Plan d'action 2022-2025

de la Nouvelle-Écosse

Stratégie nationale sur le logement

NOVA SCOTIA
NOUVELLE-ÉCOSSE

© Droit d’auteur de la Couronne, Province de la Nouvelle-Écosse, 2023
Plan d’action 2022-2025 de la Nouvelle-Écosse
Stratégie nationale sur le logement

ISBN : 978-1-77448-559-0

Table des matières

Introduction 1

Section 1. Contexte et priorités en Nouvelle-Écosse 2

Population, ménages, marché : tendances 2

Analyse comparative entre les sexes plus (ACS+) 4

Besoins impérieux en matière de logement 5

Priorités stratégiques en matière de logement en Nouvelle-Écosse 5

Consultation 6

Évaluation des besoins en matière de logement 7

Soutien aux objectifs de la Stratégie nationale sur le logement 8

Section 2. Initiatives du plan d'action (de 2022-2023 à 2024-2025) 10

A. Initiative de la Nouvelle-Écosse sur les priorités en matière de logement 10

B. Initiative fédérale de logement communautaire 12

C Allocation de logement ciblée Canada – Nouvelle-Écosse 14

Section 3. Indicateurs et objectifs requis 15

Tableau 1 : Cibles et résultats visés 16

Tableau 2 : Nombre prévu de ménages pour lesquels l'initiative répondra aux besoins en matière de logement 17

Section 4 : Cibles requises pour les indicateurs 18

Tableau 3 : Financement de contrepartie prévu par initiative 18

Tableau 4 : Financement prévu et indicateurs pour réaliser les objectifs globaux - Nombre de ménages pour lesquels les besoins en logement sont satisfaits 19

Tableau 5 : Financement prévu et indicateurs pour atteindre les objectifs globaux – Logements considérés comme étant accessibles 20

Introduction

Les gouvernements du Canada et de la Nouvelle-Écosse ont signé, le 1er avril 2018, l'Accord bilatéral Canada – Nouvelle-Écosse dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement (SNL) de 2017 afin de mettre en œuvre des stratégies innovantes pour tous les types de logement. Les deux gouvernements ont investi 158 M$ au titre des initiatives financées dans le cadre du premier Plan d'action (2019-2020 – 2021-2022) afin de répondre aux besoins en logement de près de 14 000 ménages.

Le second plan d'action, qui prolonge celui qui a été publié pour 2022-2023, présente les initiatives qui seront mises en œuvre jusqu'en 2024-2025 à l'aide du financement fédéral et provincial. Certaines des estimations présentées dans le Plan d'action 2022-2023 ont été mises à jour pour refléter les investissements ou les coûts réels.

Au cours du deuxième plan d'action, 178 millions de dollars en fonds fédéraux et provinciaux seront investis pour faire progresser la réalisation des objectifs de la SNL selon les priorités stratégiques de la Nouvelle-Écosse, répondant ainsi aux besoins de logement de 3 000 ménages supplémentaires.[1] Le nombre de nouveaux ménages qui devraient bénéficier d'une aide dans le cadre du deuxième plan d'action est inférieur à celui du premier plan d'action, et ce pour les raisons suivantes : Augmentation des coûts pour continuer à aider les ménages ayant bénéficié d'une aide au logement dans le cadre du premier plan d'action; changements très importants liés au marché du logement; coût unitaire plus élevé pour les nouveaux projets de construction et de rénovation en raison de l'augmentation significative des coûts de construction.

Les mesures et les résultats décrits dans le présent plan d'action sont uniquement liés aux initiatives de logement et aux exigences de financement relevant de l'Accord bilatéral Canada – Nouvelle-Écosse dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement (SNL); ils ne comprennent pas tous les programmes et financements offerts par la Province.

[1] Les estimations et les chiffres fournis dans le présent plan d'action sont assujettis aux approbations budgétaires du gouvernement.

Section 1 - Contexte et priorités en Nouvelle-Écosse

Population, ménages, marché : tendances

La Nouvelle-Écosse connaît actuellement une pénurie importante de logements adéquats et abordables, qui touche de manière disproportionnée les personnes à faible revenu, beaucoup faisant partie des groupes vulnérables ou des communautés marginalisées et racisées. Les tendances sont les suivantes :

- *Changements démographiques.*
  - (a) *Croissance de la population.* La population de la Nouvelle-Écosse, qui continue d'augmenter, était de 1 019 725 personnes en juillet 2022, c'est-à-dire la population la plus élevée jamais enregistrée, avec une augmentation de 28 608 habitants depuis juillet 2021, en partie en raison des taux élevés de migration interprovinciale.[2] La Nouvelle-Écosse se préparant à accueillir l'année prochaine davantage d'immigrants, la population de la province devrait continuer d'augmenter. Au cours de la période correspondant au deuxième plan d'action, les difficultés liées à la création d'un nombre suffisant de logements pour pouvoir répondre à la demande se poursuivront.
  - (b) *Immigration* – En 2021, les immigrants représentaient 7,4 % de la population de la province, soit une augmentation de 2,3 % depuis 2016. En mars 2022, le solde migratoire interprovincial était positif pour la septième année consécutive. La Nouvelle-Écosse a accueilli 11 425 nouveaux arrivants, soit le taux d'immigration sur 12 mois le plus élevé depuis 1946.
  - (c) *Vieillissement de la population* – En 2021, 22,2 % des gens de la Nouvelle-Écosse étaient âgés de 65 ans et plus, par rapport à 19,9 % en 2016. La Nouvelle-Écosse possède la troisième plus forte proportion de personnes âgées au pays.[3] On prévoit que d'ici 2030, plus d'une personne sur quatre sera âgée de 65 ans et plus; cette proportion sera plus élevée dans les petites collectivités rurales. Davantage de personnes âgées emménageront donc dans des logements plus petits et dans des logements locatifs, ce qui créera davantage de contraintes pour le marché locatif.
- ***Composition des ménages.*** En 2020, les célibataires non âgés représentaient 12,2 % de la population de la Nouvelle-Écosse, et les familles monoparentales représentaient 5,9 % de toutes les familles de la Nouvelle-Écosse. Ces deux groupes sont plus susceptibles d'avoir un faible revenu et d'éprouver des difficultés pour obtenir un logement abordable convenable. De plus, 30 % des gens de la Nouvelle-Écosse âgés de 15 ans et plus vivent avec un handicap, soit la proportion la plus élevée au Canada, ce qui souligne l'importance d'augmenter l'offre de logements accessibles.

