

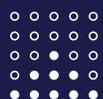
LOGEMENT ABORDABLE ET ADÉQUAT POUR TOUS :

Tracer une nouvelle voie avec l'aide du logement communautaire au Nouveau-Brunswick

Présenté par :

RÉSEAU DE LOGEMENTS

Partenaires :



CONSEIL D'ENTREPRISES
DU NOUVEAU-BRUNSWICK



Conseil économique
du Nouveau-Brunswick inc.

NEW BRUNSWICK
MULTICULTURAL
COUNCIL



CONSEIL
MULTICULTUREL DU
NOUVEAU-BRUNSWICK



kalēidoscope
social impact



Introduction

Ce printemps, le Réseau de logements du Nouveau-Brunswick, nouvellement créé, ainsi qu'avec des organismes partenaires, a publié deux documents de réflexion sur les défis en matière de logement au Nouveau-Brunswick. L'objectif de ces documents était de mieux comprendre la situation dans toute sa complexité, d'évaluer l'ampleur des besoins futurs de la province en matière de logement et d'identifier des mesures concrètes qui aideront à garantir que les Néo-Brunswickois et Néo-Brunswickoises de tous les coins de la province puissent obtenir un logement abordable et adéquat dans les années à venir.

Le premier document, préparé par Richard Saillant, examine la dynamique du marché du logement au Nouveau-Brunswick, y compris la façon dont il a répondu aux besoins croissants alimentés par l'augmentation de la population de la province jusqu'à présent. Le deuxième document, préparé par David Campbell de Jupia Consultants, fournit une estimation de la demande de logements par région jusqu'en 2030. Ce troisième et dernier document résume les défis à relever et propose une série de mesures concrètes à discuter, afin de progresser de manière efficace, équilibrée et inclusive.

Ce document a été préparé par le Réseau de logements du Nouveau-Brunswick avec des contributions de l'Association de logement sans but lucratif du Nouveau-Brunswick Social Impact et est présenté en partenariat avec le Conseil multiculturel du Nouveau-Brunswick, le Conseil d'entreprises du Nouveau-Brunswick et le Conseil économique du Nouveau-Brunswick.

Résumé

Le Nouveau-Brunswick connaît une croissance démographique sans précédent, ce qui est une bonne nouvelle après des années d'efforts pour attirer des gens dans la province. Plus de 26 000 individus se sont installés dans la province au cours de la dernière année.

Ces nouveaux résidents contribuent à assurer la durabilité et la croissance des entreprises et des communautés à travers la province. Cependant, cette nouvelle croissance a également entraîné de nouveaux défis auxquels nous n'avons pas été confrontés dans l'histoire récente, notamment un stock de logements épuisé et des hausses de loyer record. Si nous voulons continuer à croître de manière viable, nous devons investir de façon intensive dans des logements abordables et adéquats afin que les Néo-Brunswickois et les nouveaux arrivants puissent vivre heureux, en bonne santé et de manière productive dans l'ensemble de la province.

Ce rapport présente plusieurs mesures recommandées pour soutenir la construction de nouveaux logements abordables, conserver les logements abordables existants, veiller à ce que le développement se fasse dans les zones rurales et les petits centres de population, et renforcer les capacités dans des domaines stratégiques. Un thème central de ce rapport est l'importance des partenariats et des programmes de financement destinés au secteur du logement communautaire, à savoir les fournisseurs de logements sans but lucratif et coopératifs.

VOICI NOS PRINCIPALES RECOMMANDATIONS :

- › **Investir 1 milliard de dollars** dans la création de 10 000 logements très abordables, abordables et communautaires.
- › **Élaborer une loi sur l'option d'achat communautaire** (COPA), qui permette aux fournisseurs de logements communautaires de maintenir et de créer de l'abordabilité sur le marché locatif en acquérant des immeubles à logements multiples qui, autrement, seraient vendus au marché privé.
- › Étudier la possibilité de **créer une fiducie foncière communautaire** (FFC) provinciale ayant pour mandat d'acquérir des terrains et des biens immobiliers dans le but d'assurer l'abordabilité à perpétuité.
- › Soutenir le **renforcement des capacités dans le secteur du logement communautaire** par le biais de plans régionaux stratégiques axés sur la relève, la durabilité et la croissance du secteur.
- › Élaborer une **stratégie dynamique pour l'immigration dans le secteur de la construction et des métiers spécialisés**, qui comprenne des mesures visant à soutenir le recrutement, l'amélioration des compétences, la reconnaissance des titres de compétences, l'intégration sur le lieu de travail, l'établissement et le maintien en poste.
- › Soutenir les commissions de services régionaux afin de garantir des évaluations des besoins en logement et des plans d'action actualisés et précis à l'échelle de la province.



*Nous sommes à un moment crucial de l'histoire du Nouveau-Brunswick.
Une action stratégique, audacieuse et urgente est nécessaire pour
garantir un logement abordable et adéquat pour tous.*

Quelques définitions

Avant de commencer, il est important de clarifier certains termes et définitions clés concernant le logement. Le secteur du logement est en pleine mutation ; dans ce contexte, le langage qui était autrefois strictement défini a changé.

Les termes suivants et leur utilisation correspondent à la façon dont nous voyons le secteur du logement évoluer en matière de langage, et c'est ce langage qui sera utilisé dans le présent document.

- › **Coût du logement** : le coût total du logement, y compris le loyer ou le paiement de l'hypothèque, les services publics et les taxes foncières (en cas de propriété).
- › **Logement abordable** : (définition proposée) : Un logement, où le coût du logement d'une unité de deux chambres à coucher équivaut à 30 % du revenu médian des foyers locatifs dans n'importe quel marché, selon les données de la SCHL et Statistique Canada. Pour établir une référence pour les petits logements, réduire de 10 % pour chaque chambre à coucher en moins et ajouter 10 % pour chaque chambre à coucher de plus afin d'établir une référence pour les grands logements. Par exemple, la SCHL considère que le loyer abordable d'un logement de deux chambres à coucher dans une région rurale du Nouveau-Brunswick est de 982 \$ par mois, alors que le loyer abordable dans les trois plus grandes villes est d'environ 1 200 \$ par mois (voir le tableau en annexe pour plus de détails).

Nouveau-Brunswick - définition proposée des loyers "abordables"

	Revenu médian des ménages de locataires	Chambre individuelle	Studio	1-chambre	2-chambre	3-chambre	4-chambre
Fredericton	49 800 \$	672 \$	1 008 \$	1 121 \$	1 245 \$	1 370 \$	1 506 \$
Moncton	45 700 \$	617 \$	925 \$	1 028 \$	1 143 \$	1 257 \$	1 382 \$
Saint John	48 000 \$	648 \$	972 \$	1 080 \$	1 200 \$	1 320 \$	1 452 \$
Reste du N.-B.	39 300 \$	531 \$	796 \$	884 \$	983 \$	1 081 \$	1 189 \$

Median household income source: CMHC MLI Select Resources

- › **Des logements à prix modique** : logement inférieur au marché dont le coût équivaut à 30 % de l'aide sociale totale du N.-B. pour une taille de logement adaptée à la composition de la famille (c'est-à-dire 1 personne : studio, couple : 2 chambres, etc.) Ces logements font généralement l'objet d'un programme de supplément de loyer.
- › **Abordabilité du logement** : L'abordabilité au logement est déterminée lorsque les frais de logement, y compris les services publics et les taxes foncières (pour la propriété), sont inférieurs à 30 % du revenu brut d'un ménage. L'abordabilité du logement varie intrinsèquement d'un ménage à l'autre.
- › **Logement locatif** : Logement construit spécifiquement à des fins locatives à long terme. Peut se situer à n'importe quel niveau d'abordabilité, de très abordable à luxueux. Ne se réfère pas à une forme de construction spécifique (appartement, maisons en rangée, maison détachée).
- › **Mode d'occupation du logement** : Désigne le type de logement dans l'écosystème du logement ; en général, on parle de propriété et de location en tant que groupe.

