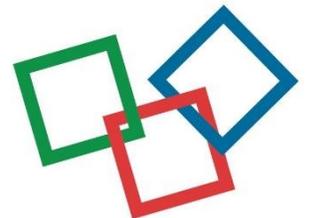




Photos gracieuseté du site web de la Ville de Dieppe

Évaluation des besoins en logement Ville de Dieppe

8 septembre 2023



Préparé pour et en collaboration avec la Ville de Dieppe.

Remerciements

De nombreuses parties prenantes ont généreusement partagé leur expertise, leurs ressources et leurs expériences personnelles dans le cadre de cette étude. Ces personnes et organisations sont conscientes de leur soutien inestimable, qui a joué un rôle essentiel en nous permettant de compiler des données et de cultiver une compréhension approfondie du contexte du logement à Dieppe.

En outre, nous exprimons notre gratitude aux quelque 550 personnes qui ont participé activement au sondage communautaire ouvert, offrant leurs pensées, leurs préoccupations et leurs récits personnels. Leurs points de vue de première main ont permis de mettre en lumière les réalités du terrain, rappelant de manière poignante que chaque point de données représente une histoire humaine unique.

David Harrison, MICU
Turner Drake & Partners Ltd.



Résumé

La Ville de Dieppe a commandé cette étude sur les besoins en matière de logement pour l'aider à définir son rôle dans le domaine du logement et, en particulier, son rôle dans l'offre de logements et leur accessibilité financière. L'étude propose un large éventail de données sur le logement dans le marché et hors marché, complétées par les commentaires des fournisseurs de logements et des membres du public. Le sondage de la Ville sur le logement a généré 554 réponses. L'**annexe A** présente une sélection de commentaires des répondants liés à certains des thèmes de l'étude et des problèmes de logement.

Les perspectives économiques positives du Nouveau-Brunswick entraînent des répercussions évidentes sur l'offre et l'accessibilité des logements à Dieppe. L'accessibilité s'est considérablement détériorée par rapport aux niveaux d'avant la pandémie. Les augmentations des taux d'intérêt, l'inflation, les problèmes de la chaîne d'approvisionnement et l'augmentation des coûts de construction sont des facteurs qui y contribuent. La pénurie de travailleurs de la construction dans l'ensemble de la province est peut-être la plus inquiétante. En effet, entre 2011 et 2021, le marché de l'emploi dans le secteur de la construction a connu une baisse de 9 700 travailleurs (bien qu'il y ait eu depuis une augmentation récente de l'emploi dans le secteur de la construction).

En juin 2023, la stratégie de 10 ans du Nouveau-Brunswick en matière de logement a été actualisée. Voici quelques-uns des objectifs et des mesures mis à jour :

- Créer les conditions nécessaires à la construction de 6 000 nouveaux logements par an.
- Réduire le pourcentage de foyers consacrant plus de 30 % de leurs revenus au logement.
- Encourager la création de nouveaux logements pour la population étudiante.
- Augmenter les possibilités de logement pour les personnes âgées et les personnes ayant des besoins en matière d'accessibilité.
- Créer un fonds de roulement pour le logement destiné aux municipalités et aux organisations sans but lucratif. Au cours des trois prochaines années, le gouvernement provincial fournira 55,1 millions de dollars aux organismes sans but lucratif et au secteur privé afin de créer 420 logements subventionnés.

Cette étude comprend un aperçu de l'économie de Dieppe ainsi que des politiques de planification et d'immigration de la Ville en matière de logement. La **section 4** démontre les avantages associés à l'offre de logements abordables. En termes simples, un logement sûr, sécuritaire, adéquat et abordable est un élément essentiel de la santé humaine et une clé du succès de l'économie et de la viabilité future de Dieppe.

Dieppe est une ville francophone, le français étant la langue maternelle d'environ 64 % de la population. Elle a également une population relativement jeune : l'âge moyen est de 39,5 ans contre 46,1 ans pour l'ensemble du Nouveau-Brunswick. Le recensement de 2021 a révélé une augmentation de 11 % de la population depuis 2016. L'augmentation de la population a été observée dans tous les groupes d'âge, mais l'augmentation la plus prononcée a été celle de 37 % des aînés depuis 2016.

Le fait de comprendre la relation et la dynamique entre les tendances démographiques et le marché du logement est essentiel pour les décideurs politiques, les fournisseurs de logements et les personnes qui cherchent à s'orienter dans les complexités de l'offre de logements, de l'accessibilité financière et de l'aménagement du territoire.

