographique : Ville de Moncton, centre-ville de Moncton et reste de Moncton, région du Grand Moncton et Nouveau-Brunswick; entre 2001 et 2011



À Moncton, le nombre de personnes dans tous les groupes d'âge augmente, cependant, la proportion des personnes âgées de 44 ans et moins a diminué entre 2001 et 2016, tandis que celle des personnes âgées de 45 ans et plus a augmenté. Cela montre que, bien que les groupes d'âge plus jeunes représentent encore plus de la moitié de la population globale de Moncton (54,9 % en 2016), **les groupes d'âge plus âgés augmentent à un rythme beaucoup plus rapide et cela devrait se poursuivre au cours des cinq et dix prochaines années. Cela suggère un besoin croissant d'options de logement pour une population vieillissante.**

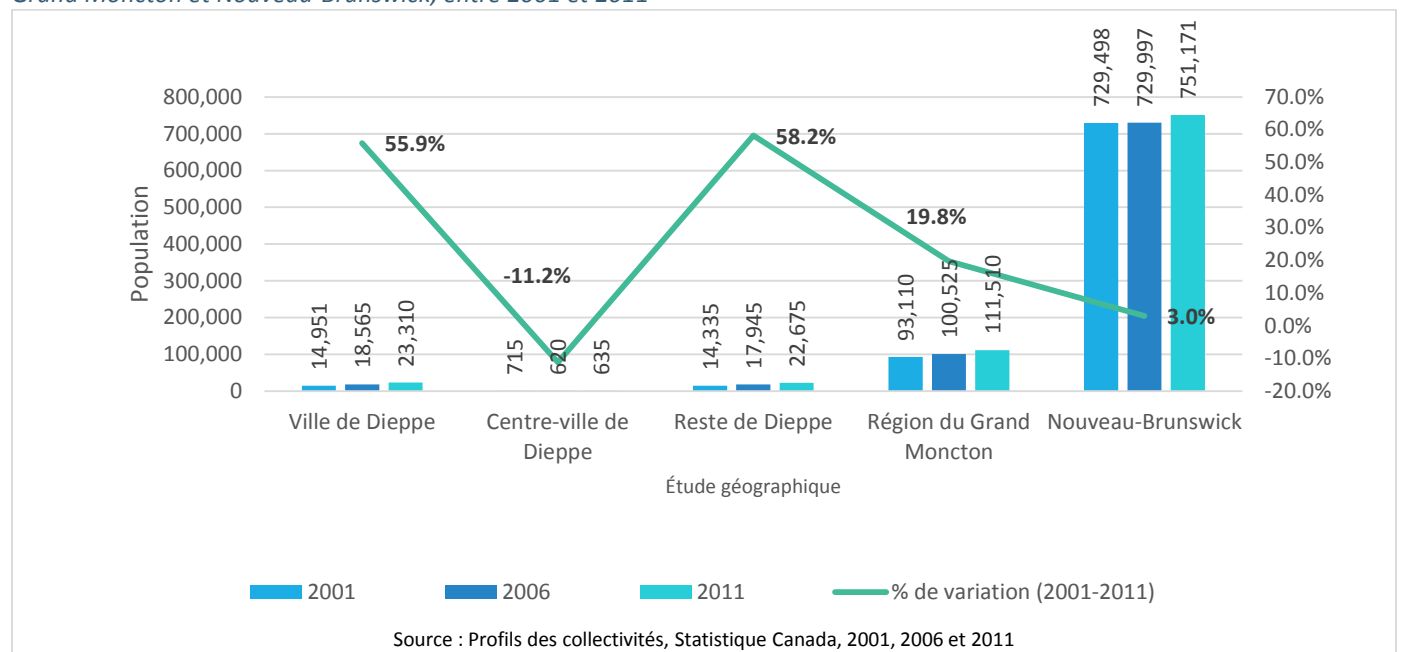
Population de Dieppe

En 2016, la population de la Ville de Dieppe était de 25 384; une augmentation de 8,9 % par rapport à 2011. La population de Dieppe devrait augmenter de 26,2 % entre 2016 et 2021, et de 16,9 % entre 2021 et 2026. La population de la Ville de Dieppe a connu une augmentation de 55,9 % entre 2001 et 2011, un taux beaucoup plus élevé par rapport à la région du Grand Moncton ou de la province. Cette augmentation s'est produite dans les secteurs à l'extérieur du centre-ville de Dieppe.



2001 = 14,951
2016 = **25,384**
2021 = 32,031
2026 = 37,432

Tendances et accroissement démographique : Ville de Dieppe, centre-ville de Dieppe et reste de Dieppe, région du Grand Moncton et Nouveau-Brunswick; entre 2001 et 2011



À Dieppe, le nombre de personnes dans tous les groupes d'âge augmente, même si la proportion des groupes d'âge plus jeunes a diminué. En 2016, les personnes âgées de 44 ans et moins représentaient 59,5 % de la population globale de Dieppe, contre 66,7 % en 2001. En

comparaison, la proportion de la population âgée de 45 ans et plus a passé de 33,3 % en 2001, à 40,5 % en 2016. Cela démontre que malgré une augmentation dans tous les groupes d'âge, **la population générale vieillit et cette tendance devrait se poursuivre au cours des cinq et dix prochaines années. Cela suggère un besoin croissant d'options de logement pour une population vieillissante.**