- › **Logement public** : Logements développés et gérés par la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick. Bien qu'il s'inscrive généralement dans le domaine du logement social ou du logement abordable, le logement public ne fait référence à aucun niveau d'abordabilité du logement.
- › **Logement social / fournisseur de logement social** : Les logements construits dans le cadre d'anciens programmes fédéraux et provinciaux, appelés «Pre-'86» et «Post-'85» au N.-B. et détenus / exploités par un organisme sans but non lucratif (fournisseur), où les loyers sont calculés en fonction du revenu brut et où le calcul de la subvention est spécifique à ces conditions. La plupart des logements sociaux arriveront en fin d'hypothèque d'ici 2030.
- › **Logement communautaire / fournisseur de logements communautaires** : Les logements sans but non lucratif construits après l'ère du logement social, qui offrent généralement des logements abordables et très abordables et proposent des accords de supplément de loyer pour aider à assurer la viabilité financière globale. Les fournisseurs de logements communautaires peuvent avoir pour mandat de fournir exclusivement des logements abordables ou de proposer des logements à revenus mixtes. Les fournisseurs de logements communautaires peuvent également avoir des projets de logements sociaux dans leur portfolio et peuvent avoir un historique en tant que fournisseurs de logements sociaux.
- › **Fournisseur de logements sans but non lucratif** : Tout fournisseur de logement sans but non lucratif, qu'il s'agisse d'une coopérative de logement permanent, d'un fournisseur de logement social ou d'un fournisseur de logement communautaire.
- › **Sans abri** : Connu sous le nom d'itinérance, lorsqu'une personne n'a pas de logement stable.
- › **L'écosystème du logement** : Connu sous le nom de continuum du logement, propose toutes les formes de logement, de l'hébergement d'urgence jusqu'à l'accès à la propriété.
- › **Zone rurale** : Toute municipalité ou communauté dont la population est inférieure à 1 000 habitants.
- › **Petits centres de populations** : Toute municipalité ou communauté dont la population est comprise entre 1 000 et 50 000 habitants. Au Nouveau-Brunswick, la plupart des municipalités entrent dans cette catégorie.
- › **Centre de population moyenne** : Toute municipalité ou communauté dont la population se situe entre 50 000 et 100 000 habitants. Au Nouveau-Brunswick, [Saint-John](#) et [Fredericton](#) entrent dans cette catégorie, selon le recensement de 2021.
- › **Grand centre de population** : Toute municipalité ou communauté dont la population est supérieure à 100 000 habitants. Au Nouveau-Brunswick, Moncton est le seul grand centre de population selon [Recensement de 2021](#).
- › **Surlogement** : un ménage est en situation de surlogement lorsque le nombre de personnes qui le composent est inférieur au nombre de chambres du logement qu'elles occupent (par exemple, un couple dans un logement de trois chambres ou plus).



Mise en contexte

La dernière période de croissance à l'échelle de la province a eu lieu dans les années 70 et 80, à l'époque du logement social, sous l'égide de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). À cette époque, des logements abordables étaient construits et entièrement subventionnés par la société de la Couronne au moyen d'un prêt d'exploitation pouvant aller jusqu'à 40 ans. De nombreux fournisseurs de logements sans but non lucratif ont été créés pour soutenir ces logements, mais cela a également ouvert la porte à des promoteurs privés socialement engagés à fournir des logements subventionnés.

Alors que ces accords sur le logement social arrivent à leur terme, nous constatons que l'abordabilité des logements, qu'ils soient au bas de l'échelle du marché ou subventionnés, n'est maintenue à long terme que lorsqu'ils sont gérés par le secteur du logement communautaire (sans but non lucratif).

Dans le marché actuel, la construction de logements proposant des unités abordables ou très abordables doit être en grande partie subventionnée, et il incombe aux différents niveaux de gouvernement de s'assurer qu'ils reçoivent un retour maximal sur leur investissement. Les coûts de construction ont grimpé en flèche depuis 2015 et la valeur marchande des logements, bien qu'elle ait augmenté, n'a pas suivi le même rythme. Les prêts remboursables et portant intérêt sont au cœur des programmes de financement, avec des périodes d'amortissement prolongées et des taux d'intérêt faibles. Même avec ces programmes en place, l'analyse de rentabilité des logements construits pour la location à des prix abordables est faible. Lorsqu'ils proposent des logements abordables dans des communautés à revenus mixtes, les bailleurs de fonds accordent des prêts pour garantir des excédents minimes. Lorsqu'ils proposent des logements abordables dans des communautés à revenus mixtes, les bailleurs de fonds accordent des prêts pour garantir des excédents minimes.

Pour soutenir une analyse de rentabilité des investissements à long terme, les promoteurs privés sont contraints de construire, de posséder et d'exploiter des logements par le biais de financements traditionnels, en facturant des loyers qui se situent dans le secteur le plus élevé du marché (généralement dans les trois grands centres). Dans le

cadre des efforts visant à développer des communautés de logements abordables ou à revenus mixtes, ils peuvent jouer un rôle important dans la construction de logements résilients et dignes en partenariat avec des fournisseurs de logements sans but non lucratif, en confiant finalement à ces derniers le mandat de louer et de gérer les logements à long terme.

Le secteur sans but non lucratif du Nouveau-Brunswick se compose d'environ 180 organismes qui exploitent 6 600 unités de logements abordables. La plupart des logements ont été construits à l'époque du logement social. Bien que les premiers accords (avant 1986) proposaient des loyers au bas de l'échelle du prix courant, ces niveaux de loyers sont aujourd'hui considérés comme bien inférieurs à ceux du marché actuel.

À l'avenir, les organismes sans but non lucratif et les coopératives de logement sont particulièrement bien placés pour développer des communautés de logements à revenus mixtes, répondant ainsi à la nécessité d'augmenter le nombre de logements locatifs. Bien que les logements aux taux du marché soient nécessaires pour créer des communautés complètes, les loyers des logements aux taux du marché augmenteront moins vite s'ils sont gérés par le secteur du logement sans but non lucratif, comme le montre l'évolution des projets d'avant 1986, qui proposaient une abordabilité à long terme pour tous les logements

AUTRES ÉVÉNEMENTS ACTUELS

Réforme municipale : Au-delà du marché, la réforme municipale de la province, qui est entrée en vigueur en janvier 2023, confie aux commissions de services régionaux (CSR) des mandats de développement économique, y compris en matière de logement.

Diminution de l'abordabilité des logements locatifs : Lorsque nous examinons les déficits en matière de logements et la nécessité d'augmenter le stock de logements, nous devons trouver des moyens de maintenir l'abordabilité dans le stock actuel et / ou de modifier le stock vacant pour mieux répondre aux besoins des Néo-Brunswickois.



Le phénomène des sans-abris visibles : Le phénomène des sans-abris visible est devenu une réalité dans les grands centres de la province et risque d'apparaître dans les plus petits centres. Il est essentiel aujourd'hui de trouver des moyens éprouvés pour soutenir un modèle de logement d'urgence qui supprimera la précarité du logement et fournira des programmes de logements sûrs, sécurisés et soutenus pour non seulement cacher, mais aussi régler le phénomène des sans-abris.