---

[2] Statistiques démographiques provinciales provenant du ministère des Finances de la Nouvelle-Écosse - Statistiques - Estimations démographiques annuelles (en anglais seulement)

[3] Statistiques démographiques provinciales, 98-316-X2021001 au catalogue, Ottawa. Publiées le 27 avril 2022

- ***Revenu du ménage.*** En Nouvelle-Écosse, le revenu médian des ménages était de 71 500 $ en 2021, soit une augmentation de 8,3 % par rapport à 66 000 $ en 2015, mais 14,9 % en dessous du revenu médian national, qui était de 76 000 $.[4] En 2021, les personnes vivant sous le seuil de pauvreté représentaient 8,6 % de la population de la Nouvelle-Écosse, ce qui est plus élevé que la moyenne nationale de 7,4 %. En outre, 27,3 % des célibataires non âgés et 19,2 % des familles monoparentales ont un revenu inférieur au seuil de pauvreté. Quelle que soit la structure familiale, le taux de pauvreté infantile était de 6,1 % en 2021, la moyenne nationale étant de 6,4 %.[5]
- ***Taux d'emploi.*** En octobre 2022, les taux d'emploi de la Nouvelle-Écosse étaient élevés, et le chômage restait faible à 6,7 %.
- ***Taux d'inoccupation des logements locatifs et loyer moyen.*** En Nouvelle-Écosse, le nombre limité de logements locatifs a entraîné des augmentations importantes des loyers. Le taux d'inoccupation des logements locatifs a baissé, passant de 2,1 % en 2020 à 1,2 % en 2021.[6] Le marché locatif privé, qui est concentré dans la Municipalité régionale d'Halifax (MRH), représente 86 % du marché locatif privé provincial. Dans la MRH, le taux d'inoccupation a baissé à 1 % en 2021, soit l'un des plus faibles au Canada. Le loyer moyen pour un appartement de deux chambres, en Nouvelle-Écosse, a augmenté de 6,2 % entre 2020 et 2021, pour atteindre 1 255 $ par mois. La hausse continue des taux de location entraîne davantage de contraintes pour les logements abordables.
- ***Coût croissant de l'accession à la propriété.*** La Nouvelle-Écosse affiche un taux élevé de propriétaires de logements : 67 % des ménages étaient propriétaires de leur logement en 2021, et 32,6 % étaient locataires. La proportion de ménages locataires est la plus élevée à Halifax (40 %); elle est cependant plus faible à l'extérieur de la Municipalité régionale d'Halifax (MRH), où le nombre de propriétaires est plus élevé.[7] Le prix moyen actuel d'une maison crée un obstacle important à l'accession à la propriété pour les ménages à faible revenu.
  - Le coût des maisons neuves a augmenté de 35,2 % entre avril 2021 et avril 2022, soit plus du double de l'augmentation en pourcentage par rapport à l'année précédente.
  - Le prix moyen des maisons, qui était de 394 800 $ en avril 2021, a augmenté de 36,8 % pour atteindre 540 100 $ en avril 2022.[8]
  - L'augmentation des prix a récemment ralenti, mais ces derniers restent élevés.

---

[4] Statistiques provinciales sur le revenu et le marché du travail provenant du ministère des Finances de la Nouvelle-Écosse - Statistiques – Données sur le revenu du Recensement, 2021 (en anglais seulement)

[5] Ministère des Finances de la Nouvelle-Écosse - Enquête canadienne sur le revenu, 2021 (en anglais seulement)

[6] Données sur le marché locatif provenant du portail de l'information sur le marché de l'habitation de la SCHL

[7] Recensement de 2021

[8] Association canadienne de l'immeuble

Analyse comparative entre les sexes plus (ACS+)

La Nouvelle-Écosse investit dans des programmes et des services pour tous les types de logement. Les femmes restent surreprésentées parmi les ménages ayant besoin d'un logement ainsi que les bénéficiaires des programmes du ministère des Affaires municipales et du Logement. Par exemple :

- Pour environ 67 % des ménages vivant dans un logement social, la personne qui détient le bail de location est une femme.
- Environ 18 % des ménages occupant un logement social sont des familles monoparentales, 92 % étant dirigés par une femme.
- Les deux tiers des logements sociaux sont des logements pour personnes âgées, dont 62 % sont dirigés par une femme.
- Environ 64 % des ménages bénéficiant de l'allocation de logement ciblée Canada – Nouvelle-Écosse sont dirigés par une femme.
- Environ 21 % des ménages bénéficiant de l'allocation de logement ciblée Canada – Nouvelle-Écosse sont des familles monoparentales, 91 % étant dirigés par une femme.

Le ministère des Affaires municipales et du Logement continue d'investir dans des programmes et des projets d'aide aux femmes et à leurs enfants, ainsi qu'à d'autres populations vulnérables ou historiquement marginalisées. Par exemple :

- La Nouvelle-Écosse continue de financer l'accessibilité des logements sociaux, pour lesquels les locataires sont, de manière disproportionnée, des femmes.
- Les victimes de violence familiale bénéficient d'un accès prioritaire aux logements sociaux.
- En ce qui concerne les projets à financer dans le cadre de nouvelles initiatives, la Nouvelle-Écosse donne la priorité à ceux qui donnent des résultats sociaux, économiques ou environnementaux supérieurs à la moyenne, y compris les projets qui répondent aux besoins des groupes vulnérables et historiquement marginalisés. La Nouvelle-Écosse a également investi dans la viabilité et la durabilité de certains projets réalisés dans le cadre de l'Initiative pour la création rapide de logements, ce qui permettra de créer des logements abordables et permanents pour les personnes issues de groupes vulnérables. Certaines des entreprises et organisations qui sont financées ciblent avant tout les femmes, les adultes transgenres et au genre non conforme, ainsi que les familles à haut risque d'itinérance.
- Au titre du nouveau programme d'acquisition de logements communautaires (Community Housing Acquisition Program), les fournisseurs de logements à but non lucratif acquérant des logements avec services de soutien financés en partenariat avec le ministère des Services communautaires bénéficient d'un financement allant jusqu'à 100 % du prix d'achat. Ces logements offrent des services d'aide importants aux populations vulnérables, notamment les femmes et les enfants.

