

# Une nouvelle voie pour le logement abordable en Nouvelle- Écosse

Printemps 2021

Commission sur le logement abordable de la Nouvelle-Écosse  
RAPPORT

## Remerciements

Beaucoup de personnes ont contribué à notre travail, à un moment crucial pour l'avenir du logement en Nouvelle-Écosse.

Notre portail Web a été consulté plus de **11 000** fois en moins de quatre mois. Les intervenants et le public ont participé avec enthousiasme et ont insisté sur l'urgence de résoudre la crise liée au logement abordable, dont nous sommes tous conscients.

Plus de **2 000** membres du public et intervenants nous ont fait part de leurs expériences et de leurs idées, dont quelque **1 200** répondants au sondage et **400** participants aux ateliers et groupes de discussion virtuels que notre équipe a animés; des commentaires faits par écrit, des exposés d'universitaires et de responsables du logement à travers le Canada et à l'étranger qui nous ont conseillés, ainsi que des organisations locales à but non lucratif et gouvernementales qui ont défendu les intérêts de nombreux groupes concernés par cette crise du logement très complexe et très grave.

Nous les remercions pour leur participation. Nous remercions également nos animateurs ainsi que notre personnel provincial dévoué d'avoir contribué à la création de ce rapport, qui constitue une position commune pour l'autonomisation et l'adaptabilité à long terme du tissu social de la province.

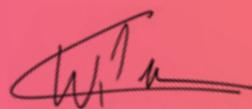
## Membres de la Commission sur le logement abordable de la Nouvelle-Écosse



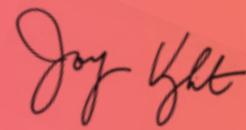
Ren Thomas



Alex Halef



Wadih Fares



Joy Knight



Eiryn Devereaux



Fred Deveaux



Gordon Laing



Michelle MacFarlane



Veronica Marsman



Jeremy Jackson



Jim Graham



Karen Brodeur



Chief Sid Peters



Kelly Denty



Marie Walsh



Chris Collett



Frazer Egerton

## **Table des matières**

- 05 Avant-propos
- 08 Résumé
- 12 Notre mandat
- 14 Pourquoi est-ce maintenant le bon moment?
- 17 Définition du logement abordable
- 21 État du logement locatif abordable en Nouvelle-Écosse
- 23 Nos constatations
- 31 Recommandations : Notre appel à l'action
- 52 Prochaines étapes
- 56 ANNEXE A – Membres du sous-comité
- 58 ANNEXE B – Conférences



Partie 1

# Avant-propos

**L'éventail des personnes  
ayant des enjeux  
personnels et financiers  
urgents en matière de  
logement est très important.**

# Avant-propos

L'éventail des personnes ayant des enjeux personnels et financiers urgents en matière de logement est très important. La Commission nous a permis de faire preuve de créativité et de curiosité ainsi que de penser au logement abordable de manière réfléchie.

Le logement est un droit humain et un secteur stratégique pour la province. Il s'agit d'un moteur et d'une condition pour l'équité sociale, les collectivités saines et la prospérité économique. C'est pourquoi notre travail est proactif et lié au Conseil du premier ministre pour la croissance économique et à d'autres priorités provinciales centrales. Il s'agit d'une période difficile, mais passionnante.

Le présent rapport résume nos découvertes ainsi que nos recommandations pratiques. Il n'y a pas de solution miracle : les problèmes relatifs au logement sont étroitement liés à de nombreux secteurs, influenceurs, tendances et personnes. La seule « solution miracle » possible, en raison de ses effets potentiels, serait de collaborer avec toutes les organisations et de tenir compte de tous les points de vue, ainsi que de faire tomber les cloisonnements et les obstacles et de réduire la bureaucratie afin de pouvoir ensemble créer l'avenir.

Nous avons eu six mois pour travailler ensemble. Et même si la portée de notre travail était limitée afin de pouvoir exercer une influence ciblée, nous sommes optimistes quant au potentiel de nos recommandations de changer les choses en 2021 et après. Ce n'est qu'en retroussant nos manches, ensemble, que nous pourrions déterminer les lacunes, renverser les obstacles à la compréhension et faire émerger de nouvelles idées. Afin de créer une dynamique, nous recommandons que le gouvernement de la Nouvelle-Écosse agisse vite en déterminant des investissements pouvant être effectués rapidement pour améliorer immédiatement les choses dans les collectivités de la province. Ces nouveaux investissements provinciaux sont tout de suite nécessaires pour aider les Néo-Écossais maintenant.