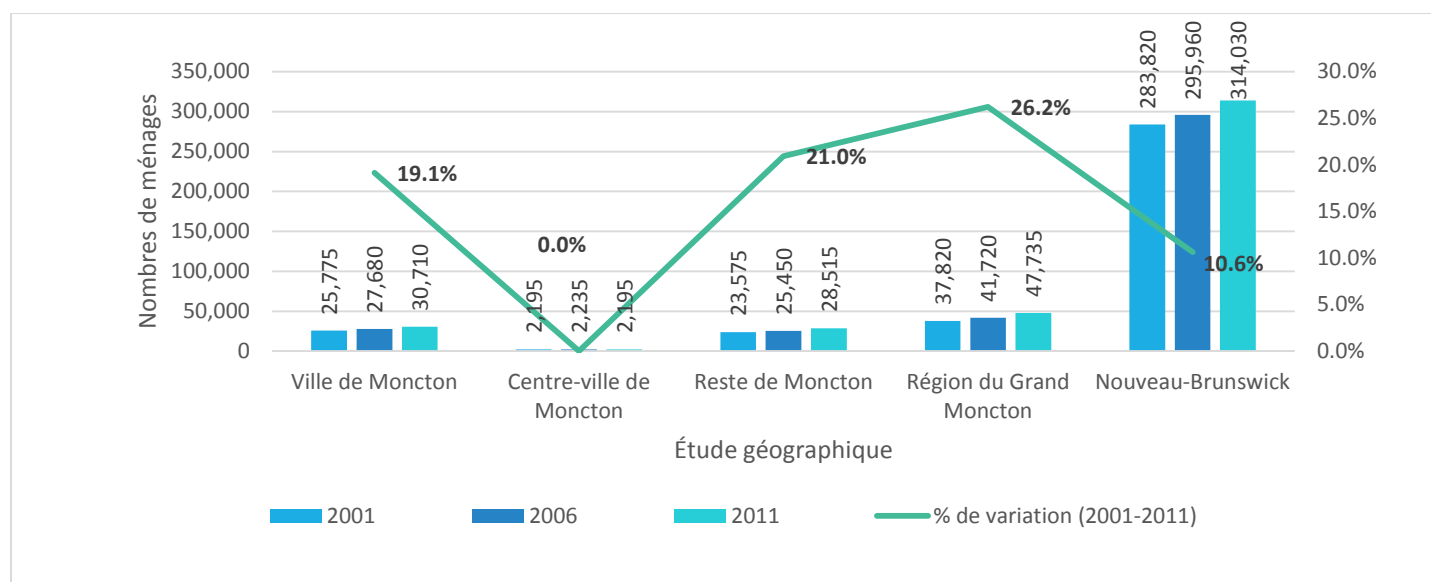
Itinérance à Moncton et à Dieppe

L'itinérance a été désignée comme l'un des problèmes actuels à Moncton selon 56,7 % (161 personnes) des résidents de Moncton qui ont répondu au sondage public. Selon le dixième rapport sur l'itinérance du Comité directeur des sans-abris du Grand Moncton, il y avait un total de 759 sans-abris dans la région du Grand Moncton, soit une augmentation de 132 personnes depuis 2011 (21,1 %), et une baisse de 103 personnes par rapport à l'année précédente (2015). Le rapport sur l'itinérance note que, si le nombre de personnes ayant accès aux refuges a diminué, la durée moyenne de séjour dans ces refuges est passée de 5,55 jours à 6,07 jours entre 2015 et 2016. **Le grand nombre de sans-abris dans la région du Grand Moncton indique un besoin d'options en matière de logement à prix abordable pour les personnes et les familles à faible revenu.**

Ménages à Moncton

En 2016, on estime qu'il y avait environ 33 275 ménages à Moncton, contre 30 710 ménages en 2011; une augmentation de 8,4 %. Le nombre de ménages devrait continuer à augmenter d'un autre 17,2 % au cours des dix prochaines années (à 39 013 en 2026). Le nombre de ménages à Moncton a augmenté de 19,1 % entre 2001 et 2011, comparativement à une augmentation de la population de 13,2 % au cours de la même période. L'augmentation du nombre de ménages à Moncton a eu lieu principalement dans les secteurs à l'extérieur du centre-ville de Moncton. **L'augmentation du nombre de ménages indique une augmentation de la demande pour des logements à Moncton.**

Tendances et croissance des ménages : Ville de Moncton, centre-ville de Moncton, reste de Moncton, région du Grand Moncton et Nouveau-Brunswick; entre 2001 et 2011



En 2016, les ménages dont les chefs de famille étaient âgés de 25 à 44 ans représentaient la plus grande proportion des ménages à Moncton, représentant plus du tiers de tous les ménages (35,9 %). Toutefois, ces ménages ont connu un faible taux d'augmentation (8,5 % entre 2001 et 2011) comparativement à l'augmentation du nombre de ménages dont les chefs de famille étaient âgés de 45 à 64 ans (augmentation de 37,3 %) et les ménages de personnes âgées de 65 ans et plus (augmentation de 17,0 %).