Besoins impérieux en matière de logement

Le paramètre « besoins impérieux en matière de logement » sert à indiquer le nombre de ménages à faible revenu ne pouvant pas accéder à un logement abordable, convenable et adéquat sans consacrer au moins 30 % de leur revenu total à ce poste de dépenses. En 2021, 40 200 ménages (9,9 %) en Nouvelle-Écosse avaient des besoins impérieux de logement, soit moins qu'en 2018 (11 %), mais cela est très proche de la moyenne nationale (9,8 %). Cette baisse est en grande partie attribuable à l'augmentation des revenus des ménages, qui peut s'expliquer dans une certaine mesure par les mesures financières prises pendant la pandémie de COVID-19. Parmi les ménages ayant des besoins impérieux de logement en Nouvelle-Écosse, 41 % sont propriétaires et 59 % sont locataires.[9]

Priorités stratégiques en matière de logement pour la Nouvelle-Écosse

La Nouvelle-Écosse a publié en octobre 2021 un plan à court terme sur le logement, intitulé *A Healthy Nova Scotia: Solutions for Housing and Homelessness* (en anglais seulement). Ce plan cible les mesures immédiates suivantes pour répondre à la crise actuelle en matière de logement :

(1) Travailler en collaboration avec les partenaires pour accroître rapidement l'offre de logements en Nouvelle-Écosse

(2) Protéger les locataires pendant la création de nouveaux logements

(3) Travailler en collaboration avec les partenaires pour aider les personnes en situation d'itinérance

(4) Poursuivre les efforts pour améliorer les résultats en matière de logement

En octobre 2022, la Nouvelle-Écosse a publié un rapport d'étape soulignant ce qui suit : bien que la demande de logements reste supérieure à l'offre et que cette situation exige la poursuite des mesures, la Province a considérablement augmenté, depuis la publication de son plan à court terme sur le logement, les investissements dans les nouveaux logements abordables, les suppléments au loyer, l'aide fournie aux propriétaires, aux locateurs et aux fournisseurs de logements communautaires pour effectuer des réparations, l'amélioration de l'accès au financement pour les personnes achetant un premier logement et les fournisseurs de logements communautaires, le maintien des logements sociaux, ainsi que l'amélioration de l'accès aux logements avec services de soutien.

Priorités stratégiques au cours de la période correspondant au deuxième plan d'action :

- Accroître rapidement l'offre de logements abordables en investissant dans de nouvelles constructions.
- Continuer de préserver et d'entretenir le parc de logements sociaux et communautaires.
- Soutenir la transformation du secteur du logement communautaire en partenariat avec le secteur du logement communautaire pour assurer sa viabilité et accroître sa capacité à répondre à la demande.

---

[9] Recensement de 2021

Consultations

Le ministère des Affaires municipales et du Logement comprend l'intérêt de s'appuyer sur les collectivités de la Nouvelle-Écosse pour relever les défis liés au logement et améliorer les options offertes aux personnes vulnérables. Depuis la publication de la Stratégie nationale sur le logement, la Province a consulté des entreprises, des organismes à but non lucratif et des municipalités. Les avis exprimés ont permis d'élaborer les initiatives présentées ici. Il s'agit de consultations municipales menées en juin 2020, d'une vaste consultation en 2020 et 2021 dans le cadre de la Commission du logement abordable de la Nouvelle-Écosse, ainsi que de consultations entre juin 2022 et janvier 2023 dans le cadre d'une évaluation des besoins en matière de logement pour comprendre les expériences des résidents ainsi que les défis, les besoins et les possibilités dans les 49 municipalités de la province.

Consultations municipales : Les municipalités ont indiqué soutenir la réduction des obstacles et la création de programmes incitatifs pour accroître l'offre de logements abordables (c.-à-d. logements accessoires et en annexe, logements modulaires, zonage inclusif et logements partagés).

- Les modifications apportées à la loi sur les administrations municipales (*Municipal Governments Act*) et à la charte de la Municipalité régionale d'Halifax (*Halifax Regional Municipality Charter*) en 2021 et 2022 ont contribué à cet objectif.

- ***Consultations de la Commission du logement abordable de la N.-É. :*** Plus de 2 000 personnes de la Nouvelle-Écosse et 35 experts sur le logement ont exprimé leur avis sur le sujet, notamment :
  - Réduire les obstacles à la création de logements
  - Développer et transformer le logement social
  - Améliorer la collaboration entre les paliers de gouvernement, ainsi qu'entre les différents secteurs
  - Veiller à ce que les programmes et les aides répondent aux besoins locaux
  - Créer plus de services pour améliorer les relations entre les locataires et les propriétaires
  - Obtenir davantage de données précises à l'échelle locale, et veiller à ce qu'elles soient partagées entre les différents partenaires

- ***Consultation sur l'évaluation des besoins en matière de logement :*** 99 séances de consultation auprès de parties intéressées, sondage public auquel ont participé plus de 20 000 personnes, et sondage auprès des employeurs avec plus de 115 réponses. Voici ce qu'il en ressort :
  - La pénurie concerne tous les types de logement. Plus de 93 % des personnes interrogées dans le cadre du sondage public ont indiqué qu'elles ne pourraient pas trouver de logement adéquat si leur situation en matière de logement venait à changer de manière inattendue.
  - La pénurie actuelle de logements entraîne un accroissement des inégalités systémiques et crée des problèmes pour attirer de nouveaux employés, retenir les employés actuels et maintenir des niveaux de personnel adéquats.