Nous avons été honorés de travailler tous ensemble, et nous remercions toutes celles et ceux qui ont participé aux sous-comités et groupes de travail à titre bénévole. Le personnel et les experts provinciaux ont contribué au processus de découverte et de recommandation, et nous les remercions pour ce qu'ils ont apporté à cet important travail.

Nous sommes heureux de présenter les recommandations de la Commission du logement abordable de la Nouvelle-Écosse, qui, nous l'espérons, permettront de tracer une nouvelle voie pour le logement abordable et constitueront un appel à l'action pour la Province.

**D<sup>r</sup> REN THOMAS ET EIRYN DEVEREAUX,**  
COPRÉSIDENTS DE LA COMMISSION, MAI 2021



Plus nous explorions, plus notre questionnement s'améliorait et devenait incisif :

Qui a le plus besoin d'un logement abordable?

Qui sont les laissés pour compte?

Quelles sont les tendances économiques, culturelles ou sociales qui exercent une pression sur le système actuel?

Quels sont les obstacles systémiques pour les Néo-Écossais sous-représentés ou marginalisés?

Comment pouvons-nous inciter à avoir recours à des démarches non conventionnelles pour résoudre ensemble les problèmes?

Comment pouvons-nous faire en sorte que tous ceux qui contribuent au logement dans la province fassent ce qu'ils font le mieux?



A young girl with dark skin and hair is the central focus. She is wearing a vibrant pink quilted winter jacket with a white fur-lined hood and a matching pink and white patterned knit hat with long braided earflaps. She is leaning her arms on a thick, weathered wooden ledge. The background shows the interior of a rustic wooden building, with a glimpse of a kitchen area featuring a stove and a window with a patterned curtain. The lighting is warm and natural, highlighting the textures of the wood and the girl's clothing.

Partie 2

# Résumé

# Résumé

Le présent rapport constitue la première étape d'une nouvelle période d'action visant à accroître l'offre de logements abordables et à protéger le parc existant, afin que chaque Néo-Écossais puisse avoir un chez-soi sûr et abordable. Bien que nous ayons établi un certain nombre d'investissements rapides que la Province peut immédiatement effectuer en raison de l'urgence de la situation, il ne s'agit pas de niveaux de financement particuliers ou d'objectifs quantitatifs. Ce rapport présente notre vision en matière de logement locatif plus durable, abordable et inclusif pour les Néo-Écossais.

Notre première tâche consistait à comprendre les raisons de l'écart croissant entre la demande et l'offre de logements abordables. Certains des défis sont liés à des tendances très importantes ayant une incidence sur tous les aspects de la vie dans la province : faibles revenus, augmentation des coûts des terrains et de la construction, coûts énergétiques élevés, évolution démographique. Ajoutons maintenant à cela

Voici certains domaines à améliorer que nous abordons dans nos recommandations :

- Données limitées sur le logement à l'échelle communautaire
- Marchés locatifs limités dans les régions rurales
- Attention portée au logement non uniforme à travers la province
- Secteur du logement communautaire faible et fragmenté
- Culture d'aversion au risque au sein du gouvernement
- Augmentation des taxes et des frais, et réglementation en matière de construction
- Parc locatif et infrastructures municipales vieillissantes et insuffisantes pour soutenir les projets résidentiels
- Complexité des lois nuisant à la capacité des promoteurs à créer de nouveaux logements
- Système de logement social, modèles de financement et programmes inefficaces
- Pas de responsabilité partagée entre les ministères et services municipaux, provinciaux et fédéraux pour les résultats en matière de logement

la pandémie de COVID-19. Bien que nous ne puissions pas influencer sur le contexte mondial, nous pouvons faire beaucoup pour rationaliser et simplifier les processus, susciter de nouvelles activités et collaborations et aller au-delà des façons traditionnelles de faire les choses.