En 2011, les ménages d'une ou deux personnes constituaient la majorité des ménages à Moncton (69,6 %), et connaissaient un taux d'augmentation le plus élevé en nombres réels. En revanche, les ménages de cinq personnes ou plus constituent seulement 4,5 % des ménages et ont connu une baisse en nombres réels. Les ménages d'une ou deux personnes au centre-ville de Moncton constituent 90,0 % de tous les ménages dans le secteur, comparativement à 68,1 % dans le reste de Moncton.

En 2011, les personnes vivant seules représentaient la plus grande proportion de tous les ménages à Moncton et enregistraient le taux d'augmentation le plus élevé (34,0 % par rapport à 2001). Les couples sans enfant occupent le second rang (26,5 %). Ces tendances sont semblables au reste de Moncton; toutefois, le centre-ville de Moncton avait une proportion beaucoup plus élevée de personnes vivant seules (62,0 % en 2011).

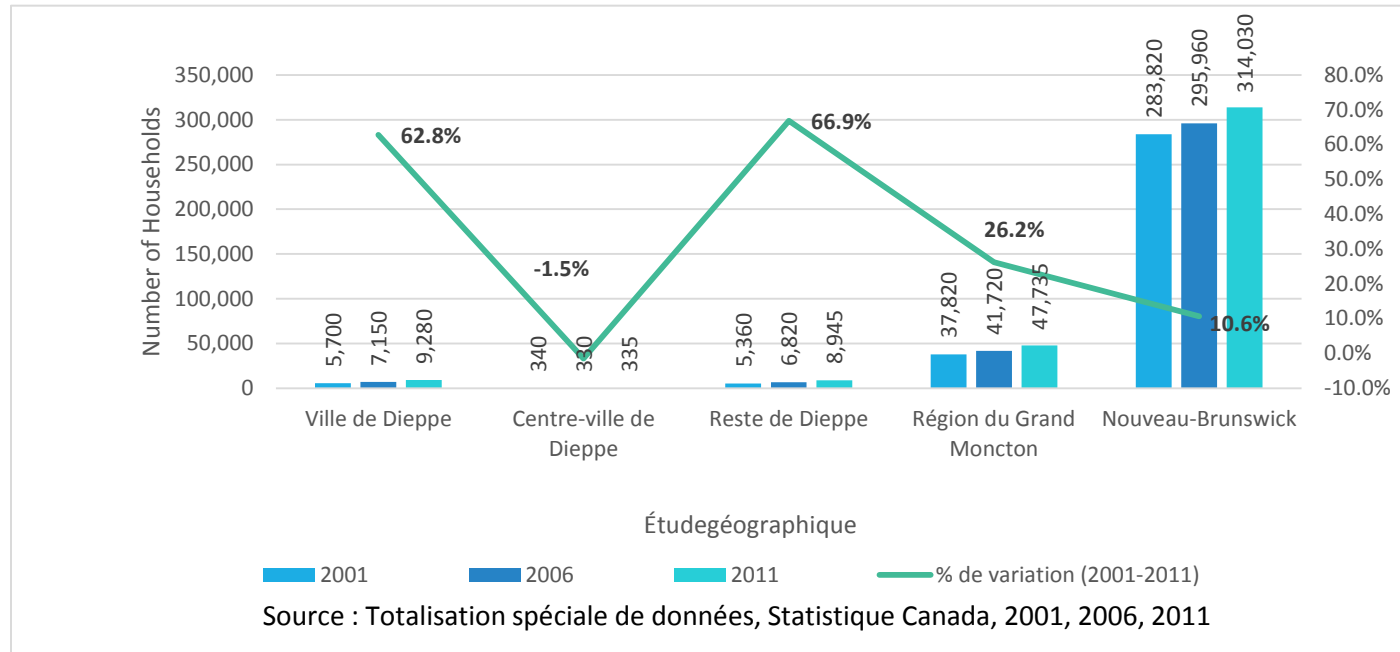
Le nombre de ménages d'immigrants à Moncton a augmenté de 62,4 % entre 2001 et 2011, bien qu'ils constituaient seulement 5,1 % du total des ménages à Moncton. Les ménages avec une personne ayant une limitation fonctionnelle constituent 13,6 % (contre 12,3 %) et le nombre de ces ménages a augmenté de 31,7 %.

Ces résultats suggèrent la nécessité d'une gamme d'options de logement, telle que des options pour le vieillissement de la population, les petits ménages, les familles avec enfants et les logements avec des caractéristiques d'accessibilité.

Ménages à Dieppe

En 2016, on estime qu'il y avait environ 10 967 ménages à Dieppe, contre 9 280 en 2011. Le nombre de ménages à Dieppe devrait continuer à augmenter au cours des dix prochaines années; une augmentation de 39,0 % entre 2016 et 2026. Le nombre de ménages à Dieppe a augmenté de 62,8 % entre 2001 et 2011. Ce taux d'augmentation est beaucoup plus grand que celui de la région du Grand Moncton (26,2 %) et du Nouveau-Brunswick (10,6 %). L'augmentation du nombre de ménages à Dieppe a eu lieu dans les secteurs à l'extérieur du centre-ville de Dieppe, soit une augmentation de 66,9 % du nombre de ménages entre 2001 et 2011. Le centre-ville de Dieppe a effectivement vu une diminution du nombre de ses ménages; une diminution de 1,5% entre 2001 et 2011. **Le taux élevé d'augmentation du nombre de ménages suggère un besoin croissant de logements à Dieppe.**

Tendances et croissance des ménages : Ville de Dieppe, centre-ville de Dieppe, reste de Dieppe, région du Grand Moncton et Nouveau-Brunswick; entre 2001 et 2011



En 2016, les ménages dont les chefs de famille étaient âgés de 25 à 44 ans représentaient la plus grande proportion des ménages à Dieppe (43,3 % de tous les ménages); par contre, les ménages dont les chefs de famille étaient âgés de 45 à 64 ans connaissaient le plus haut taux d'augmentation (92,9 % entre 2001 et 2011).