Relance de la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick : Au début du mois de mars, le ministre responsable du logement a relancé la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick, centralisant ainsi toutes les opérations liées au logement, qui relevaient auparavant de trois différents ministères. Il s'agit d'une bonne nouvelle, qui indique que le gouvernement concentre davantage ses ressources pour répondre de manière urgente aux défis du logement au Nouveau-Brunswick. La Société d'habitation du Nouveau-Brunswick, comme première action, s'est engagée à lancer une stratégie de logement révisée en juin 2023.

Une population vieillissante : Au cours des prochaines années, le Nouveau-Brunswick aura besoin d'une croissance continue. Avec les baby-boomers qui quittent la population active, plus de 120 000 postes devront être pourvus au cours de la prochaine décennie, simplement pour maintenir notre activité économique et nos niveaux de service actuels. Une partie de la solution en matière de logement consistera à augmenter le nombre de logements abordables et convenables pour les personnes âgées qui souhaitent réduire leurs effectifs et transmettre leur logement actuel aux nouvelles générations.



POURQUOI INVESTIR DANS LE LOGEMENT ?

Dans un contexte où les priorités des dépenses publiques sont si nombreuses, on peut se demander pourquoi le gouvernement devrait investir dans le logement. La réponse est simple : il est essentiel d'investir dans le logement abordable si nous voulons continuer à accroître notre population, notre économie et notre assiette fiscale tout en veillant à ce que personne ne soit laissé pour compte. Un logement sûr, adéquat et abordable est l'élément le plus important pour créer une population saine et productive. La hiérarchie des besoins de Maslow souligne ce point.

Investir dans le logement abordable et adéquat peut également permettre d'économiser d'importantes dépenses publiques dans d'autres domaines. Par exemple, une étude réalisée au Nouveau-Brunswick en 2017, intitulée At Home/Chez Soi, a examiné le coût d'une approche de « logement d'abord » plutôt que de permettre aux gens de rester sans logement ou dans des conditions de logement précaires. Elle a conclu que pour chaque dollar investi dans un logement adéquat et supervisé pour les personnes les plus vulnérables et les plus en difficulté, 2,17 dollars sont économisés.

Au-delà de l'impératif social, l'investissement dans la construction de logements abordables apporte des avantages économiques substantiels aux niveaux local et régional. L'investissement dans le logement abordable crée des emplois, des salaires, de l'activité économique et des recettes publiques par le biais des taxes et des droits générés par la construction directe ou la revitalisation elle-même, l'achat ou la vente indirecte de biens ou de services en amont ou en aval, et l'activité induite qui se produit en raison de l'augmentation des salaires.

Une récente analyse américaine publiée dans le Residential Construction Economic Study de 2020 a évalué le multiplicateur du PIB à 3,019 pour chaque dollar investi dans la construction de logements abordables. En bref, un secteur de la construction en pleine effervescence est bon pour l'économie. Nous devons construire des logements et faire croître l'économie. Les deux vont de pair.

COMMENT RÉSOUDRE LE PROBLÈME DU LOGEMENT AU NOUVEAU-BRUNSWICK ?

Le problème du logement au Nouveau-Brunswick et dans l'ensemble du Canada rural est un problème systémique qui dépasse les frontières sectorielles, mais il peut être résolu.

Lorsque l'on propose de changer les choses de manière systémique, il faut d'abord changer d'état d'esprit. Voici donc quelques pistes de réflexion avant de commencer à lancer un appel à l'action à nos niveaux de gouvernement. Elles guideront la conversation à venir :

- a. **Tous** les logements sont transitoires. Votre logement, mon logement, le logement d'urgence. Aucun d'entre nous ne restera éternellement dans son logement actuel. Promouvoir la précarité du logement par le biais de types de logements (abris d'urgence, logements de transition) ne favorise pas le bien-être ou la réussite globale. Cela dit, les logements d'urgence devraient exister, sans délai, avec une sécurité individuelle et des aides personnalisées pour guider les gens vers un endroit où ils pourraient obtenir leurs propres aides, un emploi et des économies au fil du temps.
- b. Le logement est **un** défi unique qui ne doit pas être compartimenté. Il ne doit pas être séparé en fonction du mode d'occupation (location ou propriété), du niveau d'abordabilité (luxe ou marché ou abordable) ou de la place dans l'écosystème du logement (urgence ou abordable, ou location au prix courant ou location abordable, ou propriété abordable ou propriété au prix courant). Elle ne doit pas non plus être séparée en fonction de l'identité des principales parties prenantes.

Le stock de logements de la province et de l'écosystème du logement est épuisé. Le développement de logements de toutes formes, de tous types et de toutes densités est nécessaire pour obtenir des résultats positifs. Avec un stock de logements épuisé, nous devons le résoudre dans le cadre d'un effort concerté.



Pour que le Nouveau-Brunswick parvienne à résoudre la crise actuelle du logement, quatre piliers principaux doivent être pris en compte. Nous devons :

- 1 | Construire de nouveaux logements en développant un écosystème de logement équilibré
- 2 | Maintenir l'accessibilité au logement dans le stock existant en utilisant des approches innovantes, en particulier pour les logements locatifs.
- 3 | Soutenir le développement résidentiel et communautaire dans les zones rurales et les petits centres de populations.
- 4 | Renforcer les capacités à l'échelle de la province pour garantir le succès de l'initiative.



1

Construire de nouveaux logements - développer un écosystème du logement équilibré



EXAMINER LE DÉFI

- › Après de nombreuses années de stagnation et de déclin, notre population augmente plus rapidement que jamais dans l'histoire du Nouveau-Brunswick.
- › La valeur des maisons augmente, mais reste inférieure à la moyenne nationale. Cette situation attire des migrants interprovinciaux, en particulier de l'Ontario.
- › En conséquence, les taux d'inoccupation sont inférieurs au seuil critique de 1 % dans de nombreuses communautés, ce qui témoigne de l'épuisement du stock de logements.
- › La construction de nouveaux logements ne suit pas le rythme de la demande croissante. En conséquence, les taux de location ont augmenté au Nouveau-Brunswick à des taux plus élevés que dans toute autre province du pays.
- › L'abordabilité à long terme des logements pour les personnes les plus vulnérables et marginalisées, ainsi que pour les ménages à revenus faibles et modérés, est menacée si l'on ne s'efforce pas de créer un stock de logements équilibré, en mettant l'accent sur les logements locatifs construits à cet effet. Ces données le confirment et sont renforcées par un rapport récent de la Banque Scotia, qui suggère qu'un début de solution modeste à la crise du logement au Canada consisterait à doubler le nombre de logements sociaux et communautaires. Au Nouveau-Brunswick, cela équivaldrait à environ 10 000 unités.
- › Le secteur sans but non lucratif a une capacité limitée de financer des projets de logement, et les programmes qui sont disponibles versent généralement les fonds au début de la construction. Entre-temps, les activités de préconstruction (conception, approbations, aspects juridiques, etc.) coûtent en moyenne 20 000 \$ par unité. La capacité financière limitée restreint le rythme auquel les projets de logement communautaire peuvent être mis en œuvre.



QUELLES SONT LES TENDANCES ?

Communautés complètes : Alors que les projets de l'ère du logement social développaient des unités exclusivement pour les ménages bénéficiant de l'aide sociale ou ayant des niveaux de revenus faibles ou modestes, il existe un mouvement visant à développer des communautés complètes, intégrées et inclusives pour les personnes de toutes capacités, de tous revenus et de tous âges. Cela ne veut pas dire que les logements destinés à des groupes cibles particuliers (personnes âgées, étudiants, etc.) devraient être obsolètes ; ces types de projets ont

leur place. En revanche, lors de la construction de logements construits pour la location destinés à une population plus large, la meilleure pratique actuelle consiste à créer des logements mixtes et inclusifs.