En 2020, les conditions ont poussé le système à un point de rupture. Nous rassemblons donc des experts, des universitaires, des entrepreneurs, des fournisseurs de logements, des promoteurs, des propriétaires, des organisateurs communautaires et des résidents pour la cause commune que constitue le bien-être de la province.

**En novembre 2020, la Province a créé la Commission du logement abordable de la Nouvelle-Écosse (CLANE) pour examiner l'état du logement abordable et recommander des changements pouvant être mis en œuvre rapidement – nouvelles idées, partenariats, économies, mesures – afin d'avoir de meilleures options de logement abordable et une meilleure qualité de vie pour tous.**

Cette collaboration s'appuie sur les engagements de la Nouvelle-Écosse dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement (SNL), y compris les initiatives présentées dans le Plan d'action sur le logement 2019-2022 de la province et l'entente de 10 ans sur le logement entre le Canada et la Nouvelle-Écosse. Les constatations et recommandations présentées dans ce rapport, qui s'ajoutent aux interventions du gouvernement en lien avec les effets sociaux et économiques de la pandémie de COVID-19, guideront le prochain plan triennal de la province.



Nos constatations s'articulent autour de trois piliers :



## OFFRE DE LOGEMENTS

### QUESTION CENTRALE

Comment peut-on améliorer l'offre de logements locatifs abordables en Nouvelle-Écosse et l'accès à ces logements?

### LE CONTEXTE

Augmentation de la population en raison des migrations

Hausse des coûts de construction et pénuries de main-d'œuvre qualifiée ralentissant le marché locatif pour répondre à la demande

Manque de financement à l'échelle fédérale, provinciale et locale

### LES BUTS

Renforcer la capacité de secteur provincial du logement communautaire

Diversifier l'offre à l'aide d'options multifamiliales et mixtes accessibles

Essayer de nouveaux mécanismes de financement flexibles

Inciter les propriétaires à construire des logements locatifs à long terme

Explorer les fonds de réserve pour le logement et les banques foncières



## LES GENS ET LES COLLECTIVITÉS

### QUESTION CENTRALE

Comment peut-on mieux s'adapter à l'évolution des besoins des gens et des collectivités?

### LE CONTEXTE

Difficulté, par les personnes vulnérables, à trouver un logement abordable.

Écarts entre villes et campagnes quant à l'offre, aux loyers, au vieillissement des résidents et aux locations de courte durée.

Données insuffisantes quant aux effets du logement sur les personnes et les collectivités.

### LES BUTS

Relier les logements locatifs au transport en commun et à d'autres services.

Améliorer l'accès aux suppléments au loyer et à d'autres types d'aide.

Recueillir de meilleures données sur les collectivités concernées et le logement.

Faciliter l'accèsion à la propriété pour les locataires.

Faire en sorte que les collectivités puissent mieux faire connaître les options liées au logement abordable et éliminent les obstacles systémiques.



## PARTENAIRES ET GOUVERNANCE

### QUESTION CENTRALE

Comment ceux qui ont une influence sur le logement peuvent-ils mieux collaborer?

### LE CONTEXTE

Lourdeur des contraintes législatives et réglementaires.

Cloisonnement des secteurs et des ministères.

Difficulté à s'y retrouver dans le financement et la gouvernance complexe du logement abordable.

### LES BUTS

Collaborer à travers le gouvernement, les organismes à but non lucratif et les entreprises.

Rendre la politique sur le logement spécifique et applicable.

Donner aux municipalités les moyens d'être un partenaire efficace en matière de logement abordable.

Améliorer les mesures incitatives, comme les exonérations de frais et de taxes.

Apprendre des réussites ailleurs au pays ou à l'étranger.

## Activités de participation

Les recommandations que contient le présent rapport ont été formulées à partir des commentaires du public, des conseils d'experts et d'un examen complet des pratiques exemplaires mises en œuvre en dehors de la province. La Commission a mené un vaste processus de consultation, qui a permis d'obtenir l'avis de plus de **2 000** participants.

Des intervenants du secteur privé, d'organisations à but non lucratif et de municipalités, ainsi que des dirigeants communautaires, ont participé aux sondages et fait part de leur avis par écrit, de même que participé à des ateliers virtuels, à des groupes de discussion et à des réunions individuelles. Le portail Web de la Commission a été consulté plus de **11 000** fois.