- La plupart des logements ne sont pas adaptés aux personnes âgées, et les logements spécialement conçus pour les personnes âgées font défaut.
- Dans de nombreuses collectivités, le manque de transports en commun constitue une préoccupation majeure liée au logement abordable.
- Le nombre d'étudiants de niveau postsecondaire ne souhaitant pas vivre sur les campus a augmenté.
- Plusieurs métiers devraient être menacés d'ici 2030 en Nouvelle-Écosse, p. ex. menuisier, couvreur et grutier, ce qui entraîne pour les constructeurs des défis considérables.

Soutien aux objectifs de la Stratégie nationale sur le logement

Communautés viables et inclusives

Le ministère des Affaires municipales et du Logement soutient la création de logements sûrs et abordables pour favoriser l'inclusion sociale et répondre aux besoins des gens de la Nouvelle-Écosse en facilitant l'accès aux services et aux soutiens nécessaires au maintien de bons résultats en matière de logement, y compris pour les familles et les collectivités, les services de santé et sociaux, l'éducation, le transport en commun ainsi que l'emploi.

Pour créer des communautés viables et inclusives, l'une des priorités stratégiques est de soutenir la création de logements à revenus mixtes, ce qui contribue à la viabilité du marché des logements abordables. Au cours de la période correspondant au deuxième plan action, le ministère des Affaires municipales et du Logement investira dans de nouvelles initiatives de construction de logements ainsi que de réparation et de rénovation de logements sociaux, en donnant la priorité aux projets de logements à revenus mixtes..

Accessibilité

Pour la Nouvelle-Écosse, le maintien et l'augmentation des logements accessibles et abordables sont une priorité, en raison notamment du pourcentage élevé de personnes ayant un handicap (30,4 % dans la province, par rapport à 22,3 % à l'échelle nationale) ainsi que du vieillissement de la population. Le ministère des Affaires municipales et du Logement travaille à maintenir et à accroître le nombre de logements accessibles en :

- investissant dans l'accessibilité des logements sociaux (environ 120 logements, dont 30 sans obstacle)[10];
- travaillant en collaboration avec des partenaires du secteur du logement communautaire et du secteur privé pour favoriser l'accessibilité de nouveaux logements abordables.

[10] Selon les normes provinciales.

Efficacité énergétique, protection de l'environnement et avantages en matière d'emploi

Le ministère des Affaires municipales et du Logement s'engage à élaborer des stratégies novatrices en matière de durabilité des logements sociaux ainsi que pour explorer les possibilités d'améliorer l'efficacité énergétique de son parc de logements abordables. Il s'agit notamment de poursuivre la collaboration avec ses partenaires du gouvernement et des secteurs public et privé afin de faire progresser les initiatives en matière d'efficacité énergétique et de protection de l'environnement.

À l'appui des objectifs établis en vertu de la loi sur les objectifs environnementaux et la réduction des changements climatiques (*Environmental Goals and Climate Change Reduction Act*), la Nouvelle-Écosse prévoit d'adopter le Code national de l'énergie pour les bâtiments 2020 ainsi que le Code national du bâtiment 2020 dans les 18 mois suivant leur publication par le gouvernement du Canada. Au cours des cinq prochaines années, la Province ciblera également les investissements visant à créer des logements abordables à bilan énergétique nul et fournira aux propriétaires à faible revenu une aide financière pour entreprendre des projets de réduction énergétique. Ces investissements devraient concerner jusqu'à 2 000 ménages d'ici fin 2026-2027.[11/12]

Pour certaines de ces initiatives, la priorité est accordée aux promoteurs qui s'engagent à aller au-delà des exigences minimales en matière d'efficacité énergétique.

Les investissements du ministère des Affaires municipales et du Logement lié au renouvellement des logements sociaux et communautaires et à la construction de nouveaux logements abordables devraient avoir une incidence positive sur le PIB et contribuer à créer des emplois dans le secteur de la construction.

Investissements dans le secteur du logement communautaire en Nouvelle-Écosse

L'une des grandes priorités stratégiques de la Nouvelle-Écosse est de favoriser le développement du secteur du logement communautaire. Les principales initiatives que la Nouvelle-Écosse a récemment entreprises en la matière sont résumées ci-dessous.

Au cours de la période correspondant au premier plan d'action, une équipe a été ajoutée au ministère des Affaires municipales et du Logement pour le programme de logement communautaire afin de renforcer la collaboration avec le secteur et de prêter une plus grande attention aux besoins de ce dernier, ainsi que pour faire des investissements gouvernementaux en temps voulu.

---

[11] Ces investissements provinciaux ne font pas partie du plan de financement de contrepartie de la Nouvelle-Écosse pour le deuxième plan d'action, mais constituent un engagement provincial important en matière de durabilité environnementale.

[12] Les réductions énergétiques réalisées grâce à ces projets, ou aux projets financés dans le cadre du présent plan d'action qui sont susceptibles d'améliorer l'efficacité énergétique de logements, sont mesurées à partir d'une référence établie sur trois années consécutives en tenant compte des conditions météorologiques, puis en comparant avec celle-ci les données obtenues pendant au moins une année après les travaux de rénovation.

La Nouvelle-Écosse s'est associée au Community Housing Transformation Centre en 2021-2022 pour lancer le fonds intitulé Community Housing Growth Fund (CHGF), dans lequel elle a investi 6,5 M$ pour favoriser les logements hors marché, les coopératives et les fournisseurs de logements à but non lucratif (y compris 2 M$ pour les organismes dirigés par des Noirs). Les projets admissibles comprennent le renforcement des capacités, la planification et le développement préalable ainsi que la recherche et l'innovation, ces domaines étant les principaux obstacles à la croissance du logement communautaire. Une partie des fonds a été consacrée à la création d'une association provinciale du logement à but non lucratif, dont la mise en place se poursuit depuis la réunion fondatrice en octobre 2022. N'étant pas fourni dans le cadre de la SNL, ce financement n'est pas inclus dans les rapports financiers de la Nouvelle-Écosse pour le plan d'action 2022-2025. Il s'agit cependant d'un investissement provincial important qui vise à favoriser le logement communautaire.