Quels que soient les occupants d'un logement et le loyer qu'ils paient (ou qu'ils sont en mesure de payer), chaque logement est conçu de la même manière, avec les mêmes finitions, les mêmes équipements et le même espace. Lorsqu'un logement est très abordable ou abordable, qu'il soit subventionné ou non, il peut y avoir des contrôles et des limites de revenus pour calculer les subventions ou pour s'assurer que les logements abordables sont attribués aux ménages qui en ont besoin. Mais alors, si un ménage particulier atteint des niveaux de revenus qui lui permettent de payer les prix du marché, il n'est pas nécessaire qu'il déménage s'il choisit de ne pas le faire.

Vieillir sur place : Les logements développés devraient permettre de vieillir sur place. Il ne s'agit pas seulement de logements pour personnes âgées, mais de tous les logements. La conception accessible, lorsqu'elle est bien réalisée, est également accessible aux familles avec enfants. Elle est accessible à l'adulte qui se trouve temporairement dans un fauteuil roulant à la suite d'un accident. S'il n'est pas totalement accessible, il doit être facilement convertible. Penser différemment ce que peut être l'abordabilité, et travailler avec les décideurs politiques pour faciliter cela pourrait avoir des résultats significatifs.

Conception écologique : L'efficacité énergétique et la conception écologique sont des préoccupations croissantes, en particulier si l'on considère le bien-être et les autres avantages qui y sont directement liés. Il s'agit d'une conception qui minimise l'empreinte carbone lors de la construction (réduction des déchets, de l'eau, etc.) et de l'exploitation. La conception civile à faible impact peut contribuer à améliorer le développement des zones rurales et des terrains non viabilisés tout en garantissant un impact minimal sur le milieu environnant.



ACTIONS RECOMMANDÉES

Financer des communautés complètes : Remplacer Logement locatif abordable (LLA) par un nouveau programme élargi et amélioré pour les organismes de logement sans but non lucratif et les coopératives qui financeraient une contribution de 100 000 \$ par unité ou 30 % des coûts du projet (le montant le plus bas étant retenu) pour l'achat ou la construction de toutes les unités d'un projet qui propose 50 % d'unités abordables ou très abordables. Compte tenu de l'ampleur des défis auxquels nous sommes confrontés en matière de logement, la province devrait investir 1 milliard de dollars au cours des cinq prochaines années et viser la création de 10 000 nouvelles unités de logement communautaire.

Ce type de programme aiderait à construire des communautés plus mixtes et inclusives et répondrait aux besoins d'une variété d'options de logement qui restera abordable à l'avenir. Le logement construit pour la location étant peu rentable, les coûts de construction des nouveaux bâtiments ont fait grimper les loyers à des niveaux très élevés. Tout en créant des milliers de logements locatifs abordables, ce programme de subvention contribuerait également à créer une forme de logement de marché pour les ménages à revenu modéré par l'intermédiaire de fournisseurs de logements communautaires.

L'investissement étant axé sur le secteur sans but lucratif, ce qui pourrait être un loyer proche du marché pour les ménages à revenu modéré aujourd'hui sera abordable à l'avenir. En outre, les logements abordables et très abordables ont de fortes chances de rester à ce niveau d'abordabilité pendant toute la durée de vie de l'immeuble.

Soutenir les activités de préconstruction : pour accélérer les projets, les organismes sans but non lucratif qui proposent un projet viable par le biais d'une étude de faisabilité et qui sont en outre ciblés par un financement provincial (PLA / PLA élargit) devraient voir 20 % du montant total de 100 000 \$ par unité débloqués pour financer les activités de préconstruction. Celles-ci peuvent inclure, sans s'y limiter, la conception, le calcul des coûts, les études, les frais juridiques et autres frais connexes encourus avant le début de la construction physique. Cela permettrait d'accélérer le développement des projets de logement pour ces groupes, qui ont toujours été contraints de maintenir une capacité financière limitée en raison des réglementations en matière de logement social.



Simplifier l'accès aux terres : Alors que les municipalités s'efforcent d'identifier les terrains susceptibles d'être utilisés pour la construction de logements, la province devrait également modifier ses mécanismes de cession des terrains excédentaires et des terrains vendus pour des raisons fiscales, afin de faciliter la collaboration avec les fournisseurs de logements communautaires et/ou les promoteurs pour entreprendre la construction de communautés de logements abordables et à revenus mixtes dans l'ensemble de la province.

En collaboration avec les représentants du gouvernement et les principaux acteurs du logement de toute la province, la création d'un comité d'évaluation chargé de mettre en place un processus d'attribution et d'examiner tous les terrains susceptibles d'être proposés pour le développement de communautés résidentielles inclusives permettra probablement d'augmenter le nombre de projets potentiels à mettre en œuvre.

Faciliter le développement sur un plus grand nombre de terres : De nombreuses communautés disposent de généreux terrains confessionnels ou de terrains zonés pour d'autres utilisations institutionnelles (centres de loisirs, services d'urgence, éducation, etc.) qui pourraient facilement être intensifiées pour fournir des logements. En ajoutant le logement de moyenne densité comme usage autorisé dans ce type de zonage, la porte s'ouvre à la construction de logements au-dessus ou autour de ces installations. [La caserne de pompiers à usage mixte de Vancouver, en Colombie-Britannique](#), en est un bon exemple : le YWCA s'est associé à la ville pour construire des logements intégrés dans la structure.

COMBIEN CELA COÛTERAIT-IL ?

Il y a deux considérations à prendre en compte en ce qui concerne les contributions aux coûts d'investissement : la contribution par unité et le nombre total d'unités. En supposant que les contributions augmentent à 100 000 dollars par unité pour garantir la faisabilité globale et que 10 000 unités de logement communautaire doivent être construites au cours des cinq prochaines années, l'investissement provincial total nécessaire serait de 1 milliard de dollars sur une période de cinq ans.

Bien qu'il s'agisse d'un chiffre sans précédent, il est réalisable. Bien qu'il s'agisse d'une situation sans précédent, elle est réalisable. La croissance démographique et économique récente du Nouveau-Brunswick a permis de dégager des excédents budgétaires records. Le moment est venu d'investir dans l'infrastructure essentielle qui soutiendra la croissance continue, tout en veillant à ce qu'aucun Néo-Brunswickois ne soit laissé pour compte.

Pour ajouter 10 000 nouvelles unités sur 5 ans, le secteur du logement communautaire devra augmenter de manière significative sa capacité dans les domaines du développement et de la construction ainsi que des opérations. Nous proposons quelques solutions à ce sujet dans la dernière section de ce rapport consacrée aux solutions.

! QUELQUES CONSIDÉRATIONS

Pourquoi les organismes sans but non lucratif ? Bien que les promoteurs privés aient un rôle important à jouer dans le développement de logements abordables, il y a quelques raisons pour lesquelles la propriété et l'exploitation de ces logements ne sont pas à la hauteur de leur rôle.