Pour ce faire, l'étude présente trois projections démographiques (scénarios de croissance faible, moyenne et forte). Selon le scénario de croissance moyenne, la population de Dieppe devrait augmenter de 13 % au cours des cinq prochaines années et la ville peut s'attendre à la plus forte croissance chez les 15 à 25 ans et les personnes âgées (64 à 85 ans et plus).

Le coût du logement et le revenu des ménages sont des facteurs clés qui doivent être pris en compte dans toute analyse du marché du logement. La part estimée des revenus des ménages comprend :

- les revenus faibles et très faibles (19 %);
- les revenus modérés (18 %);
- les revenus médians (24 %);
- les revenus élevés (39 %).

L'inclusion du revenu des ménages figurant dans le Tableau 6-3 permet d'illustrer les pressions exercées par l'importante augmentation du prix de vente et l'augmentation continue des loyers indiquées dans le Tableau 7-2 et le Tableau 7-3.

On estime à 12 323 le nombre total d'unités à Dieppe – environ 69 % de ces unités sont possédées et 31 % sont louées. Il est intéressant de noter que cette statistique est en étroite corrélation avec les résultats du sondage : 33 % des personnes interrogées sont locataires et 67 % sont propriétaires de leur logement.

Le sondage révèle que 52 % des locataires paient un loyer de plus de 1 300 \$ par mois et que le même nombre d'entre eux considèrent que leur logement est trop cher. Nous ne pouvons pas supposer que les propriétaires sont à l'abri de problèmes similaires liés au coût du logement. Le sondage révèle que 21 % des propriétaires ont parfois du mal à payer leur hypothèque et que 22 % ont des problèmes d'entretien.

Ces facteurs et d'autres suggèrent que Dieppe connaît une détérioration de ses conditions de logement selon des indicateurs d'inadéquation, d'inadaptation et d'inabordabilité pour les propriétaires et les locataires. Les données de 2021 démontrent que 34 % des locataires vivent dans des logements inabordables, 12 % ont des besoins impérieux en matière de logement et 9 % vivent dans des logements très inabordables.

Il s'agit là de statistiques affligeantes, mais l'étude sur les besoins en logement fournit des analyses et des outils importants qui sont désormais à la disposition de la Ville. Il s'agit notamment d'une analyse des lacunes en matière d'accessibilité, d'une analyse des lacunes en matière d'unités et d'un inventaire des logements hors marché.

Les difficultés des ménages jeunes ou célibataires aux revenus limités pour accéder à un logement abordable sont bien connues. Les difficultés que connaissent les ménages dirigés par des personnes âgées de 55 ans et plus pour payer leur loyer soulignent la complexité de la question.

L'accessibilité locative a eu tendance à diminuer au cours des dernières années, moins de locataires étant en mesure de s'offrir un logement médian d'une chambre, de deux chambres et de trois chambres et plus. De même, les personnes des segments de revenus non mixtes parmi les ménages propriétaires continuent de rencontrer des obstacles à l'accession à la propriété malgré le potentiel d'avantages en matière de capitaux propres à long terme. La plupart des ménages locataires médians ne peuvent pas atteindre le prix médian de l'accession à la propriété, à l'exception de ceux qui ont des enfants ou qui sont composés de quatre personnes ou plus (ces catégories de ménages déclarent des revenus suffisamment élevés).

Le solde des unités de logement projeté à partir de 2023 indique un passage potentiel d'un excédent à un déficit, ce qui sous-entend une pénurie imminente de logements. Cette pénurie pourrait se situer entre 270 et 690 unités d'ici 2033.

Pour répondre à cette demande, la Ville de Dieppe devrait prévoir la construction de 3 505 à 4 365 unités d'ici 2033, compte tenu de l'équilibre actuel des unités. La répartition stratégique des unités en fonction des différentes exigences en matière de chambres à coucher constitue une approche holistique visant à répondre aux divers besoins en matière de logement.

Enfin, la demande de logements abordables, en particulier chez les célibataires à faible revenu, nécessite des efforts ciblés. Les conclusions de cette analyse soulignent l'urgence de mettre en œuvre des politiques et des initiatives visant à améliorer l'accessibilité et l'abordabilité des logements.

L'inventaire des logements hors marché se trouve à l'**annexe B**. Il répertorie 828 logements hors marché, dont la majorité consiste en des logements pour aînés, des logements pour soins spéciaux et des logements avec supplément au loyer. Un objectif clair pour Dieppe consiste à accroître son parc de logements hors marché. L'étude comprend une liste de parties prenantes et de fournisseurs de logements hors marché avec lesquels la Ville peut commencer à travailler. En outre, en le tenant à jour, l'inventaire des logements hors marché peut aider à suivre les progrès accomplis dans la réalisation de cet objectif important.