En 2011, les ménages d'une ou deux personnes constituaient 60,5 % de tous les ménages à Dieppe, et connaissaient le taux d'augmentation le plus élevé en nombres réels entre 2001 et 2011. Au centre-ville de Dieppe, les ménages d'une ou deux personnes représentent 79,4 % de tous les ménages, comparativement à 59,7 % dans le reste de Dieppe.

En 2011, les couples ayant des enfants représentaient la plus grande proportion de tous les ménages, 31,8 %, suivie des couples sans enfant, 29,8 %. Toutefois, les personnes vivant seules (représentant 21,6 %) ont connu le plus haut taux d'augmentation (97,5 % par rapport à 2001). Ces tendances ont également été observées dans le reste de Dieppe. Par contre, les personnes vivant seules représentaient la plus grande proportion au centre-ville de Dieppe (37,3 %), suivie des couples sans enfant (34,3 %).

Le nombre de ménages d'immigrants à Dieppe a augmenté de 533,3 % (70 ménages), bien qu'ils représentent seulement 3,5 % de tous les ménages à Dieppe. En 2011, le nombre de ménages avec une personne ayant une limitation fonctionnelle augmentait de 98,9 % (465 ménages), et représentait 10,1 % de tous les ménages à Dieppe.

Ces résultats suggèrent la nécessité d'une gamme d'options de logement à Dieppe, telle que des options pour le vieillissement de la population, les petits ménages, les familles avec enfants et les logements avec des caractéristiques d'accessibilité.

Revenu de ménage à Moncton

En 2016, le revenu de ménage moyen estimé à Moncton était de 70 141 \$. En comparaison, le revenu de ménage moyen dans la région du Grand Moncton était de 76 137 \$. Le revenu de ménage moyen estimé au centre-ville de Moncton était de 39 308 \$ comparativement à 72 514 \$ pour le reste de la Ville. Le revenu de ménage à Moncton a augmenté de 29,5 % entre 2000 et 2010.

En 2016, si l'on utilise les déciles de revenu de ménage¹, les ménages à faible revenu (du 1^{er} au 3^e décile) avaient un revenu de 36 152 \$ ou moins; les ménages à revenu modeste (du 4^e au 6^e décile) avaient un revenu entre 36 153 \$ et 68 062 \$; les ménages à revenu élevé (du 7^e au 10^e décile) avaient un revenu de 68 063 \$ et plus.

Il y a certains types de ménages qui sont surreprésentés dans la catégorie à faible revenu à Moncton. Ces ménages comprennent les personnes vivant seules (59,4 % de toutes les personnes vivant seules), les ménages monoparentaux (45,5 %), les ménages autochtones (46,7 %), les ménages d'immigrants récents (51,5 %), les ménages avec une personne ayant une limitation fonctionnelle (41,0 %), les jeunes ménages (52,0 %), les ménages de personnes âgées (41,8 %) et les ménages de locataires (52,3 %).

Revenu de ménage à Dieppe

En 2016, le revenu de ménage moyen estimé à Dieppe était de 92 905 \$, ce qui était beaucoup plus élevé que celui de la région du Grand Moncton (76 137 \$). Le revenu de ménage moyen a augmenté de 45,7 % entre 2000 et 2010. En 2016, le revenu de ménage moyen au centre-ville de Dieppe était de 35 769 \$, comparativement à 95 056 \$ dans le reste de Dieppe.

En 2016, à Dieppe, les ménages à faible revenu (du 1^{er} au 3^e décile) avaient un revenu de 52 570 \$ ou moins; les ménages à revenu modeste (du 4^e au 6^e décile) avaient un revenu entre 52 571 \$ et 93 107 \$; les ménages à revenu élevé (du 7^e au 10^e décile) avaient un revenu de 93 108 \$ ou plus.

Il y a certains types de ménages à Dieppe qui sont surreprésentés dans la catégorie à faible revenu. Ces ménages comprennent les personnes vivant seules (70,3 % de toutes les personnes

¹ Les déciles de revenu de ménage divisent tous les ménages d'une collectivité en dix parties égales, chacune représentant un groupe de revenu. Cela signifie qu'il y a 10 % (un dixième) de tous les ménages dans chaque décile. Les déciles prennent en compte le contexte économique local dans une collectivité.

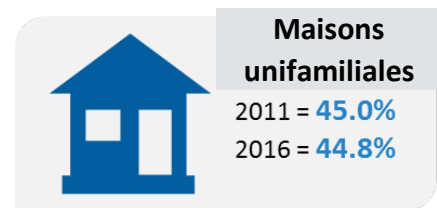
vivant seules), les ménages monoparentaux (46,9 %), les ménages d'immigrants (49,2 %), les ménages avec une personne ayant une limitation fonctionnelle (41,2 %), les jeunes ménages (54,3 %), les ménages de personnes âgées (60,1 %) et les ménages de locataires (64,6 %).

