



Stratégie de logement de Dieppe



Table des matières

Contexte et introduction	4
Synthèse de l'évaluation des besoins en logement	4
Introduction à la stratégie de logement.....	6
Contexte et outils	8
Description du système de logement	8
Inventaire des logements.....	8
Gouvernement fédéral.....	8
Gouvernement provincial	9
Administrations municipales.....	13
Secteur du logement du marché.....	14
Secteur du logement hors marché.....	14
Cadre stratégique	16
Principes.....	17
Objectifs	17
Objectifs	18
Ensemble de solutions	20
Arrêtés.....	Erreur ! Signet non défini.
Mesures incitatives	Erreur ! Signet non défini.
Partenariats.....	23
Sensibilisation et défense des droits.....	24
Mesures stratégiques.....	25
Introduction	25
Au sujet d'Expansion Dieppe	25
Première mesure : examen des politiques et des arrêtés	26
Lien avec l'évaluation des besoins	26
Avantages et résultats.....	27
Détails	27
Deuxième mesure : services d'orientation	29
Lien avec l'évaluation des besoins	29
Avantages et résultats.....	30
Détails	30
Troisième mesure : programme d'incitatifs amélioré.....	31
Lien avec l'évaluation des besoins	32
Avantages et résultats.....	32



Détails	33
Quatrième mesure : partenariat de projet	36
Lien avec l'évaluation des besoins	37
Avantages et résultats	37
Détails	37
Activités de soutien.....	39
Mise en œuvre	42

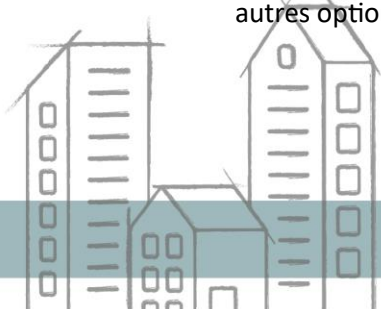


Contexte et introduction

Synthèse de l'évaluation des besoins en logement

À l'automne 2023, Dieppe a réalisé une évaluation complète des besoins en logement. Cette démarche avait pour but de comprendre l'évolution, au cours des dernières années, des conditions de l'offre et de la demande dans l'écosystème du logement, et de déterminer les conditions actuelles et la façon dont elles pourraient changer dans un avenir rapproché. Les lecteurs sont invités à consulter le rapport complet, ou simplement son résumé, pour obtenir tous les détails de ses conclusions. En voici les points saillants :

- La population de Dieppe a augmenté de 11 % entre les recensements de 2016 et de 2021. Cette croissance est surtout attribuable à l'immigration internationale, ainsi qu'à la migration en provenance d'autres provinces au cours des années post-pandémiques. Sur le plan démographique, la population âgée de 65 à 84 ans a connu, de loin, la croissance la plus forte, bien que la majeure partie de la population se situe dans la tranche d'âge active de 25 à 64 ans.
- La population de Dieppe devrait croître plus rapidement à l'avenir. Selon un scénario de croissance moyenne, elle pourrait augmenter de 14 % au cours des 5 prochaines années. Le vieillissement de la population devrait se poursuivre et s'accroître, les personnes âgées de plus de 65 ans continuant d'être le groupe d'âge dont la croissance est la plus rapide, mais les personnes âgées de 15 à 24 ans devraient également constituer un segment dont la croissance sera plus rapide qu'elle ne l'a été ces dernières années. À l'avenir, les ménages seront plus petits et le nombre de ménages composés d'une seule personne, en particulier, augmentera de manière significative.
- On estime à 12 323 le nombre total de logements à Dieppe, dont 69 % sont en propriété et 31 % en location. Le mode d'occupation locatif a pris de l'essor, car il constitue la préférence des ménages plus petits et plus âgés, et parce que les prix des logements du marché pour les options de propriété ont grimpé.
- Bien que la construction de logements augmente, elle n'a pas suivi le rythme de la croissance démographique récente et n'est pas en mesure de répondre à la demande prévue pour l'avenir. Une pénurie de 270 à 690 logements est attendue d'ici 2033, et Dieppe devrait s'efforcer de construire entre 3 505 et 4 365 nouveaux logements d'ici là pour l'éviter.
- Les loyers du marché ont augmenté depuis 2016 alors que l'inoccupation a diminué, mais la situation a considérablement progressé au cours des dernières années, les loyers médians ayant augmenté de 33 % depuis 2019. Le prix des logements du marché pour les options de propriété était généralement stable jusqu'à la pandémie, mais a connu une croissance explosive en peu de temps depuis, les prix de vente médians des maisons étant en hausse de 100 % depuis 2019.
- Les logements du marché étant devenus moins abordables et moins disponibles, l'importance des logements hors marché s'est accrue. Cependant, il y a très peu d'options de logement hors marché à Dieppe. L'inventaire total des logements hors marché est de 828 unités (environ 6 % du nombre total), dont un peu plus de 65 % sont des unités pour personnes âgées et des unités de soins spéciaux. Les suppléments au loyer qui aident les personnes vivant dans des logements du marché représentent 18 % supplémentaires, tandis que les logements sociaux, les coopératives et les autres options hors marché sont très limités.



- L'abordabilité s'est aggravée de manière générale. Le recensement de 2021 a révélé que 34 % des locataires consacraient plus de 30 % de leur revenu avant impôt au logement et 9 %, plus de 50 %. Il s'agit d'une augmentation par rapport aux recensements précédents, d'autant plus inquiétante que les données du recensement de 2021 reflètent des revenus qui incluaient des aides financières temporaires pendant la pandémie, dont les ménages ne disposent plus. L'abordabilité mise à part, le nombre de ménages vivant dans des logements trop petits ou en mauvais état a augmenté de manière significative.

Les résultats de l'évaluation des besoins en logement mettent en évidence les principaux problèmes suivants :

- Un manque général d'offre de logements pour répondre à la croissance de la population de Dieppe, ce qui exerce une pression à la hausse sur les prix et rend plus difficile pour les ménages de trouver un logement convenable, même s'ils en ont les moyens.
- Un manque d'options de propriété abordables, en particulier pour les jeunes familles qui élèvent des enfants ou prévoient de le faire bientôt. Ces ménages restent sur le marché locatif plus longtemps que par le passé, ce qui entraîne également une surpopulation, car la plupart des logements ne sont pas adaptés à leurs besoins.
- Un manque d'options abordables pour les ménages qui louent habituellement, y compris ceux qui ont un potentiel de revenu limité, comme les ménages d'une seule personne, les ménages monoparentaux, les ménages plus jeunes comme les personnes étudiantes (en particulier les personnes étudiantes internationales qui préféreraient Dieppe en tant que communauté principalement francophone), ceux qui sont au début de leur vie active et ceux qui occupent des postes ou évoluent dans des secteurs offrant de faibles salaires.
- Un petit inventaire de logements hors marché principalement axé sur les personnes âgées, mais insuffisant pour répondre aux besoins actuels de ce groupe, et qui devra être considérablement augmenté au cours de la prochaine décennie pour répondre aux besoins d'une population croissante et vieillissante. Un manque de foyers de soins spéciaux pour les personnes qui ne font pas partie du groupe d'âge des aînées et aînés.
- Un manque d'options de logement hors marché en dehors du nombre de résidences pour personnes âgées et des foyers de soins spéciaux qui pourraient servir aux personnes dont le coût est supérieur à celui des logements au taux du marché. Dans le même ordre d'idées, un manque prononcé d'options de logements hors marché très abordables pour les personnes dont le coût du logement est extrêmement élevé. Dans le pire des cas, le petit nombre d'options de logement hors marché et la pression croissante sur ce qui existe, mettent certains ménages dans une position vulnérable, souvent obligés de choisir le moindre de deux maux. Pour les personnes les plus touchées, elles doivent tous les jours choisir entre le sans-abrisme et d'autres options terribles, par exemple renoncer à des produits de première nécessité comme la nourriture et les médicaments, ou endurer des situations déshumanisantes et abusives dans leur lieu d'hébergement actuel.



- Une proportion significative de la population qui n'est pas touchée par les problèmes de logement, et qui a même bénéficié des tendances récentes, à savoir les ménages d'âge moyen à avancé, gagnant généralement un revenu plus élevé en fin de carrière et vivant dans des maisons occupées par leur propriétaire avec peu ou pas de dette hypothécaire. Même si cette situation n'est pas un problème en soi et que les personnes qui ne sont pas directement touchées sont de plus en plus sensibilisées aux questions de logement, l'écart persistant entre l'expérience de cette majorité et celle de la minorité importante qui est aux prises avec des problèmes de logement difficiles et qui s'aggrave met inévitablement un vent politique contraire sur la capacité à prendre les décisions et les mesures qui s'imposeront.

Introduction à la stratégie de logement

La diminution de l'abordabilité du logement, tant pour les propriétaires que pour les locataires, n'est pas une tendance propre à Dieppe, mais une qui se manifeste à l'échelle de la région, de la province et du pays. En fait, Dieppe a été relativement chanceuse, ayant connu ces problèmes à un degré moindre et pendant une période plus courte que d'autres collectivités proches et éloignées. Les mesures que la Ville de Dieppe peut prendre dans le cadre de cette stratégie s'inscrivent dans un contexte plus large de réponses politiques et d'initiatives des collectivités voisines, des entreprises privées et des citoyennes et citoyens, ainsi que des ordres supérieurs de gouvernement.

Sur le plan fédéral, des mesures ont été prises dans le cadre de la *Stratégie nationale sur le logement de 2017*. Bien qu'elle ait été conçue comme un plan décennal lors de son introduction, elle a évolué depuis, avec l'élaboration de l'*Initiative pour la création rapide de logements* et des programmes du *Fonds pour accélérer la construction de logements*, qui en sont deux exemples récents. Cependant, l'inefficacité globale de ces mesures et les défis inattendus posés par la pandémie de COVID-19 ont suscité un regain d'intérêt pour les questions de logement dans la politique nationale en 2023. Le gouvernement fédéral a récemment pris des mesures supplémentaires pour accroître l'offre de logements, comme l'introduction d'une mesure législative afin de bonifier le remboursement de la TPS pour immeubles d'habitation locatifs, qui est entré en vigueur en septembre 2023, en vue de fournir un allègement fiscal pour les nouveaux immeubles d'habitations locatifs construits expressément aux fins de location et d'encourager l'essor du secteur privé. On peut supposer que d'autres mesures sont à prévoir.

Sur le plan provincial, la stratégie *Un logement pour tous* du Nouveau-Brunswick est l'initiative la plus importante à souligner. Mise à jour en juin 2023, cette stratégie met en évidence un grand nombre de programmes et d'initiatives de financement offerts à la population néo-brunswickoise ainsi que l'expansion de l'offre de logements dans l'ensemble de la province. Figurent parmi les objectifs et les mesures de la stratégie : créer les conditions propices à la construction de 6000 nouvelles maisons par année, réduire le pourcentage des ménages qui consacrent plus de 30 % de leur revenu au logement, encourager la création de nouveaux logements pour personnes étudiantes, augmenter les possibilités de logement pour les personnes âgées et les personnes ayant des besoins en matière d'accessibilité, lancer une campagne de sensibilisation du public pour promouvoir les maisons modulaires et pour déterminer les biens immobiliers excédentaires du gouvernement provincial qui pourraient être utilisés pour la construction de logements.



Sur le plan régional, la Ville de Moncton est l'administration municipale qui a le plus abordé les questions de logement, comme en témoignent l'*Évaluation des besoins en logements* de 2017 (mise à jour par la suite) et la stratégie de 2019, le *Plan de mise en œuvre du logement abordable* de Moncton. Le présent rapport décrit quelque 57 initiatives que la Ville de Moncton entreprend actuellement ou prévoit de mettre en œuvre à long terme. Ces initiatives vont de la création d'une liste des sans-abris à la sensibilisation et à la formation en matière de prévention des expulsions, en passant par l'examen des processus de zonage municipal actuels afin de simplifier davantage le processus d'aménagement. La création d'Initiatives communautaires Marée montante Inc., un organisme de bienfaisance sans but lucratif qui voit à la construction de logements abordables en mettant l'accent sur l'atténuation du phénomène des sans-abri est le résultat le plus marquant de la stratégie jusqu'à maintenant. Il a été formé en 2019 grâce au soutien de la municipalité et des contributions financières des gouvernements provincial et fédéral.

Les mesures que Dieppe pourrait prendre dans le cadre de sa propre stratégie de logement devraient tenir compte de ce contexte plus large et s'y harmoniser.

Le logement abordable est la pierre angulaire des collectivités saines et inclusives. En tant que déterminant social de la santé, le logement joue un rôle crucial dans le maintien du mieux-être mental et physique des personnes au sein d'une collectivité. Qu'il s'agisse d'offrir aux familles une stabilité dans leur vie quotidienne, de réduire la charge financière qui pèse sur elles ou de les protéger des intempéries, le logement abordable – du simple fait de son existence – favorise la santé de la population. Si l'abordabilité du logement est souvent envisagée sous cet angle, son incidence va bien au-delà de la personne qui en bénéficie. Lorsque le logement est disponible et abordable, l'ensemble de la collectivité (y compris ceux qui n'ont jamais été directement touchés par des problèmes de logement) en tire également des avantages économiques importants.

Sur le plan communautaire, le manque de logements abordables peut nuire à la croissance démographique et à la mobilité de la main-d'œuvre, ce qui peut exercer une pression sur les employeurs, car il devient plus difficile d'embaucher du personnel pour un niveau de salaire donné. Dans les petites collectivités en particulier, les petites entreprises sont généralement les plus touchées, car les effets qu'elles ressentent sont disproportionnés sur le plan local.

La création de logements abordables peut également constituer une puissante activité de développement économique en soi. Les programmes de relance économique ciblent souvent les projets de construction, car ces investissements tendent à générer davantage d'emplois et de retombées en raison de leur intensité en main-d'œuvre et en matériaux à l'échelle locale. La construction de logements en général est un secteur économique important, et la mesure dans laquelle cette activité peut être développée grâce à des investissements dans des projets de logements abordables par l'entremise de programmes de financement provinciaux ou fédéraux représente une augmentation nette de l'investissement, stimulant l'activité économique locale. Enfin, la fourniture de logements abordables représente un avantage net à long terme pour les dépenses de services financés par l'État.



Il existe une idée fausse très répandue concernant les programmes de logements et de services abordables, à savoir que les logements et les services subventionnés conduisent à un cycle continu de dépendance, ou représentent un transfert fiscal direct des ménages à revenus élevés vers ceux qui sont dans le besoin. Lorsque des logements abordables sont disponibles en quantité suffisante, il y a une réduction des dépenses nécessaires pour d'autres services sociaux qui est généralement bien plus importante que le coût de la mesure de logement elle-même, ce qui se traduit par des économies nettes directes pour les services financés par le contribuable à long terme.

Outre ce qui a été mentionné dans les paragraphes précédents, les personnes qui connaissent des problèmes de logement ne disparaissent pas simplement si leur besoin de logement abordable ou inférieur au marché n'est pas satisfait. Ces coûts se répercutent sur le système de santé, le système d'éducation, le système de justice pénale, le système de services sociaux, etc. Les approches au sans-abrisme fondées sur le principe du « logement d'abord » ont démontré à maintes reprises que la manière la moins coûteuse de s'attaquer au problème consiste à fournir directement un logement, dont le coût important est éclipsé par les économies directes réalisées par d'autres services gouvernementaux et communautaires. Le soutien à la disponibilité et à l'abordabilité des logements ainsi que les coûts et les compromis inévitables que ce soutien comporte sont souvent remis en question pour des raisons de conservatisme fiscal. Il s'agit d'un point de vue erroné sur les coûts et les avantages nets, ou d'une position idéologique axée sur les valeurs plutôt que sur le souci de limiter les dépenses publiques.