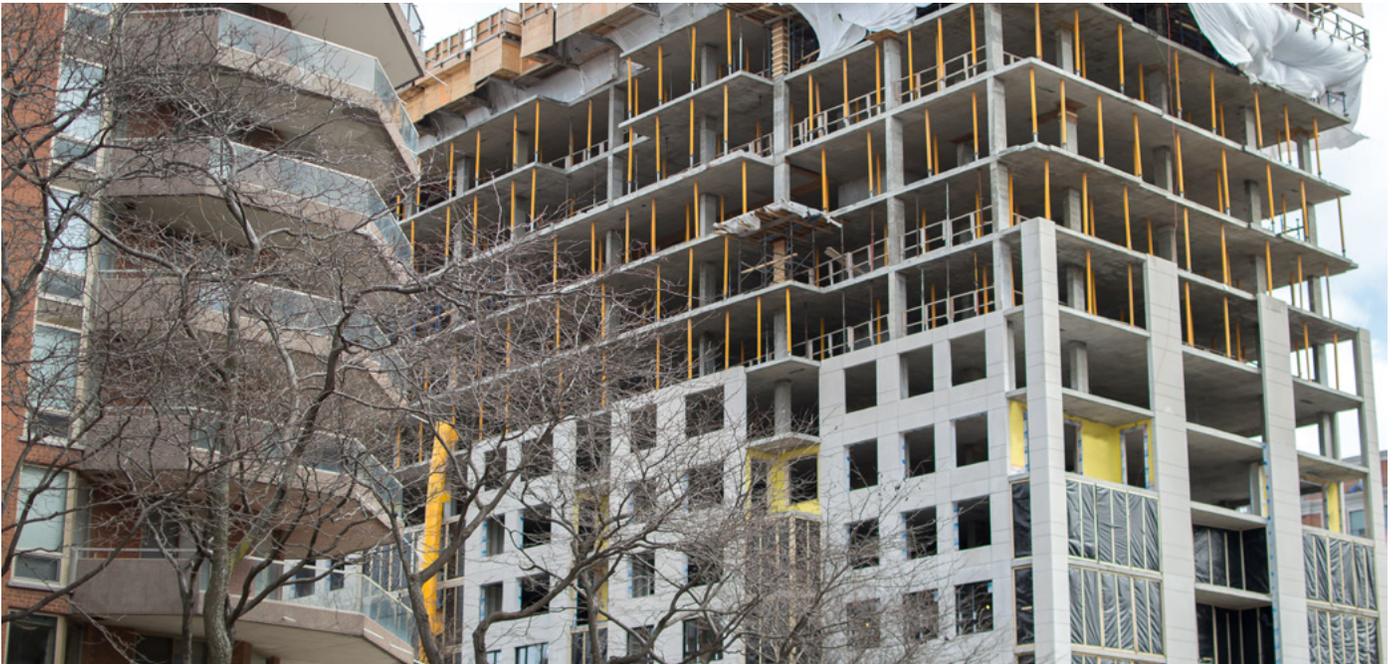
Premièrement, les programmes actuels de la SCHL dans le cadre de la Stratégie nationale pour le logement, qui sont inévitablement les sources de financement, garantissent que les profits / excédents générés par l'exploitation de ces projets sont réduits au minimum. En effet, pour un programme, ils imposent un excédent prévisionnel de 0 dollar et pour un autre, un excédent de 10 %. Ces mandats sont bien inférieurs aux rendements attendus par le secteur privé pour les opérations.

Deuxièmement, pour les promoteurs initialement prêts à poursuivre ces programmes au nom de l'entreprise sociale, l'attrait général de ces programmes s'estompe généralement avec le temps. Les accords d'abordabilité étant actuellement signés pour une période de 20 ans, il est trop fréquent de voir les propriétaires privés sortir de ces accords après cette période initiale de 20 ans.

Enfin, si la durée de vie utile prévue d'un bâtiment est de 100 ans, cela signifie que pendant la durée de vie d'un projet, l'investissement en capital du gouvernement pour un organisme sans but lucratif serait de 1 000 \$ par unité et par an, alors que pour la plupart des promoteurs privés qui concluent des accords d'abordabilité de 20 ans, ce même investissement serait de 5 000 \$ par unité et par an. Même si le secteur privé était éligible à la moitié du financement, l'investissement serait encore 2,5 fois plus élevé par logement et par an.

Qu'en est-il des logements sociaux ? Si la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick est relancée, il est concevable qu'elle puisse prendre l'initiative de développer des communautés complètes souhaitables grâce à une structure de financement similaire à celle des organismes sans but non lucratif, en empruntant à la SCHL par l'intermédiaire du Fonds national de co-investissement pour le logement.

Cependant, l'approche actuelle en matière de logement public consiste à développer des communautés exclusivement réservées aux personnes figurant sur la liste d'attente et nécessitant une subvention de fonctionnement. Si le coût de chaque unité est de 250 000 dollars et que la durée de vie utile d'un bâtiment est de 100 ans, l'investissement en capital du gouvernement serait de 2 500 dollars par unité et par an, soit 2,5 fois le coût du programme proposé, axé sur les fournisseurs de logements communautaires.



2

Maintenir l'accessibilité financière du stock des logements locatifs existants

EXAMINER LE DÉFI

- › Comme le mentionne le document de travail de M. Saillant, plus de 8 600 logements locatifs avec des loyers mensuels inférieurs à 750 \$ ont été perdus entre 2016 et 2021.
- › Les données de recherche montrent que dans l'ensemble du pays, pour chaque nouveau logement abordable construit, entre [quatre](#) et [quinze](#) sont perdus.

La construction de nouveaux logements abordables n'améliorera notre situation actuelle en matière de logement que si elle contribue à augmenter le nombre total de logements abordables. Il serait futile de construire de nouveaux logements abordables si nous perdons en même temps un nombre équivalent ou supérieur de logements abordables existants. Nous devons rechercher des approches innovantes pour maintenir l'abordabilité du marché locatif.

QUELLES SONT LES TENDANCES ?

Il existe de nombreux outils permettant d'éviter la perte d'abordabilité du stock de logements existant :

Lignes directrices relatives à l'augmentation des loyers : Au Nouveau-Brunswick, les défenseurs de ces mesures les appellent «plafonnement des loyers» et c'est un sujet controversé. Ces plafonds visent généralement à ce que les augmentations des loyers reflètent l'inflation. Le Québec, l'Ontario et la Colombie-Britannique ont des variantes de ces mesures, l'Ontario les identifiant comme une ligne directrice et le Québec comme une exigence ferme. Il s'agit d'une mesure efficace à court terme, en particulier lorsque des données prudentes indiquent une augmentation de 18 % des loyers dans nos grands centres.

Si les lignes directrices sur les augmentations de loyer peuvent être un outil efficace pour contrôler les fortes augmentations des loyers, elles peuvent avoir des conséquences inattendues, notamment en limitant la capacité des fournisseurs de logements communautaires à augmenter les loyers en fonction des revenus, en particulier après la fin des accords d'exploitation. En outre, cela limite potentiellement la capacité des propriétaires privés à entretenir correctement les unités tout en réalisant un profit convenable sur le marché privé. Enfin, on peut s'attendre à des pics de loyers au moment du roulement dans un marché aussi serré que celui du Nouveau-Brunswick. Bien qu'il existe des outils potentiels pour contrer ces pics, ils n'ont pas été mis en œuvre dans d'autres juridictions.

Élargissement de la prestation de logement transférable : Les prestations de logement transférables permettent aux ménages à revenus faibles et modiques de trouver un logement à louer sur le marché. L'abordabilité du logement est maintenue grâce à une subvention directe au consommateur qui couvre l'écart entre l'abordabilité du logement et les loyers du marché.



Un tel programme offert aux ménages qualifiés qui ont les compétences nécessaires pour gérer la prestation pourrait effectivement éliminer les obstacles au logement adéquat liés au revenu, tant que l'offre de logements augmente de manière soutenue et équilibrée, comme nous l'avons déjà expliqué dans ce document.