Quelle est la nature de l'offre de logements à Moncton et à Dieppe?

L'offre de logements est mesurée par les options de logement disponibles dans une collectivité. Un aspect important de l'évaluation de l'offre de logements est de comparer les récentes activités de demande de logements. Cela permet d'analyser dans quelle mesure l'offre répond à la demande de logements, et de cerner les lacunes dans l'offre actuelle de logements.

Habitations à Moncton

En 2011, il y avait 30 710 habitations à Moncton : 45,0 % d'entre elles étaient des maisons unifamiliales, 26,2 % étaient des immeubles d'appartements avec moins de cinq étages, 10,7 % étaient des maisons jumelées, et le reste, 18,2 %, étaient des maisons en rangée, des appartements, d'autres maisons individuelles attenantes, et des logements mobiles. En 2016, on estime que la proportion de maisons unifamiliales a diminué pour s'établir à 44,8 %, alors que les immeubles d'appartements de moins de cinq étages ont légèrement augmenté pour s'établir à 26,8 %. En revanche, en 2011, seulement 7,3 % de toutes les habitations du centre-ville de Moncton étaient des maisons unifamiliales, alors que 66,1 % d'entre elles étaient des immeubles d'appartements avec moins de cinq étages.



Pour 2016, les données sur les logements achevés à Moncton montrent que les maisons unifamiliales représentaient 13,8 % de tous les achèvements, tandis que les appartements représentaient 66,0 %, et les maisons jumelées représentaient 18,1 %, ce qui suggère un passage aux options d'habitations collectives.



En 2011, 60,2 % de toutes les habitations à Moncton appartenait à des propriétaires occupants, alors que 39,9 % étaient louées. Au centre-ville de Moncton, c'était l'opposé : 89,1 % des foyers étaient loués. En 2016, les logements locatifs représentaient 68,2 % de tous les achèvements à Moncton.

Taux de disponibilité locative

2014 = 9.3%

2015 = 8.2%

2016 = 6.5%

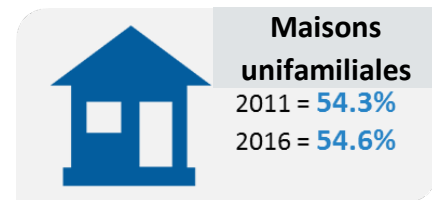
En 2016, il y a eu 8 979 logements locatifs construits à Moncton, et les appartements de deux chambres constituaient la majorité de l'offre (62,4%). Le taux d'inoccupation des logements locatifs construits en 2016 était de 6,5 %. Bien que le taux d'inoccupation ait diminué depuis son sommet de 9,7 % en 2013, il est encore bien

supérieur à ce qui est considéré comme un taux d'inoccupation « sain », **ce qui suggère un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements locatifs à Moncton.**

Moncton avait une plus grande proportion de maisons anciennes avec 67,2 % d'entre elles construites avant 1991, et seulement 20,1 % ayant été construites entre 2001 et 2011. Cela peut expliquer en partie pourquoi 7,1 % de toutes les habitations en 2011 nécessitaient des réparations importantes (contre 8,3 % en 2001), les nombres réels ayant augmenté de 2,1 % par rapport à 2001. **Le centre-ville de Moncton se trouve avec une plus grande proportion d'habitations nécessitant des réparations (9,8 %), comparativement au reste de Moncton (6,9 %).**

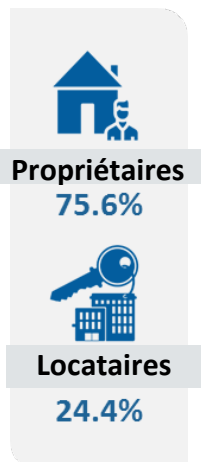
Habitations à Dieppe

En 2011, il y avait 9 280 habitations à Moncton : 54,3 % d'entre elles étaient des maisons unifamiliales, 16,8 % étaient des immeubles d'appartements avec moins de cinq étages, 11,2 % étaient des maisons jumelées, et le reste, 17,7 %, étaient des maisons en rangée, des appartements, d'autres maisons individuelles attenantes, et des logements mobiles. On estime que la proportion de maisons unifamiliales a légèrement augmenté pour s'établir à 54,6 % en 2016, alors que les immeubles d'appartements de moins de cinq étages ont légèrement diminué pour s'établir à 16,4 %. En 2011, au centre-ville de Dieppe, les immeubles d'appartements de moins de cinq étages représentaient 46,3 % de toutes les habitations dans le secteur, tandis que les maisons unifamiliales représentaient 25,4 %.



En 2016, les maisons unifamiliales représentaient 29,5 % de tous les logements achevés à Dieppe, tandis que les maisons jumelées et les maisons en rangée représentaient une part égale de 20,5 % chacune, et les appartements, 29,5 %. **Cela suggère une évolution vers une gamme plus variée de logements.**

En 2011, 75,6 % des habitations à Dieppe appartenaient à des propriétaires occupants, alors que 24,4 % étaient louées. Au centre-ville de Dieppe, 29,9 % des habitations appartenaient à des propriétaires occupants, alors que 71,6 % étaient louées. En 2016, les logements locatifs représentaient 36,7 % de tous les achèvements à Dieppe.