En 2022-2023, la Nouvelle-Écosse a investi plus de 60 M$ dans le secteur du logement communautaire (environ 30,8 M$ pour favoriser ce secteur, et 31 M$ pour accroître l'offre de logements communautaires).[13] En juillet 2022, la Province a mis en place le programme d'acquisition de logements communautaires (Community Housing Acquisition Program), au titre duquel des prêts à taux fixe sont offerts pour aider les fournisseurs de logements à but non lucratif à financer l'acquisition de biens locatifs bas de gamme risquant d'intégrer le marché privé. En mai 2023, plus de 13 M$ avaient été prêtés à des fournisseurs de logements communautaires pour préserver 385 logements.

Grâce à ces efforts, la Nouvelle-Écosse a augmenté à la fois le nombre et la proportion de nouvelles unités créées en partenariat avec le secteur du logement communautaire (passant d'environ 19 % en 2020-2021 à 46 % en 2022-2023) et a aidé des organismes à apporter des changements concrets afin qu'ils se préparent pour l'avenir.

[13] Certains de ces investissements ne sont pas financés dans le cadre de la SNL et ne sont donc pas inclus dans le plan de contrepartie de la Nouvelle-Écosse pour le premier plan d'action ou le présent plan. Ils sont présentés pour illustrer l'engagement de la Province à favoriser le secteur pour atteindre des priorités et des résultats communs.

Section 2 - Initiatives du plan d'action (de 2022-2023 à 2024-2025)

Entre le 1er avril 2022 et le 31 mars 2025, la Nouvelle-Écosse aura recours aux fonds fédéraux et provinciaux pour les initiatives suivantes :

1. Initiative de la Nouvelle-Écosse sur les priorités en matière de logement
2. Initiative fédérale de logement communautaire
3. Allocation de logement ciblée Canada – Nouvelle-Écosse

Ces initiatives devraient permettre d'aider quelque 3 000 ménages supplémentaires en s'appuyant sur les investissements faits dans le cadre du premier plan d'action, dans le but d'accroître l'offre globale de logements abordables, de veiller à la durabilité des logements sociaux, ainsi que de favoriser la croissance du secteur du logement communautaire.

Le financement de contrepartie, qui est déterminé dans le cadre du processus budgétaire annuel, sera déterminé pendant chaque exercice financier. Le financement et les objectifs présentés ici sont donc des estimations, et le financement et les objectifs réels seront indiqués dans les différents rapports.

Les mesures et les résultats décrits dans le présent plan sont uniquement liés aux initiatives de logement et aux exigences de financement relevant de l'entente bilatérale; ils ne comprennent pas tous les programmes et financements offerts par le ministère des Affaires municipales et du Logement.

A. Initiative de la Nouvelle-Écosse pour les priorités en matière de logement

La Nouvelle-Écosse souhaite entre autres accroître l'offre de logements abordables le plus rapidement possible. En raison de la petite taille et de la capacité limitée du secteur du logement communautaire, le secteur privé continuera de jouer un rôle important pendant que les initiatives mises en place dans le cadre du premier plan pour favoriser le secteur du logement communautaire se poursuivront.

Dans le cadre du deuxième plan d'action, le financement des initiatives prioritaires de la Nouvelle-Écosse ciblera les activités visant à élargir l'offre globale de logements abordables, à préserver les logements abordables existants ainsi qu'à maintenir les suppléments au loyer pour les ménages admissibles. Ces activités devraient permettre d'aider 760 ménages.

Expansion – Nouvelles initiatives

Le ministère des Affaires municipales et du Logement fera des contributions en capital pour financer la construction de logements abordables, à la fois dans le secteur du logement communautaire et dans le secteur privé. Dans le cadre du présent plan d'action, les investissements faits par le ministère des Affaires municipales et du Logement permettront de financer quelque 522 nouveaux logements abordables en partenariat avec le secteur du logement communautaire et le secteur privé. Il s'agit notamment de contributions provinciales aux projets financés conjointement avec la SCHL au titre du Fonds national de co-investissement pour le logement (environ 69 logements). En ce qui concerne les nouveaux projets de construction de logements, les tarifs locatifs doivent être inférieurs aux tarifs moyens du marché dans la région et rester abordables pendant au moins 15 ans; les périodes d'abordabilité plus longues sont récompensées lors du processus de candidature.

Depuis le début de la mise en œuvre du premier plan d'action, la Nouvelle-Écosse a plus que doublé le nombre et la proportion de nouvelles unités créées en partenariat avec le secteur du logement communautaire, passant d'environ 19 % en 2020-2021 à 46 % en 2022-2023. Cette tendance devrait se poursuivre avec le deuxième plan d'action, mais le secteur du logement communautaire n'est pas encore en mesure de répondre à lui seul à la demande actuelle de logements abordables en Nouvelle-Écosse. Le ministère des Affaires municipales et du Logement soutient activement les organismes du logement communautaire pendant le processus de demande lié aux nouvelles initiatives, et les demandes du secteur du logement communautaire se voient accorder la priorité lors du processus d'évaluation. Nous avons également apporté en 2022 des modifications au programme de création de logements abordables afin que les partenaires du logement communautaire puissent en bénéficier plus facilement.

Le plan de la Nouvelle-Écosse visant à accroître l'offre de logements fera progresser la réalisation des objectifs de la SNL en :

- diminuant la pression du marché pour réduire les prix ainsi que les besoins des ménages à faible revenu;
- favorisant les projets à usage mixte et à revenus mixtes multipartenaires pour favoriser l'inclusion sociale et accroître la viabilité financière à long terme;
- donnant la priorité aux projets comportant de forts engagements en matière d'efficacité énergétique et d'accessibilité;
- veillant à ce que divers types de logements soient offerts dans différents endroits pour répondre au mieux aux besoins de tous les habitants de la province, y compris les besoins des groupes vulnérables.