Pour certains ménages, une prestation transférable adéquate pourrait être aussi coûteuse pour le gouvernement que l'est le logement supervisé ; par conséquent, tout programme de prestation transférable pour le logement devrait être associé à des efforts dévoués pour augmenter et maintenir un stock durable de logements abordables dans toute la province, car ils risquent de subventionner artificiellement les augmentations des loyers du marché.

Protection contre les cessions de logements locatifs sur le marché : Certains marchés ont mis en place des politiques visant à augmenter le taux de transfert des logements locatifs construits à cet effet vers le secteur du logement sans but non lucratif.

Un précédent important est celui de la ville de San Francisco (3,3 millions d'habitants), qui a mis en place le [Community Opportunity to Purchase Act \(COPA\)](#), l'octroi d'un premier droit d'offre suivi d'un premier droit de refus à tout fournisseur de logement communautaire qualifié pour l'achat d'un bâtiment ou d'un terrain aménageable pour un minimum de 3 unités résidentielles.

Une politique similaire, mais moins globale, a été mise en œuvre à Montréal (1,8 million d'habitants) pour identifier les quartiers et les terrains où la ville se réserve le [droit de préemption](#) pour l'achat de bâtiments ou de terrains à des fins de développement du logement communautaire.



Nous devons rechercher des approches innovantes pour maintenir l'accessibilité du marché locatif.



ACTIONS RECOMMANDÉES

Explorer un modèle de COPA à l'échelle de la province au N.-B : une politique similaire à celle de San Francisco pourrait être adoptée au Nouveau-Brunswick, par l'intermédiaire de la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick, éventuellement par le biais du même comité d'évaluation proposé pour évaluer l'utilisation potentielle des terrains excédentaires du MTI.

Une politique de la COPA réduirait considérablement le désinvestissement des unités locatives à logements multiples et la perte potentielle d'abordabilité sur le marché. Elle pourrait être adaptée aux bâtiments / terrains d'au moins quatre logements et le processus pourrait être simplifié par la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick.

Étudier la possibilité de créer une entité centralisée qui détiendrait et exploiterait les terrains pour la construction de logements communautaires : afin de minimiser le financement nécessaire pour atteindre les objectifs fixés par la politique de la COPA, la province pourrait envisager la création d'une fiducie foncière communautaire (FFC) à l'échelle de la province

Une FFC, financée pour acquérir et / ou conserver des immeubles locatifs à logements multiples dans le secteur du logement communautaire, permettrait une solution basée sur le système qui pourrait tirer parti des propriétés pour constituer sa base d'actifs, minimisant ainsi l'investissement public à long terme. Enfin, une FFC pourrait servir de mécanisme pour distribuer les terrains excédentaires ou vendus pour des raisons fiscales au secteur du logement communautaire à des fins d'aménagement ou d'exploitation, selon le cas.

Une FFC provinciale serait représentée par des représentants du gouvernement (Société d'habitation du N.-B., ministère des Transports et de l'Infrastructure), des dirigeants du logement communautaire de la province et du gouvernement, et des représentants du logement autochtone hors réserve par l'entremise de la National Indigenous Collaborative Housing Inc. (NICH.I.)



QUELQUES CONSIDÉRATIONS

Le fait de se concentrer sur une politique de la COPA et sur une FFC n'enlève rien à la nécessité de revoir les lignes directrices sur l'augmentation des loyers ou d'autres mesures connexes. Notre position sur la résolution du problème du logement au Nouveau-Brunswick est axée sur l'ajustement et la réorientation de l'offre de logements vers le secteur du logement sans but non lucratif.

En ce qui concerne la mise en œuvre des lignes directrices sur l'augmentation des loyers, nous pensons qu'il est important d'assurer un dialogue ouvert avec les fournisseurs de logements communautaires afin de comprendre l'impact potentiel de ces changements sur leurs opérations et de s'assurer qu'il n'y a pas de conséquences involontaires sur les organisations qui servent les plus vulnérables de notre communauté. Étant donné que toutes les relations entre propriétaires et locataires sont régies par la même législation, la sensibilité à l'égard de toutes les parties prenantes qui cherchent à obtenir des résultats sociaux positifs sera essentielle à la réussite.

3

Soutenir le développement des petites communautés



EXAMINER LE DÉFI

- › **L'accession à la propriété est la norme** : Dans les zones rurales et les petits centres de populations, le marché de la location est rare, et jusqu'à 90 % des logements sont des propriétés à faible densité. Inversement, de nombreuses personnes qui viennent s'installer au Nouveau-Brunswick (ou qui cherchent à réduire leurs effectifs en vieillissant) recherchent des logements locatifs dans toute la province.
- › **Faible nombre de mises en chantier** : Malgré les faibles taux d'inoccupation et la forte demande, la construction de logements dans les zones rurales est lente pour répondre à la croissance de la population. En effet, les mises en chantier sont inférieures de 50 % aux niveaux atteints dans les années 2000 : en 2022, les mises en chantier au Nouveau-Brunswick ont augmenté de 2 356 unités par rapport à il y a cinq ans. Toutefois, plus de 19 sur 20 de ces mises en chantier annuelles supplémentaires (95,6 %) étaient des appartements ou des maisons en rangée dans les trois RMR.
- › **Rareté de la main-d'œuvre et des métiers spécialisés** : Avec un marché du travail tendu dans les secteurs des métiers spécialisés et de la construction, les entrepreneurs et les bâtisseurs se concentrent sur les projets dont les rendements ajustés au risque sont les plus élevés. Cela les conduit inévitablement à se concentrer sur des projets dans les plus grands centres urbains de la province et à laisser de côté les communautés rurales. La main-d'œuvre qualifiée est également limitée, voire inexistante, dans les zones rurales, ce qui nous oblige à adopter des approches différentes pour la construction de logements sur les marchés ruraux, notamment par le biais de la fabrication de maisons préfabriquées et modulaires.
- › **Conditions du marché** : Dans certaines communautés, la valeur marchande des logements reste inférieure au coût réaliste de construction d'un logement adéquat. Avec un coût de construction de 200 à 300 dollars par pied carré, soit une moyenne de 300 000 dollars par logement pour une maison de 1 000 pieds carrés, certains marchés ne pourraient pas soutenir une vente à ce taux. L'absence d'une analyse de rentabilité claire pour le développement du logement rural incite les promoteurs à se concentrer sur des marchés plus grands plutôt que sur les zones rurales et les petits centres de population. Toutes les communautés rurales ne sont pas confrontées à une valorisation à l'envers du marché de la construction de logements neufs, mais c'est une réalité pour nombre d'entre elles.
- › **Limites du développement** : Lorsqu'il s'agit de terrains non viabilisés (sans eau ni égout municipal), la loi provinciale sur l'urbanisme (Community Planning Act) autorise actuellement l'aménagement d'un maximum de quatre logements sans étude environnementale triennale. Il s'agit d'une mesure récente, car la plupart des immeubles locatifs construits à cet effet dans les communautés rurales comptent au moins 10 logements.
- › **Vieillesse et absence d'endroits où vivre** : À mesure que la population des communautés rurales vieillit, les possibilités de logement pour faciliter le vieillissement sur place sont minimales. Les «empty nesters» se sentent donc obligés de rester dans leur logement familial afin de demeurer dans leur communauté d'origine, ce qui les laisse en situation de surlogement.