Taux de disponibilité locative

2014 = 6.4%
2015 = 4.9%
2016 = 3.6%

En 2016, il y a eu 1 682 logements locatifs construits à Dieppe, et 83,5 % de ceux-ci étaient des appartements de deux chambres. Le taux d'inoccupation pour les logements locatifs construits était de 3,6 % en 2016, contre 8,9% en 2013, **ce qui suggère une évolution vers un marché du logement locatif plus équilibré.**

De toutes les habitations à Dieppe, 41,7 % ont été construites entre 2001 et 2011, tandis que 37,2 % ont été construites avant 1991. En 2011, seulement **2,9 % de toutes les habitations de Dieppe nécessitaient des réparations importantes (contre 6,1 % en 2001)** et le nombre connaissait une baisse de 22,9 % par rapport à l'année 2001. Au centre-ville de Dieppe, 4,4 % de toutes les habitations nécessitaient des réparations importantes.

Prix des maisons et des loyers à Moncton

Le prix moyen des maisons à Moncton en 2016 était de **175 378 \$**; en hausse de 10,5 % par rapport au prix de 158 723 \$ en 2010. Le prix moyen des loyers en 2016 était de **758 \$**; en hausse de 15,2 % par rapport à 2010. **L'augmentation du prix moyen des maisons et des loyers à Moncton dépasse l'augmentation de l'indice des prix à la consommation (IPC) pour le Nouveau-Brunswick pour la période 2010-2016, ce qui suggère que le prix pour se loger devient moins abordable.**

Prix des maisons à Dieppe

Le prix moyen des maisons à Dieppe en 2016 était de **183 585 \$**; en hausse de 9,4 % par rapport au prix de 167 850 \$ en 2010. Le prix moyen des loyers à Dieppe en 2016 était de **790 \$**; en hausse de 17,9 % par rapport au prix de 670 \$ en 2010. **Bien que l'augmentation du prix moyen des maisons à Dieppe soit inférieure à la croissance de l'IPC, l'augmentation des prix des loyers dépasse le taux de croissance de l'IPC, ce qui suggère que les logements locatifs à Dieppe deviennent moins abordables.**

Maisons de chambres à Moncton et à Dieppe

Il y avait environ 38 maisons de chambres à Moncton en avril 2017, et la plupart de ces maisons peuvent accueillir entre huit et douze résidents. Les loyers peuvent aller de 300 \$ à 425 \$. Les maisons de chambres sont souvent la seule option à prix abordable pour les personnes célibataires recevant de l'aide sociale.

Maisons d'hébergement d'urgence et logements de transition à Moncton et à Dieppe

Il y a deux maisons d'hébergement d'urgence à Moncton pour servir tous les résidents de la région du Grand Moncton (Harvest House, Maison Nazareth) avec un total de soixante lits pour les hommes (46 lits) et pour les femmes (14 lits). En outre, Carrefour pour femmes et Serenity House offrent des maisons de transition de courte durée pour les femmes et les enfants fuyant la violence familiale.

Il existe trois possibilités de logements de transition dans la région du Grand Moncton avec un total de 48 places. Il s'agit de Harvest House, de la Société John Howard, et de Youth Impact Jeunesse Inc.

Logements avec services de soutien à Moncton et à Dieppe

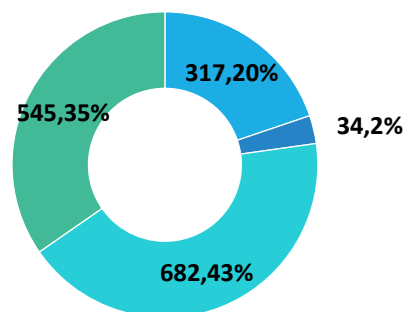
Il y a des foyers de soins spéciaux et des maisons de soins infirmiers à Moncton et à Dieppe. Il existe également des possibilités de logement avec services de soutien pour les personnes souffrant de problèmes de santé mentale ou de dépendance, les personnes présentant des déficiences développementales ou ayant une limitation fonctionnelle, les jeunes, et les sans-abris, ou ceux à risque de le devenir. Il existe un total de 278 places, bien que la majeure partie de cette offre de logements avec services de soutien soit située à Moncton et serve tous les résidents de la région du Grand Moncton.

Logements subventionnés à Moncton et à Dieppe

Il existe un total de 413 logements pour familles à Moncton dans le cadre de programmes de logement social et de logement pour les ruraux et les Autochtones. En outre, il existe 166 logements pour les personnes âgées et 10 logements pour les célibataires autres que les personnes âgées. Il existe également des logements avec suppléments au loyer pour les familles (113 logements), les personnes âgées (337 logements), les célibataires autres que les personnes âgées (355 logements), les personnes ayant une limitation fonctionnelle (80 logements) ou souffrant de problèmes de santé mentale (9 logements).

Liste d'attente pour des logements subventionnés (janvier 2017)

■ Familles ■ Personnes handicapées ■ Célibataires autres que les personnes âgées ■ Aînés



Source : Province du Nouveau-Brunswick, ministère du Développement social

Il existe un total de 28 logements sociaux pour les familles à Dieppe et 10 logements pour les personnes âgées. Il existe également des logements avec suppléments au loyer à Dieppe pour les familles (12 logements), les personnes âgées (57 logements), les célibataires autres que les

personnes âgées (11 logements), les personnes ayant une limitation fonctionnelle (25 logements) ou souffrant de problèmes de santé mentale (12 logements).