Préservation

Le financement des initiatives de la Nouvelle-Écosse pour les priorités en matière de logement permettra de conserver 141 logements grâce au Programme d'aide à la remise en état des logements locatifs, qui fournit aux locateurs une aide financière pour améliorer l'état de logements locatifs abordables pour les locataires à faible revenu et faire en sorte que ces logements restent abordables.

Aide au logement abordable

Le financement de plus de 100 suppléments de loyer non transférables (engagement inscrit dans le premier plan d'action) permettra de continuer à favoriser l'abordabilité pour les ménages à faible revenu.

B. Initiative fédérale de logement communautaire

La préservation des logements sociaux et communautaires actuels constitue pour la Nouvelle- Écosse une priorité essentielle. Le 31 mars 2019, 11 615 logements sociaux étaient toujours financés en vertu de l'Entente sur le logement social (ELS) de 1997, y compris des logements sociaux appartenant à la Province ainsi que des logements détenus et gérés par des fournisseurs de logements à but non lucratif et coopératifs. Ces logements font partie du parc provincial de logements sociaux.

Dans le cadre du deuxième plan d'action, les programmes et activités financés au titre de l'Initiative fédérale de logement communautaire serviront à maintenir les logements sociaux et communautaires en Nouvelle-Écosse grâce au soutien au logement abordable, à améliorer l'accessibilité des logements sociaux, ainsi qu'à investir dans des initiatives de renforcement des capacités et de transformation pour préparer le secteur du logement communautaire à sa viabilité et à sa croissance à long terme. Ces investissements devraient se traduire par une réduction des besoins en logement de plus de 1 000 ménages.

Renouvellement et accessibilité des logements publics

Le ministère des Affaires municipales et du Logement utilisera les fonds accordés au titre de l'Initiative fédérale de logement communautaire pour remettre en état et renouveler quelque 345 logements sociaux afin de les préserver ou de les améliorer, et pour rendre plus accessibles au moins 120 logements sociaux, dont 30 sans aucun obstacle. Ces investissements contribueront à faire en sorte que les gens de la Nouvelle-Écosse à faible revenu et vulnérables puissent obtenir un logement social.

Renouvellement des logements pour les Autochtones en milieu urbain et soutien à l'exploitation

Le ministère des Affaires municipales et du Logement s'est engagé à conserver 111 logements pour les Autochtones en milieu urbain[14]; ces logements font partie du parc provincial de logements sociaux et seront remis en état. Ces logements, que l'on retrouve dans toute la province, sont détenus et exploités par la Tawaak Housing Association, un organisme à but non lucratif.

Au cours de la période correspondant au deuxième plan d'action, le ministère des Affaires municipales et du Logement financera la réparation de 20 logements pour Autochtones en milieu urbain et fournira une aide au logement pour 34 autres logements pour lesquels le financement fédéral accordé au titre de l'ELS expirera.

Durabilité et transformation du logement social

Le ministère des Affaires municipales et du Logement investira dans des projets visant à moderniser les logements sociaux et à assurer leur viabilité opérationnelle et financière à long terme grâce à la transformation du secteur du logement communautaire et à la réparation de l'infrastructure. Il s'agira notamment d'investir dans des projets de modernisation pour stabiliser l'état des actifs et améliorer la durabilité, les fusions, les réaménagements ainsi que la transformation de logements en unités à usage mixte et à revenus mixtes. Ces investissements concerneront 188 logements communautaires au cours de la période correspondant au deuxième plan d'action.

Les fonds accordés au titre de l'Initiative fédérale de logement communautaire permettront également de mener des projets pilotes en partenariat avec le secteur du logement communautaire dans le but de préserver les logements à loyer indexé sur le revenu, ainsi que de créer de nouveaux logements locatifs à revenus et à usages mixtes afin de favoriser l'inclusion sociale et la viabilité financière.

Soutien à l'exploitation pour le logement communautaire

Alors que le travail de transformation et de renforcement des capacités se poursuit, le secteur du logement communautaire nécessite un soutien pour que les logements puissent être offerts aux ménages à faible revenu à des tarifs locatifs abordables, en particulier à l'expiration des subventions fédérales accordées au titre de l'Entente sur le logement social (ELS). Le ministère des Affaires municipales et du Logement se servira donc également des fonds accordés au titre de l'Initiative fédérale de logement communautaire pour fournir un soutien opérationnel à certains fournisseurs de logements communautaires afin que les logements restent abordables, ce qui concerne environ 273 unités.

---

[14] Dans le présent document, nous utilisons le terme « logements sociaux destinés aux Autochtones en milieu urbain » pour faire référence aux 111 logements qui faisaient précédemment partie du Programme de logement des Autochtones en milieu urbain et qui sont désignés comme des « logements pour Autochtones en milieu urbain » dans l'entente bilatérale et les documents connexes.

C. Allocation de logement ciblée Canada – Nouvelle-Écosse

En Nouvelle-Écosse, l'Allocation canadienne d'aide au logement (ACL) est versée dans le cadre du programme Allocation de logement ciblée Canada – Nouvelle-Écosse. L'Allocation de logement ciblée Canada – Nouvelle-Écosse est une prestation transférable accordée directement aux ménages afin de réduire les besoins en matière de logement. Le financement est accordé en priorité aux groupes vulnérables et n'est pas lié à un logement en particulier. Les personnes concernées continuent donc d'en bénéficier, ce qui leur permet de choisir des logements répondant à leurs besoins. Le ministère des Affaires municipales et du Logement offre ce programme conformément à ses objectifs, notamment donner la priorité aux personnes vulnérables, répondre aux besoins urgents ou à court terme et améliorer l'autonomie des bénéficiaires.

S'appuyant sur le succès du programme jusqu'à maintenant, le Ministère continuera d'accorder des fonds aux bénéficiaires du programme et accordera une aide à environ 1 645 ménages supplémentaires.