Pour avoir d'autres détails, consulter l'*Évaluation des besoins en logement* de la Ville de Dieppe.

Contexte et outils

Description du système de logement

Inventaire des logements

L'*Évaluation des besoins en logement* décrit deux modèles (le continuum et la roue) afin de comprendre comment les différentes formes de logement se combinent pour répondre aux divers besoins des résidentes et résidents de la collectivité, reconnaissant que les besoins sont différents d'un ménage à l'autre et qu'ils changeront pour le même ménage au fil du temps. Ces besoins et ces changements découlent de circonstances à la fois prévisibles et imprévisibles. Quel que soit le modèle privilégié, le message de base est comme suit : toutes les formes de logement sont nécessaires en quantité suffisante pour appuyer la collectivité au fil du temps et, par conséquent, de nombreuses entités différentes ont un rôle important à jouer pour assurer un inventaire de logements adéquat.

Gouvernement fédéral

Bien que le logement ne relève pas officiellement de la responsabilité du gouvernement fédéral, ce dernier est traditionnellement intervenu dans le domaine du logement à différents moments, grâce à ses ressources financières considérables et en influençant de nombreux autres facteurs liés au logement qui relèvent de sa compétence. Du milieu des années 1960 au début des années 1990, les dépenses fédérales en matière de logement ont été relativement élevées selon les normes historiques. En 1993, le gouvernement du Canada a annoncé qu'il n'y aurait plus de fonds fédéraux pour de nouveaux logements sociaux (à quelques exceptions près).

Depuis lors, le gouvernement fédéral du Canada a surtout joué un rôle important dans l'accès à la propriété, offrant une certaine aide aux locataires. Il l'a fait, et continue de le faire, en partie par l'intermédiaire d'une société d'État, soit la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).



Les pressions sur le marché du logement devenant de plus en plus évidentes à l'échelle du Canada, le gouvernement a dévoilé de nouvelles stratégies en matière de logement au cours de la seconde moitié des années 2010.

Stratégie nationale pour le logement (SNL) du Canada : Un chez-soi d'abord¹

En novembre 2017, le gouvernement du Canada a présenté la SNL, un document de politique visant à appuyer l'offre et l'abordabilité de logements. En 2019, il a adopté la *Loi sur la stratégie nationale du logement*, au moyen de laquelle il s'engage à énoncer une vision à long terme pour la politique du logement. Dans cette vision figure la priorité accordée aux personnes ayant les plus grands besoins en matière de logement et le recours à la participation du public comme moyen d'élaboration et de mise en œuvre de la politique.

L'article 4 de la *Loi sur la stratégie nationale du logement* reconnaît que le droit à un logement suffisant est un droit fondamental de la personne, essentiel à la dignité inhérente et au bien-être de la personne, ainsi que pour l'établissement de collectivités viables et ouvertes. En réponse à cet énoncé, des institutions axées sur l'établissement de rapports, la surveillance et la participation à la prise de décision ont été mises sur pied dans le cadre de la *Loi* (à savoir le Conseil national du logement et le défenseur fédéral du logement).

La SNL fait l'éloge d'un programme de logement de plus de 70 milliards de dollars visant à renforcer les collectivités et à aider les Canadiennes et Canadiens de tout le pays à accéder à des logements sûrs et abordables. Le programme a pour objectif de réduire l'itinérance chronique de 50 %, d'aider 530 000 familles à répondre à leurs besoins en matière de logement, à moderniser 300 000 logements et à investir dans 125 000 nouveaux logements abordables.

Vers un chez-soi : La stratégie canadienne de lutte contre l'itinérance²

Vers un chez-soi : La stratégie canadienne de lutte contre l'itinérance est un programme communautaire visant à prévenir et à réduire l'itinérance au Canada. Ce programme soutient financièrement des communautés urbaines, autochtones, rurales et éloignées pour les aider à répondre à leurs besoins locaux en matière d'itinérance. Le gouvernement fédéral a promis 2,2 milliards de dollars pour lutter contre l'itinérance au Canada. En 2016, environ 129 000 personnes ont connu l'itinérance dans un refuge d'urgence au Canada.

L'initiative *Vers un chez-soi* appuie les objectifs de la *Stratégie nationale pour le logement*, en particulier celui d'aider les Canadiennes et les Canadiens les plus vulnérables à conserver un logement sûr, stable et abordable, et de réduire l'itinérance chronique de 50 % d'ici l'année financière 2027-2028.

Gouvernement provincial

Dans l'ensemble du Canada, la compétence législative en matière de logement relève des gouvernements provinciaux, bien que certains d'entre eux aient également transféré ces responsabilités aux municipalités qu'elles gouvernent. Au Nouveau-Brunswick, le gouvernement provincial conserve la responsabilité du

¹ Société canadienne d'hypothèques et de logement, *À propos des initiatives*, 2021. Internet : <https://www.cmhc-schl.gc.ca/strategie-nationale-sur-le-logement/questce-que-la-strategie/a-propos-des-initiatives>

² Gouvernement du Canada, *À propos de Vers un chez-soi : la stratégie canadienne de lutte contre l'itinérance*, 9 juin 2020. Internet : <https://www.infrastructure.gc.ca/homelessness-sans-abri/index-fra.html>



logement, y compris la fourniture et l'exploitation de l'inventaire de logements publics, dont il est question plus en détail dans la section consacrée au logement hors marché.

Un foyer, c'est l'espoir : la stratégie de logement du Nouveau-Brunswick³

Un foyer, c'est l'espoir est la stratégie de logement provinciale pour la période 2009-2019. La vision définie dans cette stratégie est la suivante : tous les gens du Nouveau-Brunswick ont accès à des logements sûrs et abordables comme condition préalable à l'inclusion économique et sociale. Le plan s'appuie sur sept principes directeurs qui appuient cette vision et visent à promouvoir l'inclusion sociale, l'autosuffisance économique, la responsabilité personnelle et le choix individuel.

La stratégie vise à aider les collectivités à répondre à leurs besoins et priorités en matière de logement local par l'entremise de programmes qui reconnaissent la responsabilité commune de tous les ordres de gouvernement, des personnes, des collectivités et du secteur du logement pour obtenir de bons résultats en matière de logement sûr. Elle a pour but de réduire le taux d'itinérance chronique, à répondre aux besoins essentiels en matière de logement et à améliorer l'efficacité énergétique des logements pour les personnes à faible revenu sur une période de dix ans.

Un toit pour tous : Stratégie de logement du Nouveau-Brunswick 2019-2029⁴

S'inspirant du document *Un foyer, c'est l'espoir*, la nouvelle stratégie décennale du Nouveau-Brunswick en matière de logement abordable a été élaborée à l'issue d'un vaste processus de consultation publique. Des partenaires gouvernementaux et communautaires ainsi que huit groupes de discussion de clients ont participé aux consultations et près d'un millier de Néo-Brunswickoises et Néo-Brunswickois ont répondu à un sondage en ligne. *Un toit pour tous* s'aligne sur la *Stratégie nationale pour le logement du Canada : Un chez-soi d'abord*.

Tout comme la précédente stratégie de logement du Nouveau-Brunswick, ce plan est axé sur la collaboration avec les personnes et les familles afin de définir leurs objectifs individuels en logement et de les aider à progresser dans le continuum du logement. Il préconise une transparence accrue, un engagement public et une meilleure qualité de logement. Le plan reconnaît aussi l'importance d'accorder la priorité aux personnes les plus démunies, d'intégrer une approche du logement fondée sur les droits de la personne et d'appliquer une approche sexospécifique à tous les investissements.

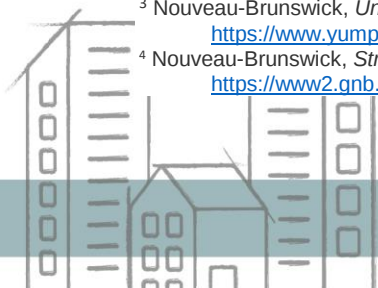
Dans *Un toit pour tous*, on reconnaît que le logement est la pierre angulaire d'une qualité de vie améliorée et mentionne de futurs investissements dans la création de 1 262 logements abordables à revenus mixtes, en partenariat avec le secteur de logements sociaux et des partenariats intergouvernementaux.

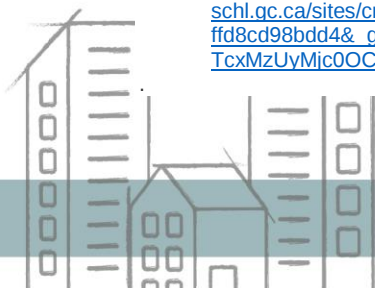
Un logement pour tous

À la suite de la pandémie de COVID-19 et des pressions sur le logement qu'elle a exacerbées, le gouvernement du Nouveau-Brunswick a tenu un sommet sur le logement en mai 2023. Le document qui en a découlé, *Un logement pour tous*, est la dernière version d'une stratégie provinciale décennale en matière de logement. Les objectifs actualisés de cette stratégie comprennent la création de conditions permettant de construire 6 000 nouvelles maisons par an, la réduction du pourcentage de ménages qui consacrent plus de 30 % de leur revenu au logement, l'encouragement à la création de nouveaux logements pour personnes étudiantes, l'augmentation des possibilités de logement pour les personnes

³ Nouveau-Brunswick, *Un foyer, c'est l'espoir : la stratégie de logement du Nouveau-Brunswick*, 2010. Internet : <https://www.yumpu.com/en/document/read/43764701/hope-is-a-home-government-of-new-brunswick> (en anglais)

⁴ Nouveau-Brunswick, *Stratégie de logement du Nouveau-Brunswick 2019-2029*, 2018. Internet : <https://www2.gnb.ca/content/dam/gnb/Departments/sd-ds/pdf/Housing/StrategiedelogementduNB2019-2029.pdf>





Exercice financier	Initiatives mises en œuvre par la SHNB (financées par la SCHL)	
	Priorités du Nouveau-Brunswick	Logement communautaire au Canada
2019-2020	8 214 100 \$	1 636 100 \$
2020-2021	5 266 600 \$	4 722 000 \$
2021-2022	4 455 000 \$	7 178 100 \$

Le financement de la SCHL pour la période allant des exercices 2022-2023 à 2027-2028 est d'un montant maximal de 118 113 700 \$ et sera alloué à la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick (SHNB) conformément aux périodes pertinentes du plan d'action.

Autres documents provinciaux pertinents

Au Nouveau-Brunswick, le gouvernement provincial est principalement responsable de la fourniture de logements abordables et de services de soutien. Cependant, le gouvernement travaille activement à l'élaboration de lois qui favorisent un apport municipal accru en matière de logement abordable. Le tableau suivant résume les lois provinciales récentes que les municipalités peuvent utiliser :

<i>Loi sur l'urbanisme du Nouveau-Brunswick</i> ⁸ Adoption : janvier 2018	<i>Loi sur la gouvernance locale du Nouveau-Brunswick</i> ⁹ Adoption : mai 2017	Examen juridictionnel des pratiques optimales Projet : 2020
L'objectif consiste à être plus permissif afin de donner aux administrations locales de vastes pouvoirs ainsi qu'une flexibilité et une autonomie accrues.	Permet aux municipalités de constituer des personnes morales ou d'acquérir ou de détenir les valeurs mobilières de personnes morales pour la prestation d'un service, la mise sur pied d'activités de développement économique et la gestion des biens de leurs biens.	Document provincial décrivant les pratiques optimales susceptibles de convenir aux administrations municipales.
Permet aux administrations locales de percevoir des redevances d'aménagement, autorisées par un arrêté, lors de l'approbation d'un nouveau projet d'aménagement, afin de financer des services et des infrastructures.	Permet aux municipalités de mettre en œuvre des arrêtés concernant les normes ou codes d'entretien et d'occupation des bâtiments.	Résumé sous la forme des « 30 mesures que les municipalités peuvent prendre pour promouvoir un logement plus abordable ¹⁰ ».
Permet à un demandeur et à une administration locale de conclure un accord sur les	Les municipalités sont également autorisées à établir,	

⁸ *Loi sur l'urbanisme*, 2017 c 19. Internet : <https://www.canlii.org/fr/nb/legis/lois/ln-b-2017-c-19/derniere/ln-b-2017-c-19.html>

⁹ Projet de loi 44 : *Loi sur la gouvernance locale*, 2017, 3^e session, 58 légis., 2017. Internet : <https://www.canlii.org/fr/nb/legis/loisa/ln-b-2017-c-18/139626/ln-b-2017-c-18.html>

¹⁰ David Harrison, *30 Things Municipalities Can do to Promote more Affordable Housing*, 2020. Internet : <https://www.davidharrison.ca/blog/municipalities-can-promote-affordable-housing>

redevances d'aménagement qui autorise le demandeur à fournir certains services ou des services prolongés au lieu du paiement de tout ou d'une partie de la redevance.

Permet aux administrations locales de conclure une entente de zonage incitatif, qui donne lieu à l'assouplissement d'exigences particulières en matière de zonage si le demandeur dépasse d'autres exigences ou entreprend d'autres mesures dans l'intérêt public, selon ce que précise l'entente.

gérer et contribuer à alimenter un fonds de réserve de fonctionnement et un fonds de réserve pour l'immobilisation.

Les municipalités peuvent accorder des financements ou des subventions en nature à des fins municipales à des œuvres ou sociétés de bienfaisance et à d'autres organisations si la subvention bénéficie aux résidents de la municipalité et sert au développement social ou environnemental de l'administration locale.

Permet aux municipalités d'adopter des arrêtés relatifs au développement économique, y compris la vente ou la location à bail de biens-fonds à un prix inférieur à la valeur marchande et l'octroi de subventions.

Administrations municipales

À quelques exceptions près au Canada, les municipalités n'ont généralement pas le mandat, les pouvoirs juridiques et les outils financiers nécessaires pour construire ou fournir directement des logements à leurs résidentes et résidents. En dépit de cette situation, les administrations municipales ont une importante influence sur les résultats en matière de logement.

Dans le contexte de développement du logement, ou de tout autre type de développement, les administrations municipales ont le mandat le plus large pour avoir une incidence directe. La *Loi sur la gouvernance locale*, sanctionnée en 2017 pour remplacer la *Loi sur les municipalités* de 1973, dont la plus récente modification (au moment de la rédaction du présent rapport) est prévue pour juin 2023, confère ce mandat aux administrations municipales du Nouveau-Brunswick. Parmi les politiques et les procédures à la disposition des gouvernements municipaux, les plus importantes sont les arrêtés municipaux qui définissent les développements autorisés au sein d'une municipalité, dictant la forme de cette dernière pour les années à venir. De ce point de vue, les arrêtés municipaux définissent également la capacité de croissance et la préparation à divers degrés de croissance des municipalités.

Pour les municipalités en croissance telles que Dieppe, il est primordial de tirer parti de leur capacité à modifier les arrêtés municipaux pour assurer une croissance durable. Dans ce contexte, le terme « durable » fait allusion à la capacité de la municipalité à croître sans subir de chocs importants sur le plan de l'offre ou de la demande. De tels chocs économiques pourraient inciter les municipalités à faire du « rattrapage », pour ainsi dire, en ce qui concerne leurs diverses capacités en matière de services municipaux, leur offre de logements et le maintien d'un marché abordable pour leur population actuelle.



Parallèlement à la politique, il existe également des parties du processus de développement que les municipalités peuvent modifier pour favoriser le développement sous la forme de diverses mesures incitatives. Le plus souvent, il s'agit d'incitatifs financiers, comme l'exonération des frais de permis pour des types de développement précisés par la municipalité (p. ex., des logements collectifs dont au moins 25 % des unités disponibles sont des logements de deux chambres ou plus). Les mesures incitatives ont souvent un double effet : elles attirent les projets dont la municipalité a besoin et réduisent les obstacles qui empêchent les promoteurs de réaliser des projets rentables.