En outre, il existe un total de 36 logements créés dans le cadre du Programme de logement abordable (2017), ainsi qu'un total de 365 logements dans des coopératives d'habitation, dont certaines sont subventionnées par la province.

Malgré la grande offre de logements subventionnés à Moncton et à Dieppe, il existe un total de 1 578 demandeurs sur la liste d'attente de la province dans la région de Moncton (y compris les villes de Dieppe et de Riverview). **La majorité de ceux qui attendent sur la liste sont des célibataires autres que des personnes âgées (43,2 %), suivis par les personnes âgées (34,5 %). Par rapport à l'offre de logements subventionnés, il existe une disparité, car la majorité des logements sont offerts aux familles.**

Quelle est la nature des logements à prix abordable à Moncton et à Dieppe?

Le prix d'un logement est considéré comme abordable si le ménage ne dépense pas plus que 30 % de leur revenu brut sur les coûts de logement.

Proportion des revenus de ménage consacrés au logement à Moncton

Dépenses

30 %+ = 26,1 %

Dépenses

50 %+ = 11,2 %

En 2010, à Moncton, 26,1 % de tous les ménages dépensaient 30 % ou plus de leur revenu de ménage sur les coûts de logement, et 11,2 % dépensaient 50 % ou plus. La plupart des ménages à revenu élevé à Moncton (soit 68 063 \$ ou plus, en 2016) dépensaient moins de 30 % de leur revenu sur les coûts de logement. En revanche, **la majorité des ménages à faible revenu à Moncton font face à des problèmes de logement à prix abordable** (dépensant 30 % ou plus en coûts de logement). Au total, 89,5 % de tous les ménages à Moncton ayant un faible revenu dépensaient 30 % ou plus sur les coûts de logement, et 73,7 % dépensaient 50 % ou plus. Bien que cette tendance soit observée dans le reste de Moncton, une proportion plus importante de ménages à faible revenu au centre-ville de Moncton vivent dans des logements à prix abordable (28,2 % contre 10,3 % pour la Ville). Cela suggère qu'il y a plus d'options en matière de logements à prix abordable au centre-ville de Moncton.

Certains ménages de Moncton sont plus susceptibles de faire face à des problèmes de logement à prix abordable. Ces ménages comprennent les personnes vivant seules (47,6 %), les ménages autochtones (42,1 %), les ménages avec une personne ayant une limitation fonctionnelle (32,6 %) les ménages monoparentaux (37,7 %), les jeunes ménages (48,3 %), et les ménages de personnes âgées (40,6 %).

Proportion des revenus de ménage consacrés au logement à Dieppe

En 2010, à Dieppe, 17,9 % dépensaient 30 % ou plus de leur revenu de ménage sur les coûts de logement, et 7,1 % dépensaient 50 % ou plus. La plupart des ménages de Dieppe

ayant des revenus élevés en 2010 n'étaient pas confrontés à des problèmes de logement à prix abordable. En outre, la plupart des ménages à revenu modeste à Dieppe dépensaient moins de 30 % de leur revenu sur les coûts de logement. **Toutefois, 81,6 % de tous les ménages dans le 1^{er} décile de revenu (soit 26 426 \$ ou moins) à Dieppe, et 51,9 % des ménages dans le 2^e décile de revenu (soit entre 26 427 \$ et 39 161 \$) devaient faire face à des défis en matière de logements à prix abordable.**

Dépenses

30 %+ = 17,9 %

Dépenses

50 %+ = 7,1 %

Certains ménages à Dieppe sont plus susceptibles de faire face à des problèmes de logement à prix abordable, comme les personnes vivant seules (40,8 %), les ménages de personnes âgées (23,9 %), les ménages monoparentaux (33,3 %), les ménages d'immigrants (29,7 %), et les ménages de locataires (37,4 %).

Location et propriété à prix abordable à Moncton

Les ménages de locataires à faible revenu ne sont pas en mesure de payer le prix moyen des loyers à Moncton. Les locataires appartenant au 2^e décile de revenu (un revenu de 17 152 \$ ou moins, en 2016) pouvaient seulement se permettre une maison de chambres. Les locataires doivent gagner un revenu appartenant au 5^e décile de revenu (soit 34 516 \$ ou moins) pour être capable de payer le prix moyen d'un loyer (758 \$ en 2016).

Les ménages à faible revenu (soit 36 152 \$ ou moins) ne peuvent pas se permettre l'achat d'une maison de prix moyen (175 378 \$) sans avoir à dépenser plus de 30 % de leurs revenus pour les coûts de logement, ou sans un versement comptant supérieur à 10 % du prix d'achat. Devenir propriétaire à un prix abordable au centre-ville de Moncton est encore plus difficile : un ménage doit appartenir au 7^e décile de revenu (soit 40 973 \$ ou plus) pour être capable d'acheter une maison.

Location et propriété à prix abordable à Dieppe

Les locataires doivent gagner un revenu appartenant au 4^e décile de revenu (soit 28 412 \$ ou plus) pour être capable de payer le prix moyen d'un loyer à Dieppe (790 \$ en 2016), bien que tous les locataires sont en mesure de payer un loyer d'une maison de chambres.