Faciliter le développement sur les terrains non viabilisés : Au Nouveau-Brunswick, de vastes zones, parfois des communautés ou des municipalités entières, n'ont pas de terrains entièrement viabilisés, c'est-à-dire des terrains raccordés aux réseaux d'eau et d'égout de la municipalité. Les terrains non viabilisés nécessitent alors implicitement un puits pour l'eau et une fosse septique pour les égouts.

En ce qui concerne les terrains non viabilisés, la loi provinciale sur l'urbanisme limite actuellement l'aménagement d'une parcelle de terrain à quatre unités. Si la proposition consiste à développer plus d'unités, une étude d'impact environnemental sur trois saisons est nécessaire pour justifier la faisabilité du développement.

Une petite analyse juridictionnelle (Ontario, Colombie-Britannique) montre que ces limites sont faibles par rapport à d'autres provinces. Il s'agit d'une mesure plus récente au Nouveau-Brunswick, car la plupart des immeubles locatifs construits à cet effet dans les communautés rurales comptent un minimum de 10 unités. En outre, la même loi permet un développement accru sur des terrains non viabilisés dans les maisons de soins pour personnes âgées, où l'utilisation de l'eau et des eaux usées pourrait être plus importante que dans un logement indépendant standard ou une unité locative construite à cet effet.

Prévenir les fonds propres négatifs grâce à des prêts sans intérêt : Pour s'adapter aux mauvaises conditions du marché et faciliter le développement de ces marchés, les programmes d'accession abordable à la propriété peuvent proposer de faciliter l'octroi de prêts sans intérêt pour soutenir l'accession à la propriété des ménages souhaitant devenir propriétaires de leur logement. Le principe est qu'avec le temps, la valeur des logements augmente et que le prêt peut être remboursé lorsque les conditions du marché et les conditions personnelles le permettent.

Comblent les lacunes de l'écosystème : Lorsque l'écosystème du logement est déséquilibré, la mobilité au sein de cet écosystème est limitée. Les stratégies de logement alternatives sont un outil qui permet de soutenir un effort dévoué pour combler l'écart, comme le plan de communauté accueillante pour les personnes âgées du canton de Tay Valley, qui examine les besoins en logement et les stratégies de développement pour faciliter le vieillissement sur place, l'accès aux services et les communautés inclusives. En outre, des outils tels que sparrowshare peuvent être promus pour être utilisés dans toute la province, afin de mettre en relation des personnes surpeuplées avec des étudiants à la recherche d'un logement adéquat pendant leurs études postsecondaires.

 **ACTIONS RECOMMANDÉES**

Faciliter le développement de logements collectifs sur les terrains non viabilisés : Collaboration avec les services du gouvernement local, de l'environnement et de la santé, développer un cadre dans lequel un développement équilibré et plus dense peut être soutenu sans études approfondies, peut-être en soutenant des projets proposant des mesures civiles à faible impact, afin d'encourager la croissance durable de petites communautés avec des services limités.

Financer des projets ruraux : Appuyer le ciblage de nouveaux projets de construction pour le financement en capital lorsque les besoins sont identifiés par le biais d'une consultation communautaire plutôt que par le biais de listes d'attente. Cette action bénéficierait aussi directement d'un programme de subvention amélioré qui fournit jusqu'à 100 000 dollars par unité aux fournisseurs de logements communautaires, comme mentionné ci-dessus.

Ajuster pour tenir compte des fonds propres négatifs dans certaines communautés : Élaborer un cadre durable pour développer le logement des familles actives à la recherche d'un emploi dans les petites communautés, en tenant compte des fonds propres négatifs de manière innovante.

Comblent les lacunes en matière de logement par un écosystème du logement équilibré : Déterminer les lacunes dans l'écosystème du logement, y compris les lacunes dans les besoins de logement des personnes âgées et des étudiants sur les campus des établissements d'enseignement postsecondaire, sera essentiel à la réussite globale. Cette solution est abordée dans la section suivante.

Explorer d'autres formes de construction : Collaborer avec les fabricants de constructions préfabriquées pour mettre au point des formes construites rentables et adaptées à la construction de logements collectifs en milieu rural, évitant ainsi à plusieurs corps de métier de devoir se rendre sur un chantier de construction éloigné pour l'achèvement d'un projet.

Explorer d'autres formes de construction : Collaborer avec les fabricants de constructions préfabriquées pour mettre au point des formes construites rentables et adaptées à la construction de logements collectifs en milieu rural, évitant ainsi à plusieurs corps de métier de devoir se rendre sur un chantier de construction éloigné pour l'achèvement d'un projet.



4

Renforcer les capacités pour garantir le succès

EXAMINER LE DÉFI

Financer et mettre en œuvre les actions suggérées dans les trois premières sections est une bonne chose, mais rien de tout cela ne sera possible si la capacité de l'ensemble du secteur n'est pas renforcée. La crise du logement au Nouveau-Brunswick nous a frappés de plein fouet et il est temps de la rattraper de manière dynamique.

Il existe deux principaux obstacles à la construction et à la conservation des logements dont nous avons besoin pour réussir et à la collaboration avec le secteur du logement communautaire pour y parvenir. La capacité est un problème à la fois dans les métiers spécialisés et les professions auxiliaires, et dans le secteur du logement communautaire.

Le renforcement des capacités est nécessaire dans divers domaines du secteur, notamment :

- › Le secteur du logement sans but non lucratif atteint un point critique de son histoire, avec des fournisseurs de logements sociaux qui arrivent en fin d'hypothèque, des conseils d'administration vieillissants avec des plans de succession limités et une réserve limitée de candidats disponibles pour soutenir leur succession. En outre, de nombreux fournisseurs de logements communautaires, bien qu'ils aient réussi à gérer efficacement leurs propriétés au cours des dernières décennies, restent sans personnel rémunéré ou avec un personnel rémunéré limité et de petits portefeuilles, ce qui limite leur potentiel de croissance globale.
- › La main-d'œuvre qualifiée a besoin d'un sérieux coup de pouce. Pour ce faire, tous les acteurs devront être présents à la table, y compris les fabricants de produits préfabriqués, le gouvernement et les associations professionnelles. Selon les données relatives à la main-d'œuvre, environ 8,5 % des emplois dans le secteur de la construction ne sont pas pourvus. Cela représente près de 2 000 postes, ce qui est cohérent avec les projections de la main-d'œuvre qui prévoient 10 000 postes vacants au sein de la main-d'œuvre de la construction entre 2018 et 2027.
- › Au sein des CSR, comprendre d'abord les besoins, les lacunes et les projections en matière de logement dans chacune de leurs communautés, y compris, mais sans s'y limiter, la taille des ménages, les revenus, le type et la forme de construction, puis élaborer des stratégies pour répondre aux besoins identifiés.
- › Dans les communautés qui accueillent des établissements d'enseignement postsecondaire, il est essentiel pour la croissance économique de comprendre l'offre, les besoins et les lacunes en matière de logement pour les populations étudiantes actuelles et futures, les conditions susceptibles de retenir les étudiants dans les communautés tout au long de l'année et ce qui pourrait inciter les étudiants à rester dans leur communauté d'enseignement postsecondaire tout au long de leur carrière. Ce type d'étude spécifique fournira à la fois un bon contexte pour une population clé, ainsi qu'une ligne potentielle pour la croissance globale de la communauté et la diversification des secteurs économiques.