Secteur du logement du marché

Le secteur privé, qui comprend les promoteurs, les constructeurs, les investisseurs, les propriétaires fonciers, les spéculateurs et les locataires, constitue la plus grande partie de l'inventaire de logements existants et représente de loin le plus grand participant à l'offre de nouveaux logements au Nouveau-Brunswick. Il est un partenaire important dans la réalisation des objectifs en matière de logement parce qu'il voit au développement, à la construction et à la gestion continue d'une gamme de formes de logement et de modes d'occupation.

Le secteur privé peut également fournir des types de logements qui sont plus souvent associés au secteur hors marché ou soumis à une réglementation gouvernementale plus stricte, comme dans le cas des foyers de soins de longue durée. Cependant, il a ses limites. Afin de mobiliser l'activité entrepreneuriale et d'investissement qui donne à ce secteur son ampleur et sa capacité, les propriétaires, les entreprises et les investisseurs engagés dans la fourniture de logements par l'entremise du marché privé s'attendent à réaliser des bénéfices. Ce fait empêche le secteur privé de répondre aux besoins de logement de ceux qui ne peuvent pas payer les prix des logements du marché pour l'inventaire existant, ou le prix minimum économiquement viable d'un nouveau logement.

Secteur du logement hors marché

Le logement hors marché consiste en toute partie de l'offre de logement qui n'est pas directement soumise aux pressions du marché, c'est-à-dire qui appartient à l'État, à un organisme sans but lucratif, à une coopérative ou à un modèle collectif similaire, ou qui est fournie sur une base autre que les prix des logements du marché, comme un loyer indexé sur le revenu, souvent grâce à l'aide de gouvernements supérieurs ou d'organisations philanthropiques. Par rapport au secteur du logement du marché, le secteur hors marché est incroyablement diversifié et comprend tout, du logement qui n'est tout simplement pas fourni en fonction du marché en passant par le logement qui est intégré dans un programme intensif d'intervention de la sécurité sociale.

Logements publics

Les logements publics désignent en particulier les logements qui appartiennent au gouvernement ou à un ministère constituant, et qui sont administrés et subventionnés par ces derniers. Au Nouveau-Brunswick, le ministère du Développement social gère la question du logement public, laquelle s'applique spécifiquement aux logements locatifs. Selon les données les plus récentes de la SCHL (2022), il y a 19 922 logements publics et abordables appartenant au gouvernement au Nouveau-Brunswick, et l'évaluation des besoins a permis de reconnaître un total de 28 unités à Dieppe.

Ces logements sont à loyer indexé sur le revenu (LIR), ce qui signifie que le loyer mensuel payé par le locataire correspond à 30 % du revenu ajusté du ménage. L'admissibilité aux logements publics est soumise à des conditions de ressources et repose sur les besoins avérés du demandeur, conformément



aux critères définis par le ministère du Développement social. Les logements publics sont le plus souvent réservés aux personnes âgées ou aux familles.

Logements sans but lucratif

Le secteur du logement sans but lucratif construit et gère des logements dont le prix se situe généralement au bas de l'échelle des prix des logements du marché, voire en dessous, et qui peuvent inclure des services de soutien. Les organismes sans but lucratif reçoivent généralement une aide financière des échelons supérieurs du gouvernement sous diverses formes : subventions pour l'aménagement et la construction, prêts hypothécaires à taux réduit, exonérations fiscales, subventions pour la modernisation et l'entretien des immobilisations et subventions récurrentes pour les coûts d'exploitation permanents. Les fournisseurs de logements sans but lucratif ne reçoivent cependant pas toujours ces aides et gèrent parfois aussi un portefeuille comprenant des logements du marché afin de subventionner les loyers d'autres logements ou propriétés.

Bien que la SCHL considère les logements publics et sans but lucratif ainsi que les coopératives d'habitation dans le cadre de ses programmes de logement social, il existe des différences fonctionnelles entre eux. Les logements sans but lucratif sont généralement des logements locatifs permanents, détenus et gérés par un organisme gouvernemental, un organisme public ou privé sans but lucratif, ou un partenariat entre les deux. Habitat pour l'humanité est un rare exemple d'organisme privé sans but lucratif qui fournit des logements spécifiquement destinés à l'accession à la propriété.

Coopératives d'habitation et fiducies foncières communautaires

Une coopérative d'habitation est une société de logement détenue et gérée par ses résidentes et résidents. Ces personnes sont à la fois locataires, membres et actionnaires, ce qui crée une structure juridique et administrative similaire à celle des condominiums, mais totalement unique. Lors de la constitution de la coopérative, les résidentes et résidents élisent une directrice ou un directeur et un conseil d'administration, et décident d'une série de règlements administratifs qui régissent la coopérative. En règle générale, on considère qu'une coopérative d'habitation offre trois avantages principaux à ses résidentes et résidents : l'abordabilité, la sécurité et un fort sentiment d'appartenance à la collectivité.

Une fiducie foncière communautaire (FCC) est une propriété appartenant à une société sans but lucratif dont l'objectif consiste à favoriser le développement social de la collectivité dans laquelle elle se trouve. La FCC est constituée de membres, à l'instar des coopératives d'habitation, avec un conseil d'administration élu et des membres issus de la collectivité et d'organismes sans but lucratif. Le terrain appartient à perpétuité à cette société en plus d'être utilisé au profit de collectivité, par exemple en fournissant des logements abordables aux membres de la collectivité. Étant donné que le terrain appartient indéfiniment à la collectivité, son utilisation n'est pas nécessairement permanente et il peut être réaménagé pour répondre à d'autres besoins à long terme de la collectivité si les conditions l'exigent.

Logements supervisés

Le « logement supervisé » est un terme générique désignant les logements où la résidence comprend l'accès à divers services de soutien (souvent appelés « services intégrés »), fournis sur place ou à l'extérieur. Parmi les exemples de logements supervisés, on peut citer les centres de soins résidentiels, les foyers de groupe, les maisons de transition ou les chambres individuelles. Les logements supervisés sont généralement nécessaires pour répondre aux besoins de diverses populations vulnérables ou à risque et leur permettre de vivre dans la dignité. Par conséquent, il peut être de courte ou de longue durée, en fonction de ces divers besoins. Les services offerts par les logements supervisés en font une ressource clé



pour permettre le rétablissement des personnes vivant des problèmes médicaux aigus, assurer la qualité de vie des personnes aux prises avec des maladies chroniques ou vivant avec diverses formes de handicap, ou simplement accorder une plus grande indépendance aux résidentes et résidents en favorisant les compétences de vie et le développement social ou en fournissant une assistance pour le ménage, la préparation des repas ou la garde d'enfants. Ces besoins se traduisent souvent par des revenus plus limités pour les résidentes et résidents, de sorte que l'abordabilité est souvent un aspect important du modèle de logement supervisé, sans toutefois en être une obligation. Bien qu'elles ne soient pas souvent considérées comme telles, les maisons de retraite privées à but lucratif et résidences avec assistance accueillant des personnes âgées qui jouissent d'une bonne sécurité financière figurent parmi certaines des formes les plus répandues de logement supervisé.

Logements de transition

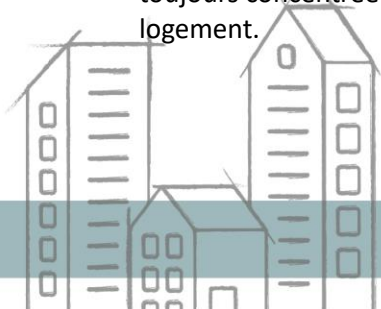
Le logement de transition est un logement à plus long terme qui est néanmoins conçu comme un hébergement temporaire pour les personnes et les familles qui ont besoin d'une solution intermédiaire entre des situations de logement non permanentes (souvent des abris d'urgence de courte durée) et un logement permanent stable qui répond à leurs besoins. L'importance des logements de transition est souvent sous-estimée et, par conséquent, leur offre est généralement insuffisante. Une quantité insuffisante de logements de transition crée un effet domino qui entraîne des effets négatifs plus importants que ce que l'on pourrait croire. Par exemple, le système des centres d'hébergement d'urgence est directement touché, car le manque d'options de transition oblige les personnes à rester dans les centres d'hébergement alors qu'elles pourraient passer à des formes de logement plus appropriées, ou les oblige à redevenir sans-abri ou à vivre dans des situations de violence quand elles arrivent à la fin de leur séjour autorisé dans un centre d'hébergement. Par ailleurs, le manque de solutions de transition peut maintenir les personnes incarcérées au-delà de la fin de leur peine si elles n'ont pas d'autre moyen de satisfaire aux exigences du système judiciaire en matière de résidence pour être libérées. Ces deux éléments entraînent des conséquences négatives importantes pour les personnes directement concernées et des coûts directs considérables pour la société, car les centres d'hébergement d'urgence et les établissements pénitentiaires font partie des formes de logement les plus coûteuses à mettre en œuvre.

Logements d'urgence

Le logement d'urgence est un hébergement temporaire à court terme fourni à des personnes ou à des familles sans domicile fixe ou en situation de crise. D'autres services peuvent être fournis, comme de la nourriture ou des conseils, mais ce n'est pas obligatoire. Il existe une distinction fondamentale entre le logement d'urgence et le logement : le logement d'urgence est toujours à court terme et n'est pas toujours doté de services supplémentaires. Les logements d'urgence ont pour but d'offrir un refuge dans des situations susceptibles d'entraîner un tort direct et important pour les personnes qui en font l'expérience.

Cadre stratégique

Les stratégies de logement sur le plan municipal reflètent leurs conditions particulières, la nature des défis que la collectivité connaît, la dynamique qui peut être en jeu dans la région environnante, ainsi que l'expérience et la capacité de l'administration locale à prendre des mesures. Les problèmes de logement sont un sujet d'intérêt dans la région du Grand Moncton depuis un certain temps, mais la Ville de Dieppe elle-même a été plus lente que d'autres collectivités à en faire l'expérience et à s'y attaquer. Elle s'est toujours concentrée sur l'aménagement du territoire et n'a pas beaucoup d'expérience ou d'expertise en logement.



La présente stratégie reconnaît les conditions de départ de la Ville de Dieppe ainsi que la position et l'influence de cette dernière dans un contexte plus large. Elle met l'accent sur les mesures qui peuvent être entreprises rapidement et sur les possibilités de donner de l'élan aux initiatives en cours dans la région et d'en tirer parti.

La stratégie aborde les questions de logement en se fondant sur les principes et les objectifs reconnus suivants. Ces derniers décrivent la « vision d'ensemble » de la manière dont la Ville de Dieppe aborde les problèmes de logement et les valeurs qu'elle devrait maintenir dans sa réponse. Il s'agit, par nature, de déclarations générales. Les actions détaillées proposées dans le cadre de cette stratégie décrivent les interventions et les réponses plus concrètes aux problèmes de logement qui découlent de cette compréhension et représentent la manière dont les principes et les objectifs sont appliqués dans le monde réel.

Principes

Travailler de manière efficace

Consciente de l'urgence de traiter les problèmes de logement, l'équipe de la Ville de Dieppe est déterminée à travailler avec efficacité, comprenant que le temps est un facteur essentiel. L'élaboration d'une stratégie globale et bien informée est précieuse, mais les défis actuels en matière de logement exigent des mesures immédiates. La Ville de Dieppe dispose actuellement de suffisamment de renseignements pour prendre des décisions responsables, tout en sachant que son travail pourra être renforcé à l'avenir par des consultations supplémentaires. Cette stratégie constituant le point de départ, l'accent est mis sur la mise en œuvre et l'incidence réelle sur la situation du logement dans la collectivité.

Reconnaître la place de Dieppe

Dieppe fait partie d'une région plus vaste et doit répondre aux problèmes de logement d'une manière qui reflète sa place dans le tableau d'ensemble. La Ville doit coordonner les dossiers et collaborer avec les collectivités voisines, en ayant la vision nécessaire pour reconnaître que leurs réussites procurent des avantages mutuels. Elle doit également représenter les besoins et les priorités de ses propres citoyennes et citoyens à l'échelle régionale. Le chevauchement des questions de logement avec les résidentes et résidents francophones en particulier est un domaine où la Ville de Dieppe doit faire preuve de leadership.

Jouer un rôle de soutien

Compte tenu de ses capacités, de son expertise et de ses ressources, la Ville de Dieppe cherchera à être un soutien plutôt qu'un intervenant direct dans le secteur du logement. Cette prise de position signifie qu'elle se concentrera sur l'attraction, l'autonomisation et la défense des intérêts, tout en s'appuyant sur d'autres pour fournir des logements dans l'ensemble du continuum. Il ne s'agit pas d'un geste symbolique. Même si d'autres prendront l'initiative, la Ville de Dieppe apportera un soutien qui contribuera de manière considérable à leur réussite.

Objectifs

Établir un secteur du logement hors marché florissant

Il existe de nombreuses formes de besoins en matière de logement que le secteur du logement privé ne peut combler. Il s'agit souvent des défis les plus importants et les plus anciens en matière de logement, et Dieppe ne dispose pas d'un secteur hors marché en mesure d'y répondre de manière adéquate. Un secteur hors marché élargi et mieux doté en ressources est absolument nécessaire pour que la Ville de Dieppe puisse relever ses plus grands défis en matière de logement et disposer à l'avenir d'un inventaire de logements solide et solidaire.



Avoir un marché optimisé du secteur du logement

Bien qu'il ne puisse pas répondre à tous les besoins, le marché du logement privé est de loin le plus grand fournisseur de logements à Dieppe, et c'est là que se trouve la majeure partie de l'expertise de la collectivité en matière de logement et de sa capacité à produire de nouvelles offres. Le secteur du logement à but lucratif peut encore répondre aux besoins de la plupart des habitantes et habitants de Dieppe, et il le fait sans soutien financier public direct. Les mesures qui permettent d'augmenter l'offre de logements que le secteur privé peut ajouter et qui réduisent le prix minimum économiquement viable de ces logements contribueront à maximiser l'effet du secteur privé. De cette façon, il sera possible de minimiser les besoins de la collectivité qui doivent être satisfaits par des solutions hors marché, qui sont généralement plus difficiles et plus coûteuses à mettre en œuvre pour les administrations locales.

Être un partenaire et un lien efficace

En assumant délibérément un rôle de soutien, la Ville de Dieppe s'efforcera d'avoir une incidence, et pas seulement une impression. Cette mesure signifie qu'elle veillera à ce que ses propres programmes soient conçus et dotés des ressources nécessaires afin de vraiment changer la donne pour elles et ceux qui prennent les devants. La Ville aura une connaissance approfondie et actualisée des parties prenantes, des ressources et des promoteurs pertinents dans le secteur du logement. Elle s'efforcera de favoriser les liens et les réseaux, de faciliter les interactions entre les parties prenantes clés et d'apporter une véritable valeur ajoutée en réduisant la complexité et en améliorant la collaboration.

Assurer un consensus puissant au sein de la collectivité

Les mesures relatives aux questions de logement, en particulier au niveau municipal, nécessitent un leadership politique et un soutien de la part de la collectivité. Bien que le logement soit une question urgente pour de nombreux habitants et habitantes de Dieppe, la majorité d'entre eux disposent d'un logement adéquat et abordable. Sans être conscients des difficultés rencontrées par leurs voisins, ces citoyens et citoyennes peuvent, sans le savoir, détourner les priorités municipales des solutions en matière de logement, voire les contrecarrer. Il est nécessaire d'aligner la collectivité sur les mesures pour donner aux représentants élus et aux administrations locales l'autorisation de mener des changements importants. Ce mandat peut, à son tour, accroître la pression pour obtenir un soutien supplémentaire de la part des échelons supérieurs de gouvernement.