Clients ciblés

L'Allocation de logement ciblée Canada – Nouvelle-Écosse est destinée aux ménages vulnérables ayant des besoins impérieux de logement (c'est-à-dire qui consacrent plus de 50 % de leur revenu au logement), y compris les itinérants et les personnes à risque d'itinérance. Cette allocation permet également d'aider les ménages admissibles dont le supplément au loyer qui leur était accordé dans le cadre d'un ancien programme a expiré, afin qu'ils puissent continuer d'avoir accès à un logement abordable.

La Nouvelle-Écosse a récemment effectué un examen de l'Allocation de logement ciblée Canada – Nouvelle-Écosse. Il se peut donc que certains changements y soient apportés au cours de la période correspondant au deuxième plan d'action, en consultation avec la SCHL, comme la mise à jour de la méthode de calcul des subventions et la mise en œuvre de changements visant à améliorer le service à la clientèle et l'efficacité du programme.

Section 3 - Indicateurs et objectifs requis

La SCHL et la Nouvelle-Écosse conviennent des objectifs globaux suivants liés au financement versé en vertu de l'entente bilatérale. Le financement et les objectifs réels seront confirmés dans les différents rapports.

Au cours de la période correspondant au premier plan d'action, la Nouvelle-Écosse a atteint ou dépassé toutes les cibles indiquées dans le tableau 1; les investissements en question ont aidé plus de 6 000 ménages :

- Financement fourni pour continuer à offrir 2 049 logements sociaux après l'expiration du financement accordé au titre de l'Entente sur le logement social (ELS)
- Financement fourni pour offrir 943 logements sociaux en plus
- Financement fourni afin que les ménages à faible revenu puissent accéder à l'un des 51 logements sociaux destinés aux Autochtones en milieu urbain
- Financement de la remise en état et du renouvellement de 3 122 logements sociaux
- Financement engagé pour remettre en bon état 91 logements pour Autochtones en milieu urbain

Au cours de la période correspondant au deuxième plan d'action, la Nouvelle-Écosse continuera de s'appuyer sur ces importants progrès pour atteindre les résultats globaux attendus (voir le tableau ci-dessous). La Province est en bonne voie d'atteindre tous les objectifs sur neuf ans.

Tableau 1 : Cibles et résultats attendus

Résultat	Résultats attendus	Objectifs et financement 2022-2023 (M$)		Objectifs et financement 2023-2024 (M$)		Objectifs et financement 2024-2025 (M$)		Objectif cumulatif sur 3 ans et financement (M$)		Cible 2019-2020 / 2027-2028
		Nbre	(en M$)	Nbre	(en M$)	Nbre	(en M$)	Nbre	(en M$)	Nbre
Maintenir / Accroître l'offre de logements sociaux	Poursuite de l'offre de logements sociaux	2 708	5,27	3 632	8,38	5 653	12,39	5 653	26,04	8 580
	Accroître les logements sociaux de 15 %	178	17,45	172	12,95	172	12,95	522	43,35	1 591
	Aucune perte nette de logements sociaux en milieu urbain pour les Autochtones pour les ménages à faible revenu	65	0,096	71	0,090	85	0,099	85	0,285	106
Réparation des logements existants	Réparation d'au moins 20 % des logements sociaux existants	89	4,00	86	4,00	170	8,10	345	16,10	3 000
	Remise en état des logements sociaux en milieu urbain pour les Autochtones qui sont maintenus	10	2,24	10	2,24	-	-	20	4,48	111

Notes :

- « Poursuite de l'offre de logements sociaux » et « Aucune perte nette de logements sociaux en milieu urbain pour les Autochtones pour les ménages à faible revenu » : nombre **cumulatif** de logements sociaux dans le parc provincial de logements sociaux pour lesquels l'accord d'exploitation conclu en vertu de l'ELS est arrivé à échéance chaque année. Le nombre total de logements sur 10 ans, c'est-à-dire 8 686 (8 580 logements sociaux continuant d'être offerts, ainsi que 106 logements sociaux en milieu urbain pour les Autochtones) est inférieur au nombre total initial de logements sociaux, c'est-à-dire 11 615, car l'expiration des ententes d'exploitation s'échelonnera jusqu'en 2034.
- L'augmentation du nombre de logements bénéficiant d'une aide au loyer comprend les nouveaux logements, à la fois dans le marché privé et le secteur du logement communautaire, ainsi que les logements créés dans le cadre de l'Initiative pour la création rapide de logements et au titre du Fonds national de co-investissement pour le logement. Cela permettra à la Nouvelle-Écosse d'obtenir d'ici 2027-2028 une augmentation d'au moins 13,7 % par rapport au niveau de référence (11 615).

Au cours de la période correspondant au premier plan d'action, la Nouvelle-Écosse a atteint ou dépassé les cibles sur trois ans qui sont indiquées dans le tableau 2 et a fait des progrès très importants pour réaliser les objectifs sur neuf ans; les investissements en question ont aidé plus de 13 000 ménages :

- 5 707 ménages aidés dans le cadre de l'Initiative de la Nouvelle-Écosse sur les priorités en matière de logement;
- 3 256 ménages aidés grâce à l'Initiative fédérale de logement communautaire;
- 4 422 ménages aidés grâce à l'Allocation canadienne d'aide au logement.

Au cours de la période correspondant au deuxième plan d'action, la Nouvelle-Écosse s'appuiera sur ces progrès pour aider quelque 3 390 ménages supplémentaires (voir le tableau ci-dessous).

Tableau 2 : Ménages pour lesquels l'initiative répondra aux besoins en matière de logement

Initiative	Cible 2022-2023	Cible 2023-2024	Cible 2024-2025	Cible pour 3 ans (2022-2023 / 2024-2035)	Cible 2019-2020 / 2027-2028
Initiative de la Nouvelle-Écosse pour les priorités en matière de logement	225	219	219	663	4 794
Initiative fédérale de logement communautaire	447	299	336	1 082	6 100
Allocation canadienne d'aide au logement	924	491	231	1 645	6 074
Total	1 596	1 009	786	3 390	17 008

Remarque :

- Le nombre de ménages supplémentaires bénéficiant de l'Allocation canadienne d'aide au logement diminue chaque année, car la Nouvelle-Écosse continue de financer des subventions à l'intention des ménages inscrits au programme, ce qui entraîne une augmentation des coûts mensuels de ces subventions.