Les commentaires très précieux des intervenants reflétaient souvent deux points de vue sur le logement que l'on considère parfois comme étant opposés : avoir un logement convenable est un besoin vital qui devrait être reconnu comme un droit

de la personne; le logement est un secteur stratégique de croissance économique. Les discussions sur le sujet peuvent être polarisées, mais elles sont essentielles. Des experts du monde entier nous ont dit que ces deux points de vue devaient être intégrés afin de pouvoir résoudre efficacement la crise du logement en Nouvelle-Écosse et qu'il ne fallait pas les considérer comme étant incompatibles. Ces deux concepts sont fondamentaux pour pouvoir relever les défis en matière de logement et devraient guider les politiques gouvernementales et les actions des parties prenantes à l'avenir.

La partie intitulée **Ce qu'on nous a dit** résume en détail les commentaires du public.

**Voici un résumé de nos intentions et recommandations, en commençant par les changements fondamentaux nécessaires à de nombreuses actions à court et à long terme. Nous présentons ici chaque recommandation en détail :**

### À FAIRE :

Asseoir les bases du changement



Créer une entité provinciale indépendante pour le logement.



Reconnaître le logement comme un secteur stratégique clé pour la croissance économique, la santé et l'équité sociale.



Moderniser les lois et règlements provinciaux.



Élaborer une stratégie provinciale à long terme pour le logement.

### À FAIRE :

Élargir et protéger le parc de logements abordables.



Soutenir la création d'un nombre plus important de logements abordables en privilégiant les logements pour revenus mixtes et les stratégies faisant appel à des partenaires multiples.



Réduire les coûts des nouveaux logements abordables.



Réduire les obstacles réglementaires et non financiers pour les nouveaux projets.



Empêcher la perte de logements abordables.



Accroître le nombre de logements communautaires.

### À FAIRE :

Aider les locataires en facilitant l'accès à un logement abordable et en leur offrant diverses options.



Élargir les options de logement répondant aux besoins des personnes âgées et des Néo-Écossais vulnérables.



Fournir des ressources et des soutiens ciblés aux communautés vulnérables et sous-représentées.



Améliorer la protection des locataires et offrir un accès équitable et de meilleures conditions de fonctionnement pour les logements locatifs.



Répondre aux besoins propres aux collectivités rurales et non urbaines.

### À FAIRE :

Collaborer et établir des partenariats entre secteurs et paliers de gouvernement.



Donner aux municipalités les moyens d'être des partenaires efficaces en matière de logement abordable.



Transformer le modèle de logement social.



Favoriser l'innovation et promouvoir les partenariats intersectoriels.



Améliorer l'accès aux données sur les logements locatifs.



Partie 3

# **Notre mandat**

## Notre mandat

Le 25 novembre 2020, le ministre des Affaires municipales et du Logement (de l'actuel ministère de l'Infrastructure et du Logement) a annoncé de nouvelles mesures pour protéger les locataires en raison de la pandémie. Le gouvernement a annoncé un moratoire immédiat sur les ordonnances d'expulsion pour rénovation et un plafond de 2 % pour les augmentations de loyer, à partir de septembre 2020. Le ministre a également créé la Commission du logement abordable afin de pouvoir travailler avec des experts des secteurs public, privé, à but non lucratif et universitaire et recommander des mesures et des stratégies pour accroître l'offre de logements abordables et favoriser l'accès à ces logements.

**« Il est clair que le marché du logement traverse une situation sans précédent qui est aggravée par la COVID-19, et nous devons prendre des mesures immédiates alors que nous recherchons des solutions durables. »**