Objectifs

Attirer et appuyer les projets et les promoteurs hors marché

Il existe un besoin important d'augmenter le nombre de logements hors marché, aujourd'hui et à l'avenir. Il s'agit également de la composante la moins développée du secteur du logement, et le manque de projets et de promoteurs est un facteur limitant. La Ville de Dieppe a l'intention de jouer un rôle de soutien prédominant, mais lorsqu'il s'agit de logements hors marché, il y a actuellement peu d'occasions de soutien. Elle doit travailler de façon proactive pour attirer des promoteurs de logements hors marché qui peuvent entreprendre des projets dans la collectivité ou appuyer la formation de nouveaux organismes à l'échelle locale.



Rendre les ressources existantes accessibles et claires

Des ministères et des sociétés d'État, ainsi que des tiers comme les organismes non gouvernementaux et philanthropiques offrent un certain nombre de programmes d'aide au logement abordable. Les efforts déployés pour trouver et coordonner du financement et du soutien dans ce contexte de programmes fragmentés, et pour y accéder, ajoutent des frais généraux considérables aux projets et aux promoteurs de logement. La municipalité peut contribuer à alléger ce fardeau et à accroître le soutien provenant de ces sources externes à Dieppe en devenant un point d'information complet et détaillé sur ce qui est offert, sur la façon d'y accéder et sur les personnes-ressources clés. La Ville de Dieppe peut offrir de l'aide à s'y retrouver dans le système et à remplir les exigences d'admissibilité à ces programmes afin de libérer ceux qui cherchent des projets de logements à se concentrer sur des questions plus importantes. Cette expertise et cette expérience pratique aideront également la Ville à plaider plus efficacement en faveur de l'amélioration de ces programmes au fil du temps.

Proposer d'importantes mesures incitatives

Il existe de nombreuses façons pour une municipalité d'encourager et d'appuyer le logement abordable. Souvent, la difficulté de rendre ces initiatives efficaces ne réside pas dans les nuances de leur conception, mais dans l'ampleur de leur incidence. Les programmes offrent un niveau de soutien qui n'a tout simplement pas assez d'incidence pour justifier l'effort supplémentaire et les frais généraux qu'ils engendrent pour les participants, un défi courant dans le secteur du logement. Lorsqu'elle offrira des mesures incitatives pour encourager le logement abordable, la Ville de Dieppe veillera à ce qu'elles soient efficaces et attrayantes, et qu'elles changent réellement les choses.

Rééquilibrer les politiques en faveur du logement

Les politiques publiques ont toujours évolué en fonction de priorités concurrentes, raison pour laquelle il faut trouver des compromis dans la poursuite d'objectifs communs plus larges pour la collectivité. Sur le plan historique, l'offre et l'abordabilité des logements n'ont pas été des défis majeurs et, au fil du temps, les politiques ont été élaborées en tenant compte d'autres priorités. La situation actuelle exige que l'on réexamine cette situation et que l'on trouve un nouvel équilibre entre les compromis. Tous les domaines de la politique municipale devraient être examinés sous la perspective du logement, et il faut faire preuve de leadership en privilégiant les résultats en matière de logement par rapport à d'autres priorités plus anciennes lorsque de tels conflits surviennent inévitablement.

Modifier les arrêtés et les processus

En raison de ses propres arrêtés en matière de développement et de ses processus d'approbation, Dieppe influe chaque jour sur les résultats en matière de logement. L'évaluation des besoins a permis de reconnaître des cas où ces fonctions municipales familières vont à l'encontre de la fourniture et de l'abordabilité des logements. En ciblant ses efforts, la Ville de Dieppe peut reconnaître les possibilités de modifier le statu quo et de favoriser de meilleurs résultats en matière de logement. Il peut s'agir de gains faciles qui coûtent peu à la municipalité ou à la collectivité dans son ensemble, ou de changements plus transformationnels qui ont le potentiel de mener à des résultats substantiellement différents, mais qui peuvent s'accompagner de nouveaux coûts directs ou indirects.



Collaborer au sein de la région

Sur le plan du logement, la Ville de Dieppe et ses voisins de la région du Grand Moncton ont de nombreux intérêts communs en plus d'être interdépendants. La coordination et la collaboration au-delà des frontières politiques peuvent aider à répondre aux besoins de tous les résidents et résidentes de façon plus efficace, en évitant le gaspillage des ressources ou le dédoublement des efforts. En favorisant des relations de travail étroites et en étant ouverte aux possibilités de coopération sur les questions de logement, la Ville de Dieppe pourra bénéficier de l'expertise et des événements qui se déroulent au-delà de ses frontières. En tirant parti de ces relations, elle pourra mieux défendre les intérêts de ses résidentes et résidents dans la région. Si elles unissent leur voix, les administrations municipales de Dieppe, Moncton et Riverview peuvent attirer plus efficacement le soutien et l'investissement des échelons supérieurs de gouvernement et d'autres organismes, au profit de tous.

Mobiliser et sensibiliser la collectivité

Il est nécessaire d'aborder le sujet du logement à Dieppe de manière plus fréquente et plus large. La municipalité aura des contacts réguliers avec les principales parties prenantes dans le cadre de ses propres efforts pour devenir un précieux partenaire, de la mise en œuvre de mesures précises dans le cadre de cette stratégie en passant par l'évolution de la stratégie elle-même au fil du temps. La municipalité mobilisera et informera la population pour la sensibiliser aux besoins en logement dans la collectivité, l'aider à déterminer quels changements doivent être apportés et les façons d'y arriver, et lui permettre de comprendre pourquoi il est avantageux de le faire pour Dieppe.

Rédiger des rapports sur les conditions et les mesures

Les conditions de logement sont à la jonction de nombreuses forces, qui évoluent toutes à des rythmes différents et pour des raisons différentes. Il est utile de comprendre les conditions actuelles ou anticipées, mais cette connaissance doit souvent être actualisée, et aucune mesure ou stratégie ne reste efficace indéfiniment. Des rapports réguliers sur l'état des conditions de logement dans la municipalité et sur les progrès de la stratégie sont essentiels pour s'assurer que les mesures sont mises en œuvre de manière efficace, qu'elles produisent les résultats escomptés, qu'elles restent adaptées aux défis actuels, qu'elles tirent parti des possibilités d'amélioration et qu'elles sont comprises par le conseil municipal et la collectivité.

Ensemble de solutions

Les municipalités disposent d'un large éventail d'options pour résoudre les problèmes de logement au sein de leur collectivité, que l'on peut classer grosso modo dans les catégories suivantes :

- **Arrêtés** : mesures axées sur la manière dont les processus et les pouvoirs de la municipalité à surveiller l'utilisation et de l'aménagement du territoire, ou d'autres fonctions réglementaires liées au logement, influencent l'offre et l'abordabilité du logement.
- **Incitatifs** : mesures qui se traduisent par des programmes qui favorisent la création de logements abordables ou qui produisent des avantages supplémentaires découlant de la construction de logements abordables. Les incitatifs peuvent être directs ou indirects et, bien qu'ils soient souvent liés à une contribution financière, ils peuvent également fournir d'autres aides en nature qui, en fin de compte, font du logement abordable une option plus réalisable ou plus attrayante.



- **Partenariats** : mesures qui associent directement la municipalité à une entité particulière liée au logement ou un projet de logement abordable. Les partenariats peuvent varier en durée et en importance, allant de la simple offre d'un soutien écrit ou de services de personnel, jusqu'à des contributions directes de propriété ou de financement.
- **Sensibilisation et défense des intérêts** : démarches qui favorisent la prise de conscience des conditions et des problèmes de logement, assurent un consensus quant aux mesures à prendre, permettent de reconnaître les ressources auxquelles les autres ont accès et incitent les autres à agir en faveur du logement.

Il existe des différences entre les provinces en ce qui concerne les pouvoirs dont disposent les municipalités et la manière dont ces dernières peuvent intervenir en conséquence. Des mesures possibles ont été recherchées à l'échelle du Canada. Un résumé sommaire des solutions qui sont pertinentes pour Dieppe et qui ont été prises en compte dans l'élaboration de cette stratégie est fourni ci-dessous. Les mesures particulières qui constituent l'axe de cette stratégie représentent une sélection de ce résumé, déterminées et élaborées en consultation avec les principales parties prenantes en fonction des ressources de la municipalité, de la rapidité avec laquelle elles peuvent être mises en œuvre et de l'incidence qu'elles sont censées avoir. Cet ensemble de solutions servira de ressource pour les futures mises à jour de la stratégie.

Réglementation

Révisions de l'usage et de l'aménagement du territoire

Modifications des politiques ou de la réglementation afin de générer de manière générale davantage de possibilités de développement du logement, d'augmenter la diversité de logements pouvant être fournis, ou de permettre une plus grande densité de logements. Il s'agit souvent de réviser des exigences secondaires qui peuvent influencer le développement et l'économie du marché, par exemple les exigences en matière de stationnement ou la surveillance des locations de courte durée. L'établissement d'une définition du logement abordable peut figurer parmi les éléments nécessaires à la mise en œuvre d'autres mesures.

Simplification du développement

Modifications des politiques ou de la réglementation qui ordonnent le processus de développement de manière à rendre les délais plus efficaces ou plus rapides, ou à rendre les résultats moins incertains. Il s'agit notamment de permettre au personnel de l'administration municipale de prendre des décisions définitives sur des aménagements mineurs et de renoncer à la procédure d'audience publique pour les aménagements qui correspondent à la politique de planification communautaire existante. Il peut aussi s'agir de modifications des processus internes qui permettent un traitement plus rapide et l'achèvement du processus de demande, quelle que soit la méthode globale d'approbation.



Primes à la densité

Politiques qui permettent d'augmenter la densité dans des zones particulières en échange de commodités publiques (construites ou financières) fournies par le promoteur. Les contributions sous forme de primes à la densité peuvent être utilisées pour appuyer la création de logements abordables par la fourniture directe d'unités, ou par un versement en espèces que la municipalité peut utiliser comme source de financement pour d'autres initiatives en matière de logements abordables.

Registre des locations et application des conditions

Programmes qui permettent la surveillance et le respect des normes minimales d'état des logements locatifs afin de protéger la santé et la sécurité des locataires.

Autres décisions en matière de services municipaux

Mesures axées sur la prestation ou la modification d'autres services municipaux afin d'appuyer l'abordabilité et la disponibilité du logement. Il s'agit par exemple d'améliorer les services de transport en commun ou de transport actif, ce qui peut faciliter l'accès à l'emploi et aux services pour les personnes à faible revenu.

Incitatifs

Retarder ou annuler les taxes

Réduction ou suppression de diverses taxes municipales associées aux nouveaux aménagements afin de rendre ces derniers plus attrayants. Il peut s'agir d'un incitatif général ou lié à des critères de rendement particuliers concernant l'abordabilité des logements. Il peut également s'agir de modifier le calendrier de perception des taxes ou de prévoir des options de report de paiement pour faire face à des problèmes aigus de trésorerie dans le cadre du processus de développement.

Subventions et prêts

Contributions financières ou prêts comportant des conditions généreuses, accordés directement en appui aux projets de logements abordables. Ils couvrent une grande diversité de cas d'utilisation, par exemple, le soutien financier pour l'acquisition de sites, le développement ou la construction de nouveaux projets de logements abordables; des subventions ou des prêts pour encourager l'acquisition, la conservation et la recapitalisation de l'inventaire de logements abordables existants; le soutien financier pour les organismes associés à la fourniture de logements abordables ou à la prestation de services d'aide.

Exemptions de l'impôt foncier

Limitation ou réduction des paiements de l'impôt foncier pour encourager la fourniture et l'administration de logements abordables. Quand il est impossible, d'un point de vue législatif, de modifier directement la facture de l'impôt foncier, une subvention récurrente fondée sur le calcul de l'impôt foncier peut servir d'équivalent.



Fourniture d'infrastructures

Modernisations ou agrandissements directs d'infrastructures pour stimuler la fourniture de logements en général, ou dans le cadre d'un projet de logements abordables.

Fonds de réserve pour le logement abordable

Compte municipal destiné à recevoir des fonds pour une utilisation future dans des programmes liés au logement. Le fonds de réserve peut provenir de diverses sources, notamment les contributions aux primes à la densité ou les frais prélevés sur les évaluations foncières et recueillis par l'entremise des factures d'impôts fonciers. Il peut être utilisé à de multiples fins, généralement pour appuyer directement d'autres projets de logements abordables ou divers programmes d'incitatifs. Enfin, un fonds de réserve permet un soutien plus prévisible et plus fiable que des décisions de financement spécial.

Partenariats

Partenariats public-privé (PPP)

Accord entre un organisme privé et une entité publique (généralement le gouvernement) pour fournir une infrastructure communautaire. Dans l'idéal, il s'agit de tirer parti de l'expertise de l'entreprise privée et des ressources de l'entité publique pour, dans ce cas, fournir des logements abordables.

Création d'une entité de logement

Création d'un organisme qui peut être affilié à une administration locale ou qui peut être un organisme indépendant sans but lucratif dont le mandat consiste à fournir et à gérer des logements locatifs, des logements abordables et des programmes affiliés, et à être un dépositaire de renseignements pour ce qui précède.

Mesures pour faciliter les partenariats sans but lucratif

Mesures pour lier les organismes de logement du marché et hors marché ou encourager de manière proactive les collaborations entre elles pour favoriser la création de logements abordables.

Partenariats opérationnels

Accords officiels dans le cadre desquels les municipalités consacrent un soutien direct aux organismes non gouvernementaux ou à d'autres entités qui développent et exploitent des logements abordables ou qui fournissent des services d'aide au logement. Ces accords peuvent couvrir un large éventail d'aides, par exemple le soutien financier opérationnel, la mise à disposition de personnel ou de services, l'achat et le don de matériel ou de fournitures.



Fourniture de terrains

Actions et politiques de la municipalité qui mènent à la fourniture de terrains gratuits ou dont la valeur se situe en dessous du prix des logements du marché pour un projet de logements abordables. Il s'agit généralement d'un examen des biens municipaux et des terrains vacants existants afin de déterminer les sites excédentaires à utiliser, mais cette mesure peut également inclure l'acquisition proactive de terrains par la municipalité afin de créer des possibilités d'aménagement. Les mesures peuvent également inclure la création de politiques administratives permettant la vente de biens municipaux à des prix inférieurs à ceux du marché pour la construction de logements abordables, au cas où de telles situations se présenteraient à l'avenir.

Sensibilisation et défense des droits

Séances d'éducation publique

Séances d'éducation publique permettant à la municipalité de sensibiliser la population aux problèmes qu'elle connaît et d'obtenir un soutien pour les initiatives visant à résoudre ces problèmes. Elles peuvent aller de la mise à disposition de renseignements à jour sur le logement et de matériel éducatif, à la réalisation de campagnes publicitaires locales et à l'organisation d'événements permettant de diffuser des messages clés, en passant par la sensibilisation et la mobilisation directes de principales parties prenantes ciblées qui sont des alliés potentiels ou des obstacles actuels aux mesures en faveur du logement.

Séances de consultation publique

Consultation du public et des principales parties prenantes externes en vue de générer des idées pour résoudre les problèmes que la municipalité connaît, déterminer les possibilités d'améliorer les activités existantes et encourager une collaboration accrue au sein du secteur ou de la collectivité dans son ensemble.

Inventaire des ressources locales et externes

Création d'un inventaire des ressources municipales, sectorielles et communautaires pour jeter les bases permettant à la municipalité d'être le dépositaire des ressources en matière de logement et de centraliser les renseignements nécessaires et pertinents pour les mesures en faveur du logement. Il peut s'agir de ressources physiques comme les terrains disponibles et les inventaires de logements hors marché; de ressources de programmes, par exemple les possibilités de financement de la SCHL; ou de ressources humaines et organisationnelles, comme les promoteurs et les organismes de logements hors marché.