Les ménages ayant un revenu appartenant au 1^{er} et au 2^e décile de revenu (soit 39 161 \$ ou moins) ne peuvent se permettre l'achat d'une maison de prix moyen à Dieppe (183 585 \$ en 2016), sauf s'ils dépensent plus de 30 % de leurs revenus sur les coûts de logement. Au centre-

ville de Dieppe, un ménage doit appartenir au 8^e décile de revenu (soit 40 098 \$ ou plus) pour acheter une maison de prix moyen.

Quels sont les écarts actuels en matière de logement à Moncton et à Dieppe?

L'analyse des besoins, de l'offre et des moyens financiers a cerné un certain nombre de lacunes en ce qui concerne le marché du logement à Moncton et à Dieppe.

Lacunes dans l'ensemble du continuum à Moncton

Si l'on se base sur les revenus de ménage de Moncton, les ménages du 3^e décile de revenu (entre 26 132 \$ et 36 152 \$) ont accès à des options à des prix abordables pour ce qui est de logements locatifs d'une ou deux chambres. Les ménages du 4^e décile de revenu (entre 36 153 \$ et 44 253 \$) ont encore plus d'options pour ce qui est de logements locatifs ou de l'achat d'une propriété. Cependant, pour les ménages du 1^{er} et du 2^e décile de revenu (soit 26 131 \$ ou moins), les options sont limitées à des options de logements subventionnés, à moins qu'ils dépensent plus de 30 % de leurs revenus pour les coûts de logement. **Cela suggère un écart entre la demande et l'offre où il existe environ 6 655 ménages appartenant au 1^{er} et au 2^e décile de revenu en 2016, et seulement 1 761 logements subventionnés et logements avec services de soutien. Cela peut expliquer pourquoi 80,7 % de ces ménages (5 367 ménages) dépensent trop (plus de 30 %) sur les coûts de logement.**

Lacunes dans l'ensemble du continuum à Dieppe

Si l'on se base sur les revenus de ménage de Dieppe, les ménages du 2^e décile de revenu (entre 26 427 \$ et 39 161 \$) ont accès à des options à des prix abordables pour ce qui est de logements locatifs, et les ménages du 3^e décile de revenu (entre 39 162 \$ et 52 570 \$) et plus ont à la fois des options pour ce qui est de logements locatifs et d'achat de maison. Cependant, les options à des prix abordables pour les ménages du 1^{er} décile de revenu (soit 26 426 \$ ou moins), ce qui représente environ 1 097 ménages en 2016, sont limitées à des options de logements subventionnés. En date de janvier 2017, il existait 155 logements subventionnés à Dieppe, beaucoup moins que la demande pour ce type de logement. Il s'agit probablement de la principale raison pour laquelle **81,6 % de tous les ménages du 1^{er} décile de revenu à Dieppe dépensent trop sur les coûts de logement.**

Lacunes actuelles en matière de logement à Moncton

- La taille des ménages est en diminution à Moncton.
- Moncton a une part plus grande de vieilles maisons par rapport à la région du Grand Moncton.
- Il existe un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements locatifs construits.

- L'offre actuelle de logements subventionnés ne reflète pas entièrement la demande.
- Le manque de logements à prix abordable est un problème pour les ménages du 1^{er} et du 2^e décile de revenu à Moncton.
- Davantage d'options en matière de logement avec services de soutien sont nécessaires.

Lacunes actuelles en matière de logement à Dieppe

- La demande de logements à Dieppe augmente à un rythme plus rapide que celui de la région du Grand Moncton et de la province.
- La taille des ménages est en diminution à Dieppe.
- L'offre de logements se diversifie.
- Le manque de logements à prix abordable est un problème pour les ménages à faible revenu de Dieppe.
- Davantage d'options en matière de logement avec services de soutien sont nécessaires à Dieppe.

Quels sont les besoins émergents et futurs en matière de logement à Moncton et à Dieppe?

Les tendances passées en ce qui a trait à l'offre et la demande de logements, ainsi que les commentaires des intervenants, font ressortir les besoins émergents et futurs pour Moncton.

Besoins émergents et futurs en matière de logement à Moncton

- Il y a un besoin croissant d'options en matière de logement pour les ménages de plus petite taille, y compris de logements subventionnés.
- À cause du vieillissement de la population, des options appropriées en matière de logement devront être créées.
- Il y a un besoin croissant d'options en matière de logement abordable, y compris de logements subventionnés et de logements avec services de soutien.

Besoins émergents et futurs en matière de logement à Dieppe

- Il y a un besoin croissant pour des options de logements pour les personnes célibataires, les couples, et les familles avec des enfants.
- Le vieillissement de la population nécessitera des options de logements appropriés.
- Il y a un besoin croissant d'options en matière de logement abordable, y compris de logements subventionnés et de logements avec services de soutien.

Pour de plus amples renseignements sur **l'évaluation des besoins en matière de logement à Moncton et à Dieppe**, veuillez communiquer avec :

Kayla BreeLove Carter, de la Ville de Moncton, au courriel suivant : kayla.breelove-carter@moncton.ca

Denis Laplante, de la Ville de Dieppe, au courriel suivant : denis.laplante@dieppe.ca