**CHUCK PORTER, MINISTRE DES AFFAIRES MUNICIPALES ET DU LOGEMENT DE LA NOUVELLE-ÉCOSSE**

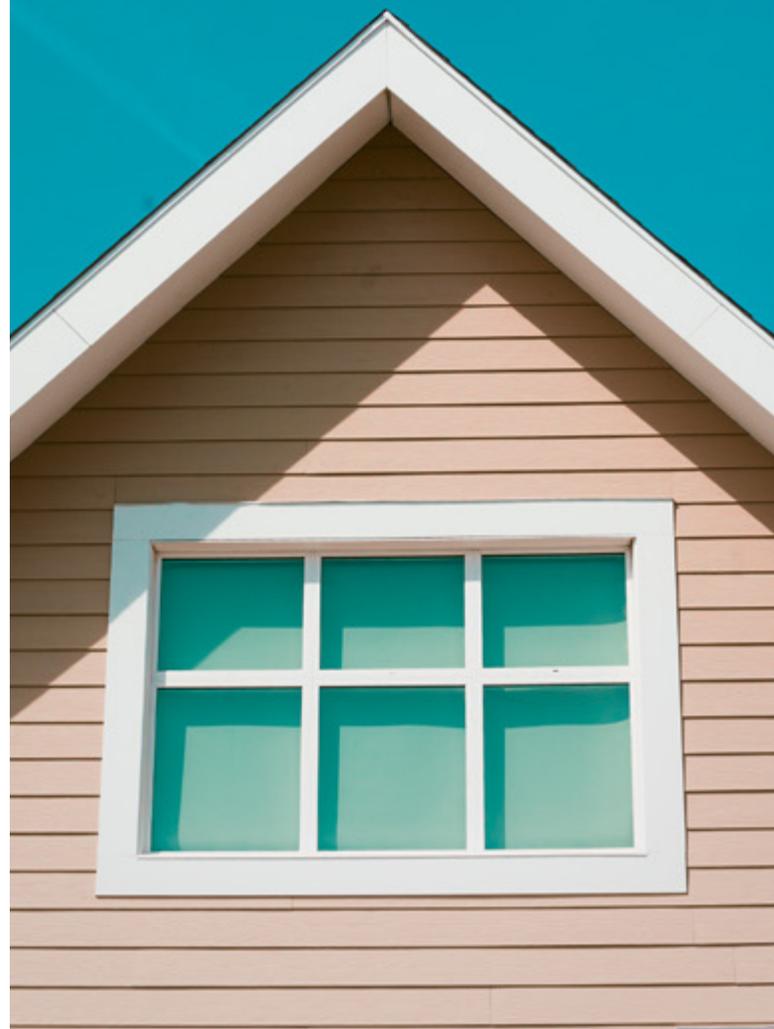
Les 17 commissaires qui ont été nommés provenaient de divers secteurs et régions de la province et possédaient des expériences et des points de vue divers. Nous nous sommes concentrés sur le logement locatif abordable, compte tenu de la crise que connaît ce secteur, que la pandémie a d'ailleurs exacerbé. Le mandat excluait les problèmes connexes, mais distincts, de l'itinérance et des logements occupés par leur propriétaire. Nous reconnaissons la situation urgente des ménages confrontés à l'itinérance et sommes conscients que la hausse des prix des logements exerce une pression sur les loyers et la disponibilité de logements locatifs, ainsi que sur l'ensemble du système de logement.

Nous reconnaissons également les préoccupations présentées par plusieurs organismes communautaires au sujet de la diversité de la représentation au sein de la Commission, ainsi que l'importance de questions comme les droits de la personne et l'équité. Notre recommandation relative à l'élaboration d'une stratégie provinciale à long terme sur le logement répond aux préoccupations exprimées par de nombreux intervenants au sujet de ces questions.

**La CLANE n'est pas un organisme décisionnel. Les recommandations présentées ici ont été envoyées au ministre de l'Infrastructure et du Logement.**

**« Il est clair que le marché provincial du logement connaît une situation sans précédent qui est aggravée par la COVID-19. Il faut donc que nous prenions des mesures immédiates pendant que nous cherchons des solutions durables. »**

**CHUCK PORTER, MINISTRE DES AFFAIRES MUNICIPALES ET DU LOGEMENT DE LA NOUVELLE-ÉCOSSE**





Partie 4

# **Pourquoi est-ce maintenant le bon moment?**

## QUI A BESOIN DE LOGEMENTS LOCATIFS ABORDABLES EN NOUVELLE-ÉCOSSE?



La Nouvelle-Écosse compte 12,1 % de **PERSONNES À FAIBLE REVENU** vivant sous le seuil de pauvreté, soit le deuxième taux le plus élevé au Canada.