Participation du secteur

Participation officielle accrue des municipalités aux divers forums, réseaux sectoriels ou réseaux thématiques existants pour établir des liens et une collaboration dans l'ensemble du système de logement.

Défense des intérêts en interne

Renforcement des capacités du personnel et des processus administratifs au sein de la municipalité afin d'appuyer l'intégration d'une perspective de logement et d'une approche des droits de la personne dans toutes les décisions municipales importantes.

Mesures stratégiques

Introduction

Comme décrit dans la section sur le cadre stratégique, les activités proposées dans le présent document décrivent une approche qui se concentre sur un nombre gérable d'initiatives susceptibles d'avoir une importante incidence.

Les mesures suivantes ont été sélectionnées à la lumière de recherches de fond, de précédents et d'expériences d'autres territoires, ainsi que de l'expertise collective de l'équipe de consultants et du personnel. Elles représentent des activités ayant un fort potentiel d'incidence et un alignement clair sur les besoins et les problèmes reconnus au sein de la collectivité, et dont la mise en œuvre relève raisonnablement de la capacité et de l'expertise de la municipalité.

En outre, en raison du besoin pressant qui existe actuellement, la priorité a été accordée aux options qui sont simples, qui bénéficient d'une grande confiance et qui ne nécessitent qu'une consultation minimale du public ou des parties prenantes à ce stade. Ces mesures représentent donc un point de départ rapide pour la réponse de la Ville de Dieppe aux problèmes de logement, et une base sur laquelle il sera possible de s'appuyer à l'avenir pour mettre en place des processus plus inclusifs.

Au sujet d'Expansion Dieppe

Expansion Dieppe est une société sans but lucratif indépendante, créée et contrôlée par la Ville de Dieppe à des fins de développement économique. Conçue à l'origine pour favoriser la croissance de la base industrielle au moment de sa création à la fin des années 1970, Expansion Dieppe est dotée de pouvoirs plus étendus que ceux des municipalités sur le plan des finances et des activités liées à l'immobilier. Au fil du temps et de l'évolution des conditions, l'organisme a acquis des ressources et une expertise supplémentaires, et a mis à profit ses outils en appui à des objectifs municipaux plus larges, notamment pour favoriser l'essor du centre-ville et le développement commercial en général. En raison de son expertise, de son réseau et de ses pouvoirs organisationnels, Expansion Dieppe représente un atout unique et potentiellement très puissant pour la Ville de Dieppe en matière de réponse aux besoins de logement et de création de logements abordables en particulier.

Au cours du processus d'élaboration de cette stratégie, les conversations avec les dirigeantes et dirigeants d'Expansion Dieppe ont permis de comprendre le rôle que joue le logement abordable dans le développement économique, à la fois sur le plan d'investissements en capital et de retombées liées à la construction de logements, ainsi que des effets bénéfiques plus larges découlant du perfectionnement de



la main-d'œuvre et des dépenses des ménages. Un intérêt et un engouement naissants pour l'élaboration d'activités liées au logement ont également été constatés.

Il existe plusieurs possibilités évidentes pour Expansion Dieppe de jouer un rôle en ce qui concerne les principales actions de cette stratégie. Certaines sont mentionnées dans les sections suivantes, mais il est nécessaire de confirmer les pouvoirs d'Expansion Dieppe en matière de logement, ainsi que l'équilibre des responsabilités et des rôles entre Expansion Dieppe et la municipalité. Les détails particuliers et l'orientation du rôle d'Expansion Dieppe dans cette stratégie dépendront de ces conversations et de ces décisions. La présente ne fait donc que suggérer des options potentielles, plutôt que d'adopter une approche recommandée.

Dans l'ensemble, cette stratégie met en évidence le potentiel intéressant d'Expansion Dieppe, tout en reconnaissant qu'une exploration plus poussée est nécessaire pour le confirmer, et définir comment et où l'organisme cadre dans la mise en œuvre. Toute allusion à Expansion de Dieppe dans le présent document devrait être comprise sous la forme d'une possibilité à examiner ou étudier, plutôt que comme un engagement à l'endroit d'une approche ou d'un plan d'action défini.

Première mesure : examen des politiques et de la réglementation

Il existe de nombreuses formes bien comprises de politiques et de réglementation municipale qui influencent la création de logements, en particulier celles liées à l'aménagement du territoire et des sites. Il s'agit donc de la manière la plus immédiate et la plus efficace dont une municipalité peut influencer l'offre de logements et les conditions du marché du logement sur le plan local. Parce qu'elle se concentre sur ce domaine familier de l'activité municipale, la mesure décrit un effort pour revoir et modifier les exigences, les processus et les pratiques afin d'améliorer la diversité, la quantité et l'abordabilité des logements.

Toutes les politiques des administrations locales concilient les préférences, les priorités et les besoins concurrents de la collectivité. Cette mesure ne se veut pas une révision complète dans l'intérêt exclusif de la production de logements. Cependant, les politiques et la réglementation actuelles reflètent un équilibre passé de priorités qui ne correspondent plus aux besoins actuels à bien des égards. Un effort pour les réexaminer à la lumière de ces éléments et trouver un meilleur équilibre entre les priorités peut mieux appuyer l'offre de logements. Les réformes qui permettent de créer un nombre accru de logements à moindre coût, en moins de temps ou avec moins de risques peuvent contribuer à augmenter la production de projets de logements du marché et hors marché, et favoriser de meilleurs résultats en matière de logement pour Dieppe dans son ensemble.

Lien avec l'évaluation des besoins

L'évaluation des besoins de 2023 a mis en évidence un problème fondamental : la production de logements ne suit pas le rythme de la croissance démographique. À un niveau élevé, il faut davantage de logements de toutes sortes, mais des facteurs tels que la disponibilité de la main-d'œuvre, le coût des matériaux et les taux de financement les rendent plus difficiles à fournir.

Ce déséquilibre global entre l'offre et la demande a entraîné une augmentation des prix des logements du marché qui s'est répercutée sur l'ensemble du système; les ménages disposant de ressources financières plus importantes ont été en mesure de surpasser ceux qui en avaient moins pour le nombre décroissant d'options de logement sur le marché, et un inventaire limité de solutions de rechange au marché.



En outre, les parties prenantes engagées dans la création de nouveaux logements ont parlé de diverses exigences et processus réglementaires qui augmentent le coût de l'aménagement et de la construction, ou qui réduisent les efficacités potentielles, ce qui pourrait réduire le prix minimum viable des nouveaux logements. De plus, la difficulté perçue du développement à Dieppe par rapport à d'autres municipalités de la région élargie peut entraîner la construction de moins de logements localement si les projets dans d'autres endroits sont prioritaires.

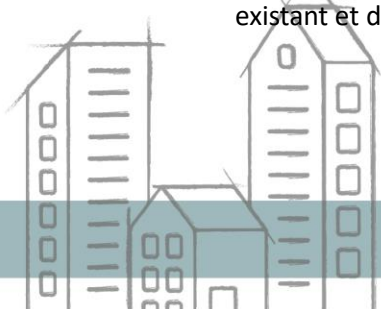
Avantages et résultats

Les réformes en faveur du logement profitent aussi bien aux projets de logements du marché qu'aux projets de logements hors marché. Les avantages proviendront principalement du secteur du logement à prix modéré, car il représente la grande majorité de l'inventaire actuel et de l'offre nouvelle. L'incidence de ces réformes sur le secteur hors marché peut devenir plus importante à mesure que cette partie du système de logement augmente en taille et en capacité, et les réformes à ce stade peuvent jouer un rôle important en stimulant cette croissance si elles ouvrent de nouvelles possibilités pour des projets hors marché réalisables. Dans l'ensemble, les avantages et les résultats attendus de cette action sont les suivants :

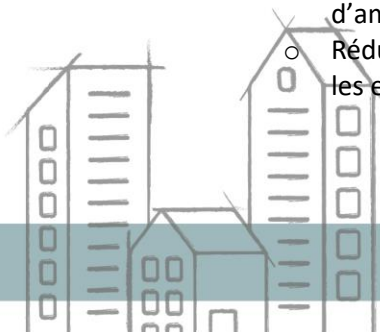
- Augmenter le nombre et diversité des possibilités de construction de nouveaux logements.
- Réduire le coût minimum de construction, encourager une meilleure abordabilité grâce à une plus grande concurrence sur le marché, et permettre aux logements hors marché d'être réalisables à des prix plus bas.
- Appuyer la croissance du secteur du logement hors marché en augmentant le nombre de sites de projets potentiels et en réduisant le niveau de concurrence avec les promoteurs de logements à prix de marché.
- Accroître la diversité des lieux où de nouveaux logements sont fournis et des options de logement offertes par la construction de nouveaux logements et par la rénovation des biens de l'inventaire existant.
- Réduire la prévalence des processus d'approbation longs ou risqués.
- Répondre plus équitablement aux besoins des ménages qui sont généralement sous-représentés dans les processus de mobilisation communautaire, ou qui n'existent pas encore pour être entendus (à savoir les futurs résidents et résidentes qui veulent s'installer à Dieppe, mais qui n'ont pas d'options, les résidentes et résidents actuels qui n'ont pas encore formé un ménage indépendant, etc.).
- Augmenter la construction de nouveaux logements pour répondre à la demande actuelle.
- De manière générale, favoriser la mise sur pied d'un secteur du logement plus résilient à l'avenir en permettant à l'offre nouvelle de répondre plus rapidement aux augmentations de la demande.

Détails

- L'examen devrait comprendre une campagne initiale de consultation à grande échelle avec les promoteurs de logements du marché et hors marché, en particulier ceux qui ont de l'expérience à Dieppe ou dans la région environnante. Il faudrait leur demander de reconnaître les obstacles ou les possibilités perdues en raison d'exigences municipales de toute nature.
- Expansion Dieppe pourrait éventuellement appuyer cet effort, en tirant parti de son réseau existant et de ses liens avec les parties prenantes concernées.



- Il conviendrait d'adopter une vue d'ensemble. Les grands enjeux sont importants, mais souvent les plus petits peuvent avoir une incidence mal connue et reçoivent rarement de l'attention. Toute possibilité d'amélioration doit être déterminée à ce stade.
- En fonction de cette consultation, un résumé de tous les domaines de compétence municipale qui touche l'offre de logements devrait être compilé pour effectuer un examen plus approfondi. Cependant, l'effort d'examen et de révision devrait commencer par la planification au moyen d'un plan d'aménagement municipal et d'arrêté de zonage.
- Le personnel de Dieppe, avec le soutien d'une équipe de consultants externes, devrait mener cet effort. L'équipe de soutien devrait comprendre des spécialistes en conception et construction de logements, ainsi qu'en économie du développement immobilier, afin d'aider à évaluer et à valider les problèmes reconnus lors de la consultation, de déterminer des options supplémentaires pour prendre en considération leur propre point de vue et d'aider à définir des réformes potentielles pour y remédier.
- Il y aura probablement des victoires faciles, lorsque les réformes n'auront que peu d'inconvénients ou de controverses. Cependant, il est probable que certaines importantes améliorations nécessiteront des choix plus difficiles pour donner la priorité au logement par rapport à d'autres questions. Le rôle de l'équipe de soutien consiste à fournir au personnel une compréhension approfondie et détaillée de la manière dont les différentes réformes peuvent modifier les résultats en matière de logement. Le personnel permet de comprendre l'intention qui sous-tend la politique ou la réglementation actuelle, et la manière dont elle peut être touchée par la réforme potentielle. Ensemble, l'équipe d'examen peut parvenir à une liste de réformes suggérées qui comprennent des compromis appropriés si nécessaire, et finalement permettre au conseil de décider des réformes en ayant toute l'information au sujet des coûts et des avantages connexes.
- Bien que des options précises soient déterminées au cours du processus d'examen, les domaines communs de la politique de planification et de la réforme réglementaire sont les suivants :
 - Augmenter légèrement la densité maximale dans les zones résidentielles existantes (c'est-à-dire autoriser jusqu'à quatre unités d'habitation dans toutes les zones résidentielles).
 - Établir des densités beaucoup plus élevées comme point de départ pour les zones non aménagées.
 - Permettre de manière proactive l'aménagement résidentiel plus important et plus dense dans les zones où le changement est approprié (c'est-à-dire à proximité des zones à forte densité existantes, ou des nœuds de transport ou de service déterminés).
 - Assouplir les exigences en matière d'aménagement du site pour permettre une plus grande souplesse dans la conception des bâtiments et une utilisation plus efficace du terrain (p. ex., réduire les distances entre les cours ou autoriser une plus grande couverture du terrain, empêcher le sous-développement des terrains profonds en autorisant plus d'un bâtiment principal).
 - Assurer un prézonage ou une simplification des processus d'approbation afin de réduire les délais d'approbation et de limiter les risques, en particulier pour les formes d'aménagement de moyenne densité.
 - Réduire les exigences minimales qui augmentent les coûts d'aménagement, par exemple les exigences en matière de stationnement, d'aménagements privés, etc.



- Éliminer ou simplifier les exigences d'urbanisme qui peuvent entraîner des conceptions de bâtiments non rentables (p. ex., décrochements des murs de la rue qui entraînent une dislocation des charges verticales lorsque les décrochements ne sont pas alignés sur l'espacement des colonnes, ce qui accroît la complexité de la conception structurelle).
 - Favoriser les formes de logement qui favorisent traditionnellement les ménages les plus nécessiteux et qui ont souvent été stigmatisées et interdites par le passé (p. ex., les logements annexes, les maisons de chambres, les logements supervisés, etc.).
 - Réviser les définitions des arrêtés qui peuvent entraver involontairement les nouvelles techniques de construction (p. ex., l'usage de planches plus épaisses dans le cadre de nouvelles méthodes de construction en bois massif, ce qui peut signifier que moins d'étages sont possibles lorsque les limites de hauteur des bâtiments sont fixées par des mesures de distance plutôt que par le nombre d'étages).
- La politique de planification et la réglementation constituent un point de départ logique, mais cette initiative peut et devrait être élargie, comme l'indiquent les réactions des parties prenantes. D'autres domaines de compétence municipale peuvent avoir et ont une incidence sur l'offre et le coût du logement, notamment les normes d'infrastructure et les exigences en matière de services, les politiques relatives aux parcs et à l'environnement, etc.

Deuxième mesure : services d'orientation

Il existe un certain nombre de programmes, d'outils et de mesures incitatives en appui aux projets de logements abordables. Qu'ils soient offerts par les gouvernements fédéral ou provincial, ou par divers autres tiers, ces programmes existants et financés pourraient potentiellement apporter un soutien important au logement abordable à Dieppe, sans coût direct pour la municipalité. Toutefois, à l'heure actuelle, peu de ces programmes sont offerts à la collectivité.

Les promoteurs de logements du marché et hors marché se heurtent à des obstacles qui les empêchent d'accéder à ces aides. Les programmes sont fragmentés entre divers administrateurs, et comportent différents calendriers, exigences de projet, règles d'admissibilité et conditions de paiement. Pour les promoteurs de logements du marché, de tels programmes représentent un ajout important et indésirable de complexité et de risque à un projet, en particulier à un moment où la demande du marché est suffisamment forte pour rendre ces charges inutiles. Ces mêmes défis se posent aux promoteurs hors marché, et bien que ces derniers soient beaucoup plus motivés à les relever, ils n'ont pas non plus les ressources de leurs homologues du marché pour entreprendre des efforts en ce sens. Qu'il s'agisse d'un manque d'impulsion ou de capacité, il est trop souvent impossible de rechercher et de coordonner les différents programmes dans le cadre d'une étape intégrée du processus de développement du logement, et d'y accéder.

Cette mesure se concentre sur la capacité de la municipalité à assumer ces charges afin de réduire ou d'éliminer les obstacles qui empêchent Dieppe de profiter pleinement des programmes d'aide au logement abordable qui existent déjà.