LES TENDANCES

Établir et maintenir des stratégies régionales en matière de logement : Les stratégies de logement solides sont un outil important pour établir les besoins actuels et futurs en matière de logement et déterminer les stratégies que les communautés pourraient adopter pour répondre à ces besoins. En Ontario et en Alberta, des stratégies de logement sur 10 ans sont requises, avec des mises à jour tous les 5 ans et un plan opérationnel annuel faisant l'objet d'un rapport au conseil. Ces documents d'orientation sont essentiels à l'élaboration des politiques et à la définition d'un objectif ferme et commun, étayé par une politique. Les études sur les besoins en logement deviennent de plus en plus intuitives grâce à des outils tels que le Housing Assessment Resource Tools (HART), qui vise à créer des outils standardisés, transposables et axés sur l'équité pour soutenir la prise de décision en matière d'offre de logement à tous les niveaux de gouvernement.

Faciliter les capacités du secteur du logement : Les fusions et autres formes de regroupement sont monnaie courante dans les secteurs de l'entreprise et du logement. Qu'il s'agisse d'établir des liens de dépendance entre les fournisseurs de logements et de services ou de consolider les organisations pour renforcer les capacités globales, la planification de la relève et de la durabilité pour les fournisseurs actuels de logements communautaires est inévitable et nécessaire. À Saint John, un tel effort ciblé a conduit à la consolidation de toutes les coopératives de logement locales pour créer la Unified Saint John Housing Cooperative.

Immigration dans la construction et les métiers spécialisés : La pénurie de travailleurs qualifiés n'est pas propre à la main-d'œuvre du secteur de la construction du Nouveau-Brunswick. L'Ontario, par exemple, s'est fixé pour objectif de construire 1,5 million de maisons sur 10 ans et prévoit qu'il aura besoin de 100 000 travailleurs de la construction pour y parvenir. Le ministre du Travail de la province a même déclaré qu'il pensait qu'il s'agissait du plus gros problème auquel la province était confrontée. Pour y remédier, l'Ontario étudie toutes les possibilités, y compris la formation postsecondaire, l'accès aux travailleurs étrangers temporaires et les voies d'immigration.



ACTIONS RECOMMANDÉES

Examiner les capacités du secteur du logement sans but non lucratif : Alors que le secteur du logement sans but non lucratif réfléchit à son avenir, nous devrions intentionnellement coordonner les discussions régionales, en identifiant les défis et les possibilités entre les groupes, alors que nous nous dirigeons vers un monde de logement postsocial.

L'exercice doit être intentionnel et impliquer des discussions régionales approfondies avec toutes les parties prenantes sur les besoins et les opportunités à venir. Les discussions régionales devraient se concentrer sur l'ampleur des besoins et des possibilités à venir, y compris la conservation des unités de logement existantes, la croissance du portefeuille, et l'opportunité et la capacité de chaque organisme à contribuer à ces objectifs. Grâce à un exercice de ressourcement et de partage des connaissances, certaines synergies organiques pourraient se développer et donner lieu à une voie organique vers l'avenir. Les conversations devraient être facilitées par les principaux responsables provinciaux du secteur du logement, en partenariat avec chaque CRS - couvrant et représentant tous les types d'organisations.

À une époque où les commissions de services régionaux (CSR) sont habilitées à prendre en charge le logement en tant que portefeuille dans le cadre du développement économique, il leur appartiendra, avec les associations sectorielles, la province et d'autres acteurs clés, d'engager ces conversations ouvertes avec leurs fournisseurs de logements communautaires et de déterminer la meilleure voie à suivre pour le maintien des logements sociaux existants et la croissance du portefeuille de logements dans leurs communautés.

Trouver des solutions novatrices pour renforcer les capacités dans les métiers spécialisés : une augmentation du stock de logements sera impossible sans une augmentation significative de la capacité des métiers spécialisés au Nouveau-Brunswick.

Pour y parvenir, le Nouveau-Brunswick doit inévitablement se concentrer sur trois domaines : augmenter la participation des groupes sous-représentés tels que les femmes, les Autochtones et les minorités visibles ;

augmenter la promotion et l'exposition aux métiers spécialisés parmi les jeunes dans le système scolaire de la maternelle à la 12e année ; et – peut-être avant tout – augmenter l'immigration dans le secteur de la construction et des métiers spécialisés.

Reconnaissant la crise démographique à laquelle le Nouveau-Brunswick et le reste du pays sont confrontés, tous les secteurs se font concurrence pour attirer les talents. L'immigration est déjà responsable de toute la croissance nette de la main-d'œuvre au Nouveau-Brunswick, et elle sera essentielle pour assurer la pérennité et la croissance des métiers spécialisés et de tous les secteurs, dans les années à venir. Cela nécessitera un effort concerté entre les gouvernements fédéral et provincial, les associations industrielles et les experts pour aider les entreprises à identifier les marchés où recruter et les voies d'immigration à utiliser, à créer des lieux de travail culturellement inclusifs et à mettre en place des initiatives de transition et de perfectionnement pour les immigrants, pour n'en citer que quelques-unes.

Développer des stratégies régionales en matière de logement : Comme les CSR visent à identifier les défis et à apporter des solutions au paysage du logement dans leurs communautés, la poursuite et l'élaboration de stratégies régionales de logement comprenant une évaluation détaillée des besoins en logement avec des données sur les revenus et la composition des ménages, des projections, un plan de développement et des stratégies solides pour soutenir le succès seront essentielles à la réussite. Diverses régions et municipalités sont à des stades différents de certains travaux initiaux connexes. Les stratégies devraient s'aligner sur une stratégie provinciale et être assorties de plans opérationnels et de rapports annuels.

La province pourrait soutenir les CSR et les municipalités dans leur travail stratégique en facilitant les études, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une tierce partie. Des orientations et des méthodes claires pour atteindre les objectifs permettront de réduire les doubles emplois et d'obtenir de meilleurs résultats globaux.

Enfin, la création d'organisations communautaires de développement de logements sans but non lucratif, telles que le Réseau de logements, permettra de développer de nouveaux logements rapidement et en partenariat avec les fournisseurs de logements communautaires (ayant une expérience de la gestion immobilière) et le secteur privé (efficace en matière de construction et de livraison) afin d'obtenir les résultats souhaités par la communauté dans un stock de logements équilibré.



Resume

Le présent rapport décrit plusieurs mesures ambitieuses et réalisables qui peuvent aider à positionner le Nouveau-Brunswick de manière à ce qu'il puisse surmonter les défis auxquels il est confronté aujourd'hui et à l'avenir en matière de logement.

Fondamentalement, des investissements considérables sont nécessaires de toute urgence pour que les Néo-Brunswickois et les nouveaux arrivants aient accès à des logements abordables et adéquats. Notre croissance démographique et notre viabilité économique futures dépendent de notre capacité à résoudre ce problème.

Comme l'a souligné Richard Saillant dans son rapport de discussion, « le Nouveau-Brunswick est de plus en plus divisé entre les « nantis » et les « démunis » en matière de logement ». Les données et les preuves montrent que, laissé à lui-même, le marché du logement privé n'a pas généré une offre suffisante de nouveaux logements abordables. En fait, nos récentes données de recensement montrent que nous avons perdu près de 9 000 appartements abordables à un rythme de près de 2 000 unités par an.

Face à cette dynamique difficile, des investissements publics importants seront nécessaires de la part de tous les paliers de gouvernement pour créer un marché du logement plus équilibré et plus abordable. Comme le souligne le présent document, le logement communautaire offre le meilleur retour sur investissement et le partenaire le plus fiable pour garantir l'abordabilité à long terme dans l'avenir.

Une nouvelle image du Nouveau-Brunswick est en train de se dessiner. Nous connaissons une croissance record et le monde entier reconnaît la merveilleuse qualité de vie et les possibilités économiques offertes ici. Le moment est venu d'investir dans la proposition de valeur de notre province en garantissant un logement adéquat et abordable pour tous.