### LES FAMILLES MONOPARENTALES

(52 378) représentent quant à elles 18,5 % de toutes les familles de la province; il s'agit là encore du deuxième taux le plus élevé au Canada. Le revenu des familles monoparentales est inférieur (moins de 40 000 \$) à la moyenne nationale.



**LES FEMMES** représentent près de 70 % des locataires de logements sociaux et 60 % des bénéficiaires du supplément au loyer en Nouvelle-Écosse.



### LES PERSONNES HANDICAPÉES

représentent plus de 30 % de la population de la Nouvelle-Écosse, soit le taux le plus élevé au Canada.



**PLUS D'UN** Néo-Écossais sur quatre aura plus de 65 ans d'ici 2030.

## Le contexte : Pourquoi le moment est-il venu de traiter le problème de l'offre et de l'abordabilité des logements?

Le logement abordable est un besoin vital, une infrastructure essentielle pour la province ainsi qu'un secteur stratégique pour la société et l'économie. Le logement abordable favorise la résilience sociale et économique ainsi que les communautés inclusives et diversifiées. Le logement est le moteur de l'économie et la base de sa croissance.

Le logement est également un déterminant social de la santé pouvant améliorer la vie des individus et entraîner des résultats sociaux positifs. Un marché du logement sain peut réduire la pression qui pèse sur le système de santé, le système de justice et le système social. La Nouvelle-Écosse possède l'un des taux de pauvreté les plus élevés au pays, soit 12,1 %. Dans la province, 115 000 personnes vivent dans des familles dont le revenu est inférieur au seuil de la Mesure du panier de consommation (MPC) pour la Nouvelle-Écosse. Comme beaucoup d'intervenants nous l'ont dit, n'importe qui peut avoir besoin d'un logement locatif abordable au cours de sa vie. C'est pourquoi nous devons porter notre attention sur le problème de l'offre et de l'abordabilité du logement dans la province.

**Malgré les difficultés croissantes du marché locatif, la Nouvelle-Écosse a été portée par une croissance démographique sans précédent et une forte demande d'emplois, et ce jusqu'au début de la pandémie l'hiver dernier. Le défi lié au logement, qui se trouvait déjà à un point de rupture, s'est transformé en crise.**

En Nouvelle-Écosse, le prix des logements est en train de grimper rapidement, ce qui empêche une première accession à la propriété, incite les propriétaires à vendre et exerce une pression à la hausse encore plus forte sur les loyers. Le coût des maisons neuves a augmenté de 11,6 % entre avril 2020 et avril 2021, soit plus du double du pourcentage d'augmentation par rapport à l'année précédente.

Il y a actuellement une pénurie importante de logements adéquats et abordables en Nouvelle-Écosse, qui touche de manière disproportionnée les personnes à faible revenu, dont beaucoup appartiennent à des groupes vulnérables ou à des communautés marginalisées et racialisées.



Les **PERSONNES D'ASCENDANCE AFRICAINE** ont le taux de chômage le plus élevé (16,2 %) parmi les minorités visibles en Nouvelle-Écosse, comparativement au taux de chômage des groupes non minoritaires, qui est de 9,8 %.



Les **AUTOCHTONES VIVANT DANS LES VILLES** représentent près de 4 % (15 730) des ménages dans la Municipalité régionale d'Halifax; 34 % d'entre eux, soit 5 290, se déclarent Mi'kmaq.



En raison de la pandémie et des restrictions, le nombre (866) d'**IMMIGRANTS** arrivés au cours du deuxième trimestre de 2020 est parmi les plus bas de ces dernières années. L'immigration s'est concentrée à Halifax, et 5 122 immigrants ont intégré la population. Viennent ensuite le comté de Kings (198) et la Municipalité régionale du Cap-Breton (197).



Certains **AUTRES GROUPES DE LA POPULATION**, comme les personnes aux identités croisées, peuvent aussi être touchés par le manque de logements locatifs abordables.

Les défis liés au logement ne sont donc pas uniquement liés à une question de briques et de mortier. Il s'agit aussi en effet de bâtir des collectivités résilientes, dynamiques et amies des aînés, où le logement est lié à l'emploi, au transport, aux services de santé et aux écoles. Il faut cependant garder à l'esprit que de nombreuses personnes ont besoin de divers types d'aide pour pouvoir conserver un logement.