Lien avec l'évaluation des besoins

Les prix abordables et généralement stables qui ont caractérisé le marché du logement de Dieppe pendant de nombreuses années signifiaient que les options du marché satisfaisaient raisonnablement les besoins de nombreux ménages à faible revenu. Cependant, la croissance démographique et les changements de demande induits par la pandémie ont entraîné une augmentation du prix des



logements du marché pour les loyers et, plus récemment, pour les options d'accession à la propriété. De ce fait, un nombre croissant de ménages n'ont plus les moyens de s'offrir un logement du marché, et ont de plus en plus besoin d'options inférieures au prix du logement de marché proposées par le secteur privé, ou d'options hors marché.

Le nombre de logements hors marché ou au prix inférieur au marché est faible à Dieppe et n'a pas beaucoup augmenté au cours des dernières années. L'usage accru des programmes existants qui permettent de créer ces formes de logement constitue un point de départ évident afin d'appuyer une plus grande offre de logements abordables à Dieppe, et une initiative très rentable par rapport à son incidence potentielle.

Avantages et résultats

- Augmenter le nombre de logements abordables et accélérer le rythme auquel la population y a accès.
- Tirer parti des programmes financés par des sources extérieures et dont la mise en œuvre dans le monde réel a fait ses preuves en matière de rentabilité.
- Favoriser l'essor du logement hors marché en particulier, lequel constitue la clé d'un succès à long terme sur les questions de logement en général.
- Créer des possibilités pour plaider en faveur d'une plus grande offre de logements abordables dans le cadre de projets de développement du marché et atténuer la contrainte à court terme de la capacité du secteur hors marché.
- Acquérir une connaissance et une expérience approfondies des ressources, des problèmes et des tendances en matière de logement abordable, et favoriser les relations clés qui peuvent contribuer à la mise en œuvre d'autres mesures de cette stratégie et à l'incidence de la Ville de Dieppe sur les questions de logement en général à l'avenir.
- Les fonds fournis par d'autres parties dans le cadre de ces programmes représentent des investissements entrants nets positifs pour Dieppe, qui appuient non seulement l'abordabilité du logement, mais aussi le développement économique de façon plus générale.

Détails

- Un service d'orientation en matière de logement abordable devrait être mis en place afin de fournir gratuitement des services d'éducation, de coordination et de soutien aux promoteurs immobiliers de toute nature pour qu'ils puissent accéder à tous les programmes d'incitatifs au logement abordable existants.
- Pour être efficace et important, le rôle de l'agente ou l'agent orienteur devrait être établi comme un spécialiste dédié à ses tâches, et non comme une fonction secondaire attachée à un poste existant. La valeur de ce soutien dépend de la connaissance approfondie et actualisée des ressources offertes, de l'expérience directe de l'accès aux programmes pour comprendre comment ils fonctionnent dans la réalité plutôt que comme ils sont décrits sur papier, de la connaissance des processus de développement du logement du marché et hors marché pour comprendre le contexte dans lequel ils évoluent, et de la capacité à assumer les tâches que les fournisseurs de logement ne font pas actuellement, ou les charges qu'ils ne peuvent pas assumer.
- De même, un poste dédié à l'orientation est nécessaire afin de donner le temps et les efforts requis pour acquérir ces compétences et rester au courant d'un cadre en constante évolution des programmes et des politiques, ainsi que pour établir un réseau de relations crédibles avec les



administrateurs de programmes et dans l'ensemble du secteur régional du logement, ce qui donnera lieu à de plus amples occasions d'appuyer des projets hors marché ou de promouvoir l'inclusion d'unités abordables dans des projets à taux de marché.

- Par conséquent, il conviendrait d'avoir une vision large de ce que les services d'orientation peuvent comprendre. Un champ d'application peu ambitieux, qui se résume à une bibliothèque de ressources consolidées, ne changera rien aux résultats. L'agente ou l'agent orienteur aide à combler les lacunes sur le plan des connaissances, mais ce n'est que le point de départ. Les obstacles à l'adoption des programmes sont principalement liés aux processus et à la complexité que présente l'accès aux programmes actuels. Dans son rôle élargi, l'agente ou l'agent orienteur peut agir comme un promoteur ou un vendeur, en sollicitant et en défendant activement les projets de logements à venir pour qu'ils bénéficient de son soutien, plutôt que d'attendre que l'occasion se présente à lui.
- Il existe un rôle potentiel clair pour Expansion Dieppe. Le jumelage de programmes et de possibilités de soutien avec les bénéficiaires potentiels, le maintien des réseaux de relations au sein des secteurs industriels et la promotion de l'adoption des programmes sont des fonctions courantes du développement économique. L'ensemble des compétences existantes de l'organisation peut être le meilleur point de départ pour créer un service d'orientation dédié à cette filière, et la relation semi-indépendante d'Expansion Dieppe avec l'administration locale peut permettre d'éviter les conflits et les limitations possibles. L'organisme a donc ainsi la souplesse d'assumer une portée encore plus grande de soutien pour les promoteurs de projets.
- Par ailleurs, la municipalité peut assumer ce rôle plus efficacement, surtout si les services d'orientation peuvent être élargis pour inclure l'accompagnement d'un projet dans les processus municipaux pertinents, en plus des programmes externes d'aide au logement. Dans le cadre de son plan d'action du fonds pour accélérer la construction de logements, la Ville de Saint John propose une fonction de ce type par l'entremise de son programme d'administration des logements. Les avantages supplémentaires liés aux processus municipaux pour les projets qui comprennent des logements abordables par l'entremise du service d'orientation peuvent être une perspective convaincante qui encourage une participation accrue à des projets à taux de marché.
- En raison d'une expérience et d'une expertise solides, le service d'orientation a le potentiel d'apporter des avantages supplémentaires à long terme. Il pourrait fournir des renseignements essentiels pour appuyer et améliorer les autres mesures de cette stratégie, et permettre de déterminer la manière dont elles pourraient être élaborées à l'avenir. Le service d'orientation pourrait aussi servir à plaider en faveur de soutiens plus efficaces ou de changements bénéfiques à d'autres ordres de gouvernement. En outre, le réseau pourrait être utilisé pour stimuler l'offre de logements hors marché et la croissance du secteur en aidant à établir des liens et à favoriser les partenariats entre différents secteurs du système de logement, et au sein de ces derniers, en amont des occasions de projets de logement particuliers.

Troisième mesure : programme d'incitatifs amélioré

À l'été 2023, Dieppe a adopté son premier programme d'incitatifs à la construction de logements abordables en vertu de la politique Z-5. Le programme offre un soutien financier direct aux projets admissibles en fournissant une subvention équivalant à un pourcentage des droits de permis de construction payés, pouvant atteindre jusqu'à cette pleine valeur.



Les projets de logements abordables nécessitent généralement un certain nombre d'incitatifs et de soutiens, et les subventions offertes par la Ville de Dieppe dans le cadre de cette politique constituent un complément utile. Toutefois, le montant de la subvention étant lui-même limité à la valeur des droits de permis de construction, la politique actuelle n'aura que des effets limités. Elle peut donner un coup de pouce utile aux projets qui se déroulent dans le cadre du statu quo, mais il est peu probable qu'elle se traduise par un plus grand nombre de logements abordables, un niveau d'abordabilité plus élevé ou une augmentation accrue de la capacité du secteur du logement hors marché qu'elle ne l'aurait fait dans d'autres circonstances.

Pour que les résultats aient une véritable incidence, il est nécessaire d'améliorer le programme d'incitatifs municipaux. L'avantage d'avoir exécuté un programme d'aide au logement abordable en général est d'avoir établi un cadre et un processus qui servent de point de départ à d'autres améliorations. La présente mesure se concentre sur ces améliorations.

Lien avec l'évaluation des besoins

L'évaluation des besoins a permis de déterminer un petit nombre de logements abordables à Dieppe. Les logements existants sont peu diversifiés, car la majorité d'entre eux sont destinés aux personnes âgées, alors que les besoins se sont accrus dans un spectre beaucoup plus large de la collectivité.

En outre, malgré l'insuffisance de l'inventaire existant, peu d'éléments viennent s'y ajouter, une situation qui est en grande partie attribuable à l'échelle et à la capacités limitées du secteur du logement hors marché à Dieppe. Les promoteurs de logements du marché sont la principale source de logements abordables potentiels, et tiennent de moins en moins à offrir des unités abordables, en partie à cause de la viabilité économique décroissante des programmes d'incitatifs des autres ordres de gouvernement qui n'ont pas suivi le rythme des tendances des coûts et des loyers du marché.

Avantages et résultats

Un programme d'incitatifs amélioré pourrait donner lieu à des résultats différents en ce qui concerne la création de nouveaux logements abordables à Dieppe. Une valeur incitative plus élevée est nécessaire en raison de ce qui suit :

- Pour susciter l'intérêt des développeurs du marché et des développeurs hors marché.
- Pour entraîner des effets importants sur la faisabilité des projets abordables, ce qui permet de faire avancer des projets qui ne le seraient pas autrement.
- Pour faire de Dieppe un participant et un partenaire important dans les projets de logements abordables et pour lutter contre l'impression que la Ville se limite à offrir de belles paroles.

D'autres modifications du programme d'incitatifs pourraient appuyer des mesures de la présente stratégie. Des modifications de la forme d'incitatifs, d'admissibilité des projets et d'autres caractéristiques de la conception du programme pourraient être utiles :

- Pour débloquer des fonds plus importants à partir d'autres programmes d'incitatifs.
- Pour appuyer des projets plus tôt dans le processus de développement.
- Pour possiblement favoriser la croissance du secteur du logement hors marché en général, ce qui entraînerait une accélération de l'offre de logements abordables à long terme.



Détails

Admissibilité aux mesures incitatives

- Le programme actuel est ouvert aux candidats des logements du marché et hors marché. Cette approche devrait être maintenue à court terme, mais des changements supplémentaires pourraient être apportés à plus long terme pour mieux aligner le programme d'incitatifs sur d'autres objectifs stratégiques de croissance et de soutien d'un secteur robuste de logements hors marché.
- À l'heure actuelle, c'est dans le secteur des logements du marché que l'on trouve la plus grande partie des capacités et de l'expertise nécessaires à la réalisation de projets de logements. Les promoteurs privés peuvent donc avoir un rôle essentiel à jouer en incluant des logements abordables dans leurs projets, le programme d'incitatifs aidant à susciter leur participation.
- Dans l'éventualité où il y aurait trop de demandes dans le cadre du programme d'incitatifs amélioré ou s'il est nécessaire de trancher entre des demandes concurrentes, la priorité devrait être donnée à celles qui sont présentées par des promoteurs hors marché.
- À plus long terme, à mesure que le secteur de logements hors marché croît et qu'il sera en mesure de jouer un rôle plus important, il faudrait envisager de réviser le programme d'incitatifs de sorte que seuls les projets hors marché soient admissibles. Cette mesure permettrait d'aligner complètement le programme sur le besoin d'un solide inventaire de logements hors marché qui s'accroîtrait avec la population de Dieppe. Pour prendre cette décision, il faudrait évaluer soigneusement la capacité et l'intérêt du secteur hors marché, en se fondant, dans l'idéal, sur la participation récente au programme d'incitatifs.

Structure d'incitatifs

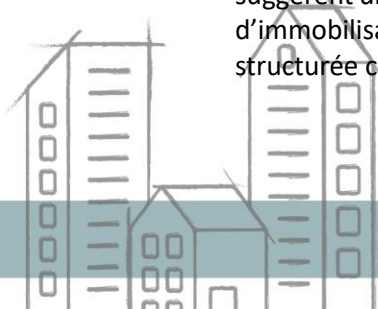
- Le programme actuel est structuré comme une subvention d'immobilisation, accordée après le paiement des droits de permis. Il permet donc de réduire le coût global du projet, mais en tant que remboursement des droits, il n'élimine pas la nécessité de disposer de fonds en premier lieu.
- Les droits de permis étant généralement peu élevés, il ne s'agit pas d'un obstacle majeur. Toutefois, il conviendrait d'envisager la possibilité, au moins pour les demandeurs qui ne sont pas des parties prenantes du marché, d'appliquer directement l'incitatif à tout autre droit redevable à Dieppe, ce qui réduirait le montant du capital qu'un demandeur pourrait avoir à immobiliser, même temporairement.
- Dans l'ensemble, une structure de subvention d'immobilisation est utile, car elle fournit un soutien financier dès le début du cycle de vie du projet plutôt que d'être récupérée au fil du temps. En soi, il s'agit de la structure la plus avantageuse pour un incitatif.



- Toutefois, d'autres structures peuvent se révéler plus avantageuses si l'on considère la situation dans son ensemble. Si la subvention est transformée en une subvention annuelle récurrente, l'incitatif améliore directement le modèle financier d'exploitation du projet. Un modèle d'exploitation réalisable pour les projets hors marché fait souvent obstacle à l'accès à d'autres programmes d'aide et d'incitatifs importants. Ainsi, bien que cette approche ne permette pas d'obtenir un soutien financier de Dieppe avant un stade beaucoup plus avancé du projet, elle pourrait être plus bénéfique à court terme en permettant de débloquer un soutien financier à plus grande échelle, tel que celui offert par la SCHL.
- On peut également considérer qu'il s'agit d'une approche financièrement plus gérable pour la Ville de Dieppe, étant donné qu'une subvention d'exploitation serait versée au fil du temps alors que le projet lui-même génère des revenus pour la municipalité par l'entremise de ses impôts fonciers. Une subvention récurrente calculée en fonction de ces obligations fiscales, évoluant efficacement comme un rabais, réduit le coût du programme d'incitatifs à une question de revenus non perçus, plutôt qu'à des fonds budgétisés versés. Cette façon de faire peut aider la municipalité à améliorer la valeur des mesures d'incitatifs.
- La structure de subvention d'exploitation récurrente présente un autre avantage, en ce sens que la Ville de Dieppe peut fournir des engagements aux promoteurs de projets dès les premières étapes de développement de leur projet, avant même la demande de permis. Les promoteurs peuvent à leur tour utiliser ces engagements pour accéder à d'autres programmes, qui exigent souvent que les projets fassent la preuve d'un soutien financier existant de la part d'autres parties. Par conséquent, cette structure peut aider les promoteurs de projets à accéder à des programmes qui contribuent au financement de leurs activités de préconstruction et dont ils ne pourraient pas bénéficier autrement, augmentant ainsi le nombre de projets qui se présentent pour l'obtention d'un permis et la construction en premier lieu.

Valeur incitative

- Bien qu'il soit nécessaire d'accroître la valeur incitative, aucune valeur précise n'est déterminée aux fins de mise en œuvre dans cette stratégie.
- Une valeur incitative « utile » évolue constamment; l'efficacité d'une mesure incitative ne dépend pas seulement de la valeur de cette dernière, mais aussi de la façon dont cette valeur se compare aux coûts de construction en vigueur, aux niveaux des loyers du marché par rapport aux exigences d'abordabilité et au soutien offert dans le cadre d'autres programmes complémentaires à l'échelle provinciale et fédérale.
- En général, l'incidence d'une mesure incitative est linéaire : vous obtenez ce pour quoi vous payez. Par conséquent, l'ambition et les ressources de la municipalité sont le facteur le plus important dans la détermination de la valeur à mettre en œuvre, qui est en fin de compte un choix fondé sur les valeurs publiques que les élus, avec le soutien du personnel, sont le mieux à même de faire.
- Un examen rapide des exemples de programmes existants dans la région de l'Atlantique a été effectué pour suggérer d'importantes valeurs incitatives à titre d'orientation initiale. Les exemples suggèrent un incitatif par unité de l'ordre de 20 000 \$, si elle est structurée comme une subvention d'immobilisation, comme c'est le cas actuellement, ou 60 % des impôts fonciers si elle est structurée comme une subvention d'exploitation récurrente.