Mais étant donné que de nombreux facteurs liés au logement échappent au contrôle de la Ville, sur quoi celle-ci doit-elle se concentrer?

Les auteurs de l'étude suggèrent de se tourner vers le sondage public pour obtenir des conseils sur cette question. Pour que Dieppe puisse répondre à ses besoins en matière de logement, 80 % des répondants au sondage indiquent que l'abordabilité est le principal obstacle, notamment les coûts de construction. Bien que de nombreux facteurs liés aux coûts du logement soient effectivement hors du contrôle de la Ville, l'établissement d'incitatifs et de partenariats avec des fournisseurs de logements pour appuyer des projets de logements à revenus mixtes ou non commerciaux peut contribuer à réduire le défi de l'abordabilité. Le deuxième défi classé (aucune stratégie de logement – 37 %) et le troisième défi classé (règles et réglementations gouvernementales – 34 %) sont à la portée de la Ville.

Les résultats du sondage présentés dans la **section 8.1** donnent des indications sur une réponse potentielle et sur la manière dont les mesures de la Ville pourraient être le mieux alignées sur les attentes du public. Les auteurs de l'étude notent que la Ville peut influencer positivement certaines suggestions formulées par les membres du public, par exemple en garantissant suffisamment de terrains et d'infrastructures pour appuyer une offre de logements plus importante, ou en modifiant la politique d'aménagement pour soutenir une densité plus élevée. Des besoins particuliers tels que les logements pour aînés, ainsi que la population étudiante doivent être ciblés.

Compte tenu du défi classé au deuxième rang par le public (absence de stratégie en matière de logement), on recommande dans la **section 12** que Dieppe établisse une stratégie relative aux besoins en matière de logement et formule 14 suggestions de mesures réparties dans les catégories, soit la planification et l'aménagement, l'abordabilité et les logements hors marché.

Recommandations

Il est recommandé que la Ville de Dieppe adopte une stratégie globale en matière de logement afin de répondre aux besoins et aux enjeux en matière de logement cernés dans la présente étude. Il est important que la stratégie de logement soit bien communiquée aux résidents, aux entreprises et aux collectivités adjacentes, ainsi qu'aux autorités provinciales et fédérales en matière de logement.

Planification et aménagement

- Examiner toutes les options et possibilités liées à l'examen par le gouvernement provincial des pratiques exemplaires des territoires énumérés à la section 3.3.
- Consolider les politiques relatives au logement dans le plan d'aménagement municipal et lors de la mise à jour du plan; examiner les politiques, les lignes directrices en matière de conception et les réglementations du point de vue de leur efficacité, de leur capacité à être mises en œuvre et de leur influence potentielle sur l'offre et le coût du logement.
- Dans le même ordre d'idées, il convient de revoir les politiques et les réglementations relatives à l'intensification des unités.
- Adopter des objectifs de logements à revenus mixtes (dans le marché et hors marché) pour le centre-ville et d'autres zones ayant accès aux services urbains centraux et aux transports en commun.
- Instaurer un dialogue ouvert avec les acteurs du marché afin de comprendre les obstacles existants qui sont du ressort de la Ville.

Abordabilité

- Envisager des options pour augmenter les incitations du gouvernement provincial en faveur du logement abordable dans les immeubles à revenus mixtes.
- Plaider en faveur d'un allègement de l'impôt foncier pour ceux qui fournissent des logements abordables.
- Envisager d'étendre les incitations au stationnement dans le centre-ville pour y inclure un soutien au logement à revenus mixtes ou une tarification différenciée des terrains dans l'îlot Gauvin pour aider à la réalisation de logements à revenus mixtes dans le centre-ville.
- Prendre l'initiative de faciliter les partenariats entre les fournisseurs de logements dans le marché et hors marché.
- Promouvoir et protéger l'inventaire naturel de logements abordables (ancien stock qui est souvent à un prix plus raisonnable).

Logements hors marché

- Explorer en profondeur les programmes de financement provinciaux, par exemple l'initiative de partenariat avec Habitat pour l'humanité.
- Envisager des mesures incitatives pour appuyer les fournisseurs actuels de logements hors marché et en attirer de nouveaux à Dieppe.

- Travailler avec le CCNB (Campus de Dieppe) pour promouvoir l'installation de logements destinés à la population étudiante à Dieppe, afin de soutenir les efforts de la région en matière d'immigration.
- Utiliser l'inventaire des logements hors marché comme point de référence pour suivre les progrès accomplis et le tenir à jour.