### Ce sur quoi nous nous appuyons

En ce qui concerne le logement abordable en Nouvelle-Écosse, il existe déjà une véritable prise de conscience et un fort élan. Il s'agit notamment de nouveaux engagements financiers pris par la Province, qui va investir 513 millions de dollars sur 10 ans, avec le gouvernement fédéral, dans des projets de logement abordable dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement. Ce montant, qui s'ajoute à l'actuel budget de fonctionnement de Logement Nouvelle-Écosse, comprend :

- **105 millions** de dollars en financement fédéral et provincial au cours des trois premières années, dans le cadre du plan d'action de la Nouvelle-Écosse lié à la Stratégie nationale sur le logement. Ce plan vise à :
  - améliorer l'accès au logement abordable;
  - préserver et pérenniser l'actuel parc de logements sociaux et communautaires;
  - maintenir et à élargir les partenariats stratégiques;
  - permettre à Logement Nouvelle-Écosse de relever les nouveaux défis.
- **70 millions** de dollars en nouveau financement provincial au cours de la même période de trois ans pour les priorités provinciales en matière de logement, comme le renouvellement du parc de logements sociaux et le soutien aux propriétaires à faible revenu. Le gouvernement a de plus investi 12 millions de dollars en 2020-2021 pour aider les personnes sans abri ou en danger de le devenir.

**La province de la Nouvelle-Écosse offre des programmes et des services de logement aux Néo-Écossais à revenu faible à moyen par l'intermédiaire du ministère de l'Infrastructure et du Logement. Pour atteindre les objectifs et les priorités de la province, ce ministère collabore avec d'autres organismes gouvernementaux, le gouvernement fédéral, les municipalités, le secteur privé et le secteur du logement communautaire.**

Partie 5

# Définition du logement abordable



**Définir et mesurer le  
logement abordable –  
et déterminer qui y est  
admissible – peut être aussi  
complexe que régler le  
problème lui-même.**