- Ces valeurs sont fondées sur des précédents locaux, et pas nécessairement sur les pratiques optimales, de sorte qu'il serait idéal de dépasser ces niveaux. Toutefois, il serait préférable d'envisager de dépasser ces niveaux à plus long terme, en fonction de l'efficacité observée d'une augmentation initiale moindre de la valeur, ou lorsque la capacité du secteur hors marché devient moins contraignante. Cela dit, une subvention d'exploitation récurrente ne représenterait pas un coût direct pour Dieppe, à moins qu'elle ne dépasse 100 % de la facture de l'impôt foncier.

Les points de référence suivants sont fournis pour considération lorsque la Ville de Dieppe examine ses options de mise en œuvre de la stratégie :

- Dans le cadre de son plan d'action par l'intermédiaire du Fonds pour accélérer la construction des logements du gouvernement fédéral, la Ville de Moncton met en place plusieurs mesures incitatives en matière de logement : 20 000 \$ par unité pour le logement au centre-ville, 10 000 \$ par unité pour les logements annexes, 5 000 \$ à 15 000 \$ par unité pour diverses formes de logement dans les zones de croissance et 20 000 \$ par unité pour les projets de logements hors marché.
- Le Fonds pour accélérer la construction des logements lui-même encourage le logement abordable en accordant une subvention supplémentaire de 19 000 \$ en plus du montant de base par unité pour tout logement supplémentaire.
- La Ville de Charlottetown a mis en place un programme d'incitatifs au logement abordable qui prévoit le remboursement d'une partie de l'impôt foncier chaque année pendant dix ans. La valeur du remboursement commence à 90 % et diminue à 30 % au cours de la période, pour un remboursement annuel moyen de 60 %.
- Le gouvernement de la Nouvelle-Écosse a récemment mis en place un programme d'incitatifs à la construction de logements annexes. Un prêt d'un montant maximal de 25 000 \$ est offert et peut être annulé si les appartements sont loués à 80 % des loyers moyens de la région.
- Le gouvernement du Nouveau-Brunswick encourage la construction de logements abordables par l'intermédiaire d'Habitat pour l'humanité en accordant une aide de 70 000 \$ par logement.

Le tableau ci-dessous compare les paramètres de base de la faisabilité économique pour le développement de nouveaux logements locatifs du marché avec les scénarios d'incitatifs actuels et d'autres scénarios. Cette analyse simplifiée ne vise pas à suggérer un lien direct entre le montant d'un incitatif et les loyers du marché qui en découlent, mais permet d'illustrer l'ampleur de l'incidence entre les différentes options de valeur et de structure, et de faire une comparaison avec les exigences d'abordabilité qui peuvent être demandées en échange.



Comparaison des scénarios de valeur incitative et de l'incidence sur les loyers qui en découle

Scénario	Tout compris par unité	Taux d'actualisation dérivé du marché	Revenu net d'exploitation	Ratio des charges d'exploitation	Revenu brut effectif	Loyer mensuel minimum réalisable sur le plan économique	Incidence sur les loyers réalisables
Pas d'incitatif	280 000 \$	5,5%	15 400 \$	70 %	22 000 \$	1 833 \$	n.d.
Incitatif existant¹¹	277 900 \$	5,5%	15 285 \$	70 %	21 835 \$	1 820 \$	-0,71 %
Augmentation de la subvention d'immobilisation¹²	259 000 \$	5,5%	14 245 \$	70 %	20 350 \$	1 696 \$	-7,47 %
Subvention d'exploitation¹³	280 000 \$	5,5%	15 400 \$	77 %	20 078 \$	1 673 \$	-8,72 %
Subvention d'exploitation améliorée¹⁴	280 000 \$	5,5%	15 400 \$	82 %	18 797 \$	1 566 \$	-15,57 %

Quatrième mesure : partenariat de projets

Tout au long de ce document, la nécessité d'augmenter l'inventaire de logements hors marché est un thème récurrent. Toutes les mesures décrites jusqu'à maintenant ont le potentiel d'appuyer les promoteurs de logements hors marché dans les projets qu'ils poursuivent et d'appuyer la croissance du secteur au fil du temps grâce à cette activité, mais elles sont par ailleurs limitées à court terme par la capacité actuelle du secteur à mettre ces projets de l'avant en premier lieu. De plus, le besoin de logements hors marché est présent dans de nombreuses municipalités du Nouveau-Brunswick et dans tout le pays en général, ce qui signifie qu'il y a une concurrence accrue entre les collectivités pour solliciter l'attention des promoteurs de logements hors marché qui sont actuellement en mesure de réaliser de nouveaux projets.

¹¹ Le montant maximum de la subvention est égal à la totalité des droits de permis de construction, soit 2 100 \$ (estimés à 7,50 \$ par tranche de 1 000 \$ de coût unitaire).

¹² Illustre un exemple où le montant de la subvention est de 21 000 \$ (dix fois le maximum actuel).

¹³ Illustre l'incidence d'une subvention annuelle récurrente équivalente à 60 % (selon l'exemple du programme de Charlottetown, à l'Î.-P.-É.) de l'impôt financier de la propriété de 3 203 \$ (estimée en fonction d'une évaluation supposée de 80 % du coût de construction de l'unité et d'un taux d'imposition de 1,43 \$ par 100 \$ de valeur imposable), représentée par une réduction des dépenses d'exploitation de la propriété et donc un revenu brut requis plus faible par rapport au même revenu net.

¹⁴ Illustre l'incidence d'une subvention annuelle récurrente équivalente à 100 % de l'impôt foncier de 3 203 \$ (estimée en fonction d'une évaluation supposée de 80 % du coût de construction de l'unité et d'un taux d'imposition de 1,43 \$ par 100 \$ de valeur imposable), représentée par une réduction des dépenses d'exploitation de la propriété et donc un revenu brut requis plus faible par rapport au même revenu net.



Dans le cadre de cette mesure, on reconnaît qu'au-delà des réponses programmatiques qui reflètent le rôle principal de la Ville de Dieppe en tant que soutien, à court terme, une intervention plus affirmée et plus précise serait extrêmement précieuse pour donner un nouveau ton à la municipalité, concurrencer plus efficacement le développement de logements hors marché et générer une dynamique qui pourrait bénéficier à d'autres mesures de la stratégie.

Lien avec l'évaluation des besoins

L'inventaire de logements hors marché de Dieppe est limité et n'a pas augmenté de façon significative au fil du temps. Il était déjà insuffisant par rapport aux besoins de la collectivité avant que l'accélération de la croissance démographique et les conséquences de la pandémie n'entraînent une augmentation rapide du nombre de ménages dont les besoins ne sont pas comblés par le marché du logement. L'offre de nouveaux logements est essentielle dans l'ensemble, mais l'offre de logements hors marché en particulier est nécessaire pour répondre aux besoins des ménages à fardeau financier élevé et qui risquent de plus en plus d'être déplacés et de devenir sans-abri sans cette offre.

En raison de son petit inventaire existant et ses faibles niveaux d'activité actuels, le secteur des logements hors marché local aura du mal, à lui seul, à se développer pour répondre à ce besoin croissant. En fait, de nouveaux entrants dans le secteur hors marché local pourraient être nécessaires, et il n'y a pas grand-chose qui les attire actuellement à Dieppe par rapport à d'autres territoires.

Avantages et résultats

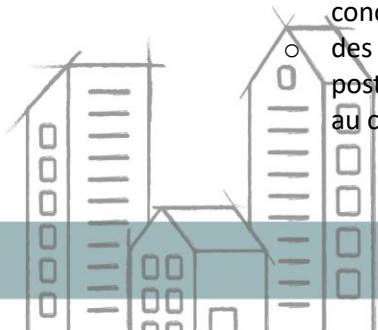
- Lancer de manière proactive la fourniture de logements abordables plutôt que d'attendre que des possibilités se présentent et puissent être appuyées.
- Faire preuve de leadership dans les questions de logement et donner un nouveau ton en signalant le sérieux de la municipalité.
- S'attaquer directement à la contrainte existante de la capacité du secteur des logements hors marché, d'autant plus qu'il est beaucoup plus difficile de se développer à partir du point de départ actuel de capacité très limitée, par rapport à l'expansion d'un secteur modeste, mais par ailleurs fonctionnel.
- Par extension, favoriser l'efficacité d'autres mesures qui exigent que les projets soient d'abord lancés par d'autres.
- Mettre en œuvre des ressources qui ne sont peut-être pas réalisables dans le cadre d'un programme largement accessible, mais qui peuvent être utilisées de manière ciblée et plus limitée.

Détails

- La Ville de Dieppe devrait chercher à s'associer directement et de façon importante à un nombre limité de projets particuliers de logements abordables afin de les réaliser. Cette mesure peut nécessiter un recrutement proactif de partenaires et une collaboration entre plusieurs parties.
- Étant donné la nature limitée et ouverte de cette mesure, les détails précis ne peuvent pas être définis à l'heure actuelle et il est préférable de les déterminer aux moments appropriés de la mise en œuvre. Des orientations générales sont fournies dans la présente stratégie.



- Dans les limites de son pouvoir, la Ville de Dieppe devrait envisager toutes les formes potentielles de soutien, y compris, sans toutefois s’y limiter, la fourniture de terrains, d’infrastructures, d’un financement ou d’un soutien financier, d’un soutien juridique, d’un soutien au processus externe et interne, d’une défense et d’une promotion, d’une coordination avec d’autres projets municipaux pour obtenir des avantages synergiques (le cas échéant). Toutes les options devraient être envisagées et considérées, et bien que la municipalité doive toujours agir dans le cadre de ses responsabilités, elle doit se montrer ambitieuse.
- Des sites de projet appropriés (fourniture de terrains) en particulier constituent une ressource à forte incidence que la Ville de Dieppe pourrait apporter à un partenariat. Par conséquent, il est presque certain que la participation d’Expansion Dieppe est bénéfique et que cet organisme peut jouer un rôle important dans l’ensemble.
- Étant donné la souplesse supplémentaire que possède Expansion Dieppe par rapport à l’administration municipale, sa participation pourrait présenter des options supplémentaires pour appuyer et renforcer un projet. En fonction de la disponibilité et de la capacité des autres partenaires, un projet pourrait grandement profiter du fait qu’Expansion Dieppe assume un rôle temporaire de champion et de leader à des moments clés du processus de développement, en transférant diverses responsabilités à d’autres partenaires le cas échéant (p. ex., lors de la transition entre la construction et l’exploitation à long terme).
- La détermination des collaborateurs potentiels du secteur du logement hors marché et la formation de partenariats peuvent nécessiter diverses approches. Il conviendrait de contacter directement les groupes locaux sans but lucratif afin de déterminer si l’un d’entre eux est en mesure de participer efficacement à cette mesure. Bien qu’il soit avantageux d’appuyer les organismes qui existent déjà dans la région, cette mesure exige que les partenaires du secteur hors marché soient en mesure d’assumer leurs rôles et responsabilités, ce qui, à ce stade, suggère qu’une recherche plus large est nécessaire pour s’assurer de trouver des partenaires adéquats. La Ville de Dieppe pourrait lancer un appel à manifestation d’intérêt décrivant les résultats escomptés et ce qu’elle est prête à mettre sur la table pour y parvenir, et évaluer l’intérêt et les commentaires qui en découlent. Par ailleurs, si les appels ouverts ne génèrent pas de réponse satisfaisante, il pourrait être nécessaire de contacter directement des promoteurs des logements hors marché crédibles sur un vaste territoire (au Nouveau-Brunswick ou dans d’autres régions de l’Atlantique) afin de solliciter l’intérêt pour un partenariat.
- Contrairement aux réponses du programme qui doivent rester raisonnablement justes et équitables pour les candidats admissibles, un projet particulier avec la participation unique de la Ville de Dieppe offre la possibilité de cibler les avantages ou les résultats pour des parties ou des populations choisies, ce qui peut appuyer des objectifs stratégiques plus larges et d’autres besoins clés cernés en matière de logement. Bien que l’objectif global de cette action soit de stimuler la création de logements hors marché en général, une partie des logements qui en découleront pourraient être destinés à ce qui suit :
 - des unités très abordables (car la plupart des programmes d’incitatifs existants se concentrent sur des niveaux d’abordabilité plus modestes);
 - des unités pour les personnes étudiantes internationales francophones de niveau postsecondaire de la région, et plus particulièrement celles qui suivent des programmes au campus du CCNB à Dieppe;



- des logements spéciaux pour personnes non âgées;
 - des logements pour d'autres ménages mal desservis ou vulnérables indiqués dans l'évaluation des besoins.
- Compte tenu de l'importance du secteur des logements hors marché pour relever les nombreux défis actuels de Dieppe en matière de logement, et de l'avantage d'un secteur hors marché solide pour prévenir et relever les nouveaux défis à venir, cette mesure représente l'élément le plus important de la stratégie et celui qui devrait être prioritaire par rapport à d'autres (en particulier, le programme d'incitatifs amélioré) si de tels choix sont nécessaires à certains stades de la mise en œuvre.
 - Même si cette mesure est envisagée comme une intervention limitée dans l'immédiat, l'expérience et les résultats peuvent démontrer des avantages et une faisabilité plus larges qui pourraient être transformés en une approche systématique à plus long terme. En particulier, dans la mesure où l'acquisition de terrains pour le développement de logements hors marché reste un défi pour ce secteur, cette expérience peut avoir une incidence durable si elle est transformée en un programme d'acquisition et de regroupement de terrains expressément pour de tels projets, dans le cadre d'une stratégie de soutien à long terme du secteur. La Ville de Kelowna gère un programme dans ce sens, en acquérant stratégiquement des terrains dans le but de créer un site viable pour un projet de logements abordables (d'environ 40 unités) tous les quatre ans.

Activités de soutien

Les mesures décrites ci-dessus représentent l'essentiel de la réponse de la Ville de Dieppe aux problèmes de logement dans le cadre de cette stratégie. Parallèlement, un certain nombre d'activités de soutien moins importantes devraient être entreprises. Dans certains cas, ces activités contribuent directement à la réussite des mesures principales, tandis que d'autres sont simplement de bonnes pratiques standard relativement simples à mettre en œuvre. À bien des égards, les activités de soutien représentent de bonnes pratiques qui préparent le terrain pour de futures extensions ou améliorations de cette stratégie, et le rôle de Dieppe dans l'obtention de résultats positifs en matière de logement à plus long terme.

Poursuivre l'analyse et la sensibilisation des parties prenantes

Les mesures constituent un point de départ clair; toutefois, des examens réguliers de renseignements à jour et la consultation de diverses parties prenantes peuvent renforcer leur affinement, leur mise en œuvre réussie et leur amélioration progressive au fil du temps. Les problèmes de logement doivent être gérés à mesure que les années passent et ne peuvent être réglés une fois pour toutes. Il est important pour la Ville de Dieppe de maintenir un dialogue solide sur les questions de logement, à la fois de manière générale et en ce qui concerne les mesures précises décrites ici. Cette démarche nécessite un engagement actif auprès d'un éventail diversifié de parties prenantes, y compris, mais sans toutefois s'y limiter, les exploitants et les promoteurs de logements du marché et hors marché, tant à l'échelle locale que régionale. En favorisant un dialogue ouvert avec les parties prenantes du logement, la municipalité peut recueillir des renseignements précieux sur les nuances des différentes initiatives et acquérir une compréhension globale des possibilités et des défis à relever.



En outre, la mobilisation du public et la contribution de consultants experts sont indispensables à l'examen critique des outils politiques existants et à la conception de nouvelles stratégies au fur et à mesure de l'évolution des conditions. Cette approche inclusive fait en sorte que les efforts de la Ville Dieppe en matière de logement s'appuient sur des perspectives diverses, maximisant ainsi leur efficacité et faisant le meilleur usage possible des ressources qu'ils requièrent.