Section 4 : Cibles requises pour les indicateurs

Financement de contrepartie de la Nouvelle-Écosse pour chaque initiative au cours de la période correspondant au premier plan d'action :

- 69 451 M$ pour l'Initiative de la Nouvelle-Écosse sur les priorités en matière de logement
- 26 648 M$ pour l'Initiative fédérale de logement communautaire
- 12 017 M$ pour l'Allocation canadienne d'aide au logement

Voir dans le tableau ci-dessous les contributions de contrepartie prévues au cours de la période correspondant au deuxième plan d'action.

Tableau 3 : Financement de contrepartie par initiative

Initiative	2022-2023 (M$)	2023-2024 (M$)	2024-2025 (M$)	Financement de contrepartie sur 3 ans (M$) (2022-2023 / 2024-2035)
Initiative de la Nouvelle-Écosse pour les priorités en matière de logement	9,850	9,869	10,282	30,001
Initiative fédérale de logement communautaire	10,766	10,292	7,081	28,140
Allocation canadienne d'aide au logement	12,061	12,580	12,726	37,368

Au cours de la période correspondant au premier plan d'action, la Nouvelle-Écosse a répondu aux besoins en logement d'environ 13 000 ménages :

- Construction de 1 009 logements abordables Réparation ou rénovation de 5 969 logements (dont 3 122 logements sociaux, ainsi que logements bénéficiant d'un financement dans le cadre d'autres programmes d'aide à la remise en état des logements locatifs; financement accordé également pour la réparation de logements communautaires et la transformation du secteur).
- Aide à l'abordabilité (subventions selon le type de projet) pour 1 410 logements
- Aide directe à l'abordabilité accordée à 4 852 ménages

Au cours de la période correspondant au deuxième plan d'action, la Nouvelle-Écosse s'appuiera sur ces progrès pour aider quelque 3 390 ménages supplémentaires (voir le tableau ci-dessous).

Tableau 4 : Financement prévu et indicateurs pour réaliser les objectifs globaux - Nombre de ménages pour lesquels les besoins en logement sont satisfaits

Indicateur : Nombre de ménages dont les besoins en matière de logement sont satisfaits	Objectifs et financement 2022-2023 (M$)		Objectifs et financement 2023-2024 (M$)		Objectifs et financement 2024-2025 (M$)		Objectifs et financement cumulatifs sur 3 ans (M$)		Cible 2019-2020 / 2027-2028
	Nbre	(en M$)	Nbre	(en M$)	Nbre	(en M$)	Nbre	(en M$)	Nbre
Nouvelles constructions	178	17,448	172	12,948	172	12,948	522	43,344	714
Réparation/Renouvellement	207	17,177	270	22,631	332	23,09	809	62,898	8 398
Aide à l'abordabilité (subventions selon le type de projet)	287	2,717	76	2,729	51	2,758	414	8,204	1 082
Aide à l'abordabilité pour les ménages	924	16,998	491	18,718	231	19,705	1 645	55,421	6 814
Total	1 596	54,340	1 009	57,026	786	58,501	3 390	169,867	17 008

Notes :

- Les nouvelles constructions comprennent les logements construits à l'aide des fonds accordés au titre des nouveaux programmes. L'augmentation du nombre de logements comprend de nouvelles constructions ainsi que des suppléments au loyer non transférables.
- Le montant correspondant à « Réparation/Renouvellement », dans le tableau 4, diffère des montants indiqués dans le tableau 1, car ce dernier ne concerne que les logements sociaux existants et les logements en milieu urbain pour les Autochtones. Le tableau 4 comprend à la fois ces logements ainsi que les améliorations des caractéristiques d'accessibilité des logements sociaux, le Programme d'aide à la remise en état des logements locatifs ainsi que le programme de transformation du secteur du logement communautaire.
- L'aide à l'abordabilité comprend le financement de l'Allocation de logement ciblée Canada – Nouvelle-Écosse, les suppléments au loyer sur le point d'expirer ainsi que l'aide à l'abordabilité pour les logements du secteur du logement communautaire.

Au cours de la période correspondant au premier Plan d'action, la Nouvelle-Écosse s'était engagée à financer l'accessibilité d'environ 120 logements sociaux, dont 30 sans obstacle. La Province poursuivra ce travail au cours de la période correspondant au deuxième plan d'action (voir le tableau ci-dessous).

Tableau 5 : Financement prévu et indicateurs pour atteindre les objectifs globaux – Logements considérés comme étant accessibles

Indicateur : Logements considérés comme étant accessibles	Objectifs et financement 2022-2023 (M$)		Objectifs et financement 2023-2024 (M$)		Objectifs et financement 2024-2025 (M$)		Objectifs et financement cumulatifs sur 3 ans (M$)		Cible 2019-2020 / 2027-2028
	Loge-ments	(en M$)	Loge-ments	(en M$)	Loge-ments	(en M$)	Loge-ments	(en M$)	Logements
Nouveaux	0	1,3	20	4,0	10	2,0	30	7,3	90
Réparation/Renouvellement									
Total	0	1,3	20	4,0	10	2,0	30	7,3	90

Remarques :

- En raison de la hausse des coûts de construction, les fonds prévus en 2022-2023 pour les logements destinés aux personnes à mobilité réduite ont été réaffectés aux projets existants. Des ajustements ayant donc été apportés pour 2023-2024, l'objectif sur trois ans lié aux logements sans obstacle reste inchangé.
- Trente (30) nouveaux logements sociaux accessibles seront créés, soit en convertissant des logements existants en logements sans obstacle ou en créant de nouveaux logements. D'autres projets sont prévus pour améliorer l'accessibilité de 90 autres logements sociaux afin de répondre aux besoins des clients, en particulier pour les personnes âgées ayant besoin d'aménagements; le tableau ci-dessus ne comprend pas ces logements.

NOVA SCOTIA
NOUVELLE-ÉCOSSE