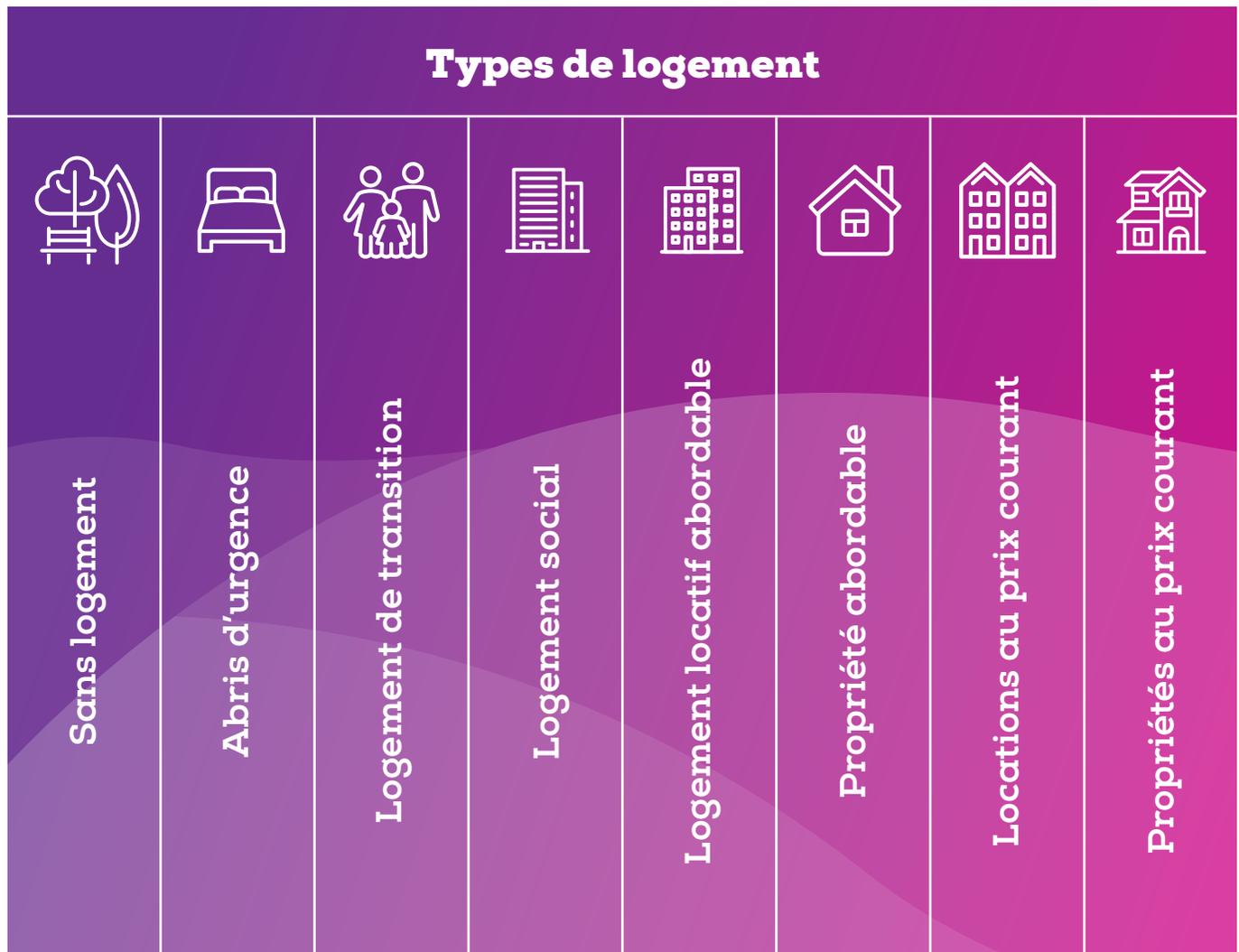
# Définition du logement abordable

Définir et mesurer le logement abordable – et déterminer qui y est admissible – peut être aussi complexe que régler le problème lui-même.

Un « logement abordable » est souvent défini comme étant un logement adéquat (en bon état) et convenable (suffisamment grand pour ses occupants) dont le coût représente moins de **30 %** du revenu avant impôt du ménage. Un ménage éprouve des « besoins impérieux en matière de logement » si son logement n'est pas adéquat et si son revenu est trop faible pour pouvoir payer un logement de taille convenable là où il vit. Les ménages qui décident de consacrer plus de **30 %** de leur

revenu au logement (et qui ont un revenu suffisamment élevé pour s'offrir un logement acceptable là où ils vivent) n'ont pas de besoin impérieux en matière de logement.

Comme on peut le voir, ce qui constitue un logement abordable est complexe. Par le passé, l'abordabilité du logement n'avait d'incidence que sur les ménages à faible revenu. Aujourd'hui, cependant, la question du logement abordable concerne les ménages à revenu moyen voulant louer (ou acheter) un logement sans avoir à consacrer plus de **30 %** de leur revenu à ce poste de dépense.



Les tableaux ci-dessous indiquent les loyers que les ménages de la Nouvelle-Écosse peuvent payer avec 30 % de leur revenu mensuel avant impôt, par décile de revenu. Même avec un revenu moyen, une personne vivant seule a très peu de choix si l'on tient compte du loyer moyen actuel du marché.

Loyer moyen du marché 2020 – Nouvelle-Écosse**		AMR	829 \$	981 \$	1 182 \$	1 422 \$
			Studio	1 chambre	2 chambres	3 chambres
Revenu moyen avant impôts		30 % du revenu total mensuel				
<b>FAMILLES*</b>						
<b>Nombre total de ménages : 276 000</b>						
Décile inférieur	28 200 \$	705 \$	NON	NON	NON	NON
Deuxième décile	45 100 \$	1 128 \$	OUI	OUI	NON	NON
Troisième décile	57 000 \$	1 425 \$	OUI	OUI	OUI	OUI
Quatrième décile	68 000 \$	1 700 \$	OUI	OUI	OUI	OUI
Cinquième décile	80 200 \$	2 005 \$	OUI	OUI	OUI	OUI
Sixième décile	95 100 \$	2 378 \$	OUI	OUI	OUI	OUI
Septième décile	109 800 \$	2 745 \$	OUI	OUI	OUI	OUI
Huitième décile	127 300 \$	3 183 \$	OUI	OUI	OUI	OUI