Collaboration intermunicipale

Il est important de se réunir et de coordonner nos efforts régulièrement avec les municipalités homologues du Nouveau-Brunswick. Dieppe se situe au quatrième rang de plus grandes municipalités de la province et fait partie de la région la plus peuplée de cette dernière. D'autres municipalités de la région du Grand Moncton et des collectivités, grandes et petites, ailleurs au Nouveau-Brunswick, déploient des efforts similaires pour résoudre des problèmes semblables et commencent déjà à mettre en commun leurs expériences et leurs conseils. Outre l'avantage d'apprendre de l'expérience des autres, étant donné que le gouvernement provincial joue un rôle important dans le domaine du logement, il y a un avantage évident à coordonner avec d'autres municipalités quand vient le temps de communiquer et de défendre les intérêts d'un ordre de gouvernement à l'autre. La Ville de Dieppe devrait collaborer de façon fréquente et enthousiaste avec les municipalités sur les questions de logement et participer régulièrement aux groupes de travail où ces questions sont abordées.

Plus important encore, il faut comprendre que, bien que séparé par des frontières politiques, le système de logement de Dieppe est intégré à celui de Moncton, de Riverview et des zones rurales extérieures de la région du Grand Moncton. Ce contexte signifie qu'il existe de nombreux domaines potentiels d'intérêt commun, où il est logique de mettre en commun les ressources, de partager les responsabilités et de coordonner les interventions. Même si les collaborations potentielles devaient toujours être évaluées avec soin, la Ville de Dieppe devrait être très ouverte aux idées des municipalités voisines et proactive dans l'exploration des possibilités qu'elle découvre.

Certains exemples de questions importantes pour la collaboration sont évidents. Bien qu'elle ne soit pas suggérée dans cette stratégie comme une initiative clé pour Dieppe seulement, l'utilisation d'outils politiques de zonage d'inclusion ou de primes à la densité est une question qui pourrait être envisagée avec prudence, si elle est abordée comme un cadre cohérent pour le développement du logement dans l'ensemble de la région du Grand Moncton. Que ce soit évident ou non, il faut avoir une vue d'ensemble lorsqu'on décide de conserver la responsabilité et le contrôle exclusifs d'une initiative liée au logement ou de collaborer avec d'autres partenaires municipaux. Sur une base individuelle, il est probable que des avantages inégaux découlent d'initiatives particulières auxquelles la Ville de Dieppe peut collaborer, mais il faut se demander si l'effet combiné de la collaboration régionale produit des résultats plus importants que ceux qu'elle pourrait obtenir seule.

Défendre, éduquer et promouvoir

Une stratégie de logement et ses solutions ne peuvent donner les résultats escomptés sans un soutien continu. Le logement est en fin de compte une question politique, et le succès de sa mise en œuvre nécessite donc un soutien durable de la part des résidentes et résidents de la région, dont beaucoup ne sont pas directement touchés par des problèmes de logement. La mise en œuvre des mesures stratégiques nécessite donc une volonté de défendre, d'expliquer et de promouvoir ces dernières.



- La promotion consiste à mobiliser le soutien de diverses parties prenantes, y compris les membres de la collectivité, les décideurs et les organismes, afin de donner un élan à la stratégie en matière de logement. L'*Évaluation des besoins en logement* a permis de déterminer que le campus de Dieppe du Collège communautaire du Nouveau-Brunswick (CCNB) était un candidat de choix pour la promotion du logement étudiant, à la fois comme moyen d'appuyer les personnes étudiantes actuelles et les efforts globaux de la région en matière d'immigration. Parce que Dieppe est une communauté francophone dominante dans la région du Grand Moncton, les chevauchements entre les questions de langue française et les défis en matière de logement sont des occasions d'élargir le soutien.
- L'éducation est essentielle pour sensibiliser à l'importance et à la complexité des questions de logement, ainsi qu'aux avantages potentiels des solutions proposées. Cette démarche permet aux personnes et aux collectivités de participer de façon active au processus et de défendre leurs besoins. Même si de nombreux habitants et habitantes de Dieppe ne sont pas touchés par les problèmes de logement, leur compréhension de l'évolution des conditions de logement et de l'incidence de ces dernières sur leurs voisins ou leurs concitoyens est cruciale pour maintenir l'élan et réussir lorsque des décisions difficiles doivent être prises.
- La promotion consiste à reconnaître les parties prenantes clés qui possèdent l'influence et la passion nécessaires pour défendre la stratégie de logement, qu'il s'agisse de personnel municipal, de personnes politiques ou de responsables communautaires. Ces personnes peuvent tirer parti de leur position et de leurs réseaux pour obtenir un soutien, allouer des ressources et surmonter les obstacles. Leur leadership contribue à créer et à maintenir le soutien populaire qui permet à la stratégie de progresser.
- Enfin, il est crucial de défendre la stratégie de logement face à l'opposition ou au scepticisme pour en maintenir l'intégrité et assurer la poursuite des progrès. Il sera plus facile de défendre la stratégie si les efforts de défense, d'éducation et de promotion sont bien conçus et si des renseignements solides et à jour sur les conditions de logement sont conservés afin de répondre aux questions ou de dissiper les doutes.

S'engager à évaluer les besoins de logement et à actualiser la stratégie

Il est plus important de donner la priorité à l'uniformité des mises à jour qu'au moment exact où ces mises à jour ont lieu. Pour favoriser une approche structurée, l'examen et la révision des évaluations des besoins et des stratégies de logement devraient être intégrés à des processus de planification plus larges, tels que les examens périodiques du plan municipal. Par exemple, le gouvernement de la Colombie-Britannique a demandé aux administrations locales de mettre à jour leurs rapports relatifs aux besoins en logement sur un cycle de cinq ans et a lié la capacité de mettre à jour les plans officiels de la collectivité à l'existence d'une évaluation à jour.



La municipalité devrait planifier la mise à jour de l'évaluation des besoins en logement selon la publication de nouvelles données, notamment les données du recensement. Cette démarche suggère une réévaluation aux alentours de l'automne 2027 afin de tirer parti des renseignements relatifs au logement issus du recensement de 2026. Toutefois, l'établissement d'un calendrier pour la production de nouveaux travaux devrait constituer une exigence minimale. Il est impératif de faire preuve de souplesse et d'envisager des mises à jour plus précoces ou plus fréquentes, en particulier lorsque les conditions du marché indiquent un besoin urgent de renseignements à jour (p. ex., des données actualisées sur le marché de la location et de l'accession à la propriété). Cette approche adaptative fait en sorte que les stratégies de logement restent adaptées à l'évolution des besoins et à la dynamique du marché.

Mise en œuvre

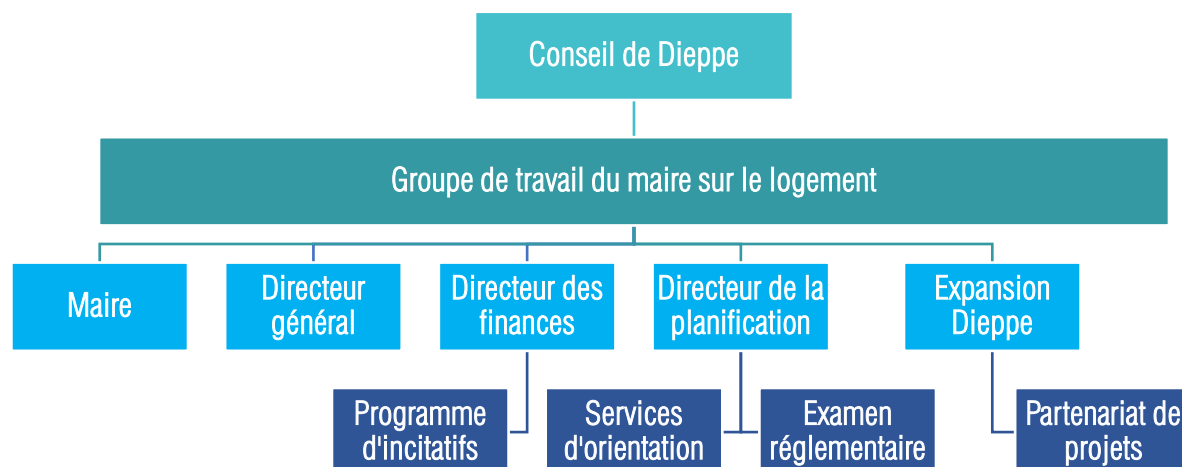
Cette stratégie présente un ensemble ciblé de mesures suggérées qui, prises ensemble, constituent une approche coordonnée et pratique au renforcement de la fourniture et de l'abordabilité de logements à l'échelle de Dieppe. Cette section présente quelques approches et considérations clés pour la mise en œuvre de ces mesures.

Établir les responsabilités

Les initiatives de logement touchent souvent à de nombreux domaines de compétence et d'activité municipaux, et nécessitent la collaboration et le soutien des parties prenantes externes. Compte tenu des multiples facettes du logement et du nombre de parties potentiellement concernées, on peut être tenté d'intégrer largement les activités liées au logement dans de nombreux services. Cependant, cette démarche peut souvent mener à des difficultés de mise en œuvre; souvent, quand tout le monde est responsable en théorie, personne ne l'est en pratique, et les initiatives peinent à se déclencher et à maintenir leur élan tout au long de la phase de mise en œuvre.

Bien que les tâches et les rôles puissent être répartis, il peut être avantageux de structurer la mise en œuvre des mesures de la Ville de Dieppe en matière de logement sous une bannière officielle avec un champion défini et des responsabilités pour les résultats. En particulier, étant donné la nature politique des défis et des réponses en matière de logement, il conviendrait d'envisager la création d'un organisme lié au conseil pour superviser la mise en œuvre. Dans ce cadre, la responsabilité de la mise en œuvre des principales mesures pourrait être attribuée à des services ou à des membres du personnel particulier, avec un soutien clé ou des parties collaboratrices identifiées. La structure suivante est fournie comme exemple à considérer et à adapter au mieux au contexte particulier de la Ville de Dieppe :





Créer un plan de mise en œuvre

Qu'il s'agisse d'une approche consolidée (suivant le modèle suggéré dans la section précédente) ou dispersée de la mise en œuvre, il conviendrait de préparer un plan succinct définissant les mesures à entreprendre, les personnes responsables, le calendrier de lancement, les étapes et le calendrier prévus, ainsi que les mesures de suivi de la mise en œuvre et des résultats ultérieurs (s'il y a lieu).

Le plan de mise en œuvre devrait aborder les mesures précises découlant de cette stratégie, ainsi que les autres tâches qui doivent être accomplies avant ou en même temps qu'elles, et mettre en évidence toutes les interrelations essentielles entre elles. Par exemple, un processus distinct d'exploration et de formalisation du rôle d'Expansion Dieppe est nécessaire pour confirmer comment et où cet organisme s'inscrit dans les différentes mesures de cette stratégie. Cette tâche doit être achevée avant que d'importants projets puissent être réalisés dans l'exécution de la mesure de partenariats, bien que certains travaux préparatoires initiaux puissent probablement être réalisés à l'avance. Le plan peut également fournir un cadre pour le suivi et l'établissement de rapports sur le processus de mise en œuvre au fil du temps.

Le tableau ci-dessous offre une comparaison des principales mesures en fonction de leur difficulté, de leur incidence et de la priorité qu'il est suggéré de leur accorder. Il s'agit d'une orientation générale, fondée sur les recherches et les connaissances de l'équipe de consultants, ainsi que sur renseignements recueillis auprès du personnel et des principales parties prenantes au cours de l'élaboration de la présente stratégie. Étant donné que cette stratégie visait à mettre de l'avant un nombre raisonnable d'initiatives dans l'ensemble, la priorité devrait être comprise comme ayant trait l'incidence globale sur les problèmes de logement à Dieppe et à l'importance de commencer la mise en œuvre afin de réduire au minimum le temps nécessaire pour commencer à obtenir des résultats.



Mesure	Effort requis	Résultats à court terme	Résultats à long terme	Priorité de mise en œuvre
Examen des politiques et de la réglementation	Faible	Moyens	Élevés	Moyenne
Services d'orientation	Élevé	Moyens	Moyens	Élevée
Programme d'incitatifs amélioré	Moyen	Faibles	Moyens	Faible
Partenariat de projets	Élevé	Élevés	Moyens	Élevée

Tenir compte de l'incidence des interventions sur les parties prenantes

Le développement et le maintien du logement sont une filière à multiples facettes, et les projets de logements abordables sont encore plus complexes en raison des nombreux accords de financement et partenariats associés. En essayant d'appuyer l'abordabilité du logement, la Ville de Dieppe doit également être consciente des frais généraux supplémentaires engendrés par ses interventions. Certains sont inévitables, et ce n'est pas un problème s'ils sont largement compensés par les avantages de l'intervention.

Au-delà de ses propres activités, la Ville de Dieppe devrait être consciente de la situation globale dans laquelle elle s'inscrit et de la façon dont le logement abordable évolue d'un point de vue centré sur le projet. En tant que principe général à respecter dans la mesure du possible, il faudrait veiller à éviter le dédoublement des exigences en matière de demande ou d'approbation, les risques sur les projets de logements abordables au profit de la municipalité, ou le fait d'imposer à d'autres le fardeau d'entreprendre des activités qu'elle pourrait faire elle-même. La Ville de Dieppe devrait s'efforcer de rendre la tâche aussi facile que possible à ceux qui essaient de faire le nécessaire.

Suivre les progrès de la stratégie et les conditions du marché local

Un suivi régulier des initiatives décrites dans la présente stratégie est essentiel pour suivre les progrès, reconnaître les réussites et relever les défis au fur et à mesure qu'ils se présentent. Le bref plan de mise en œuvre et le cadre des responsabilités établiront la plateforme et les parties qui devraient suivre ces progrès et en être informées.

En outre, l'évaluation continue de l'écosystème du logement au sens large est cruciale tout au long de la mise en œuvre de la stratégie. Cette approche globale de suivi permet au personnel et au conseil municipal d'évaluer l'efficacité de leurs efforts et d'effectuer des modifications opportunes en réponse à des conditions changeantes ou à des obstacles imprévus. En maintenant la transparence et la reddition de compte au public, la municipalité peut démontrer la valeur tangible de ses efforts. Entre les mises à jour régulières de l'évaluation des besoins, le personnel doit continuer à réaliser certaines activités clés de suivi régulier, englobant la communication des résultats mesurables du programme et des données sur le logement (c'est-à-dire l'enquête sur les logements locatifs de la SCHL et l'enquête sur les mises en chantier et les achèvements de la SCHL) en plus des pratiques existantes telles que la communication des statistiques sur les permis d'aménagement. En tant que tâche qui peut être facilement accomplie par le



rôle d'agente ou agent orienteur suggéré, la surveillance du contexte plus large de la politique et des programmes de logement devrait être assurée et les tendances ou les changements majeurs devraient être signalés afin de tenir les décideurs informés.

Outre ces efforts globaux de suivi, une attention particulière devrait être accordée à divers aspects de la stratégie. Il est important de rendre compte des progrès de la mise en œuvre, mais en outre, l'utilisation une fois mise en œuvre et les commentaires recueillis auprès des utilisateurs sont primordiaux pour évaluer l'efficacité des mesures à stimuler le développement et l'abordabilité du logement et pour reconnaître les possibilités d'amélioration ou la nécessité de changer d'orientation si les résultats ne sont pas à la hauteur des espérances. Il faudrait utiliser l'inventaire des logements hors marché issu de l'évaluation des besoins comme point de référence pour mesurer les progrès accomplis, car il fournit des indications précieuses sur l'élargissement des possibilités de logements abordables, et le mettre à jour régulièrement pour en assurer l'exactitude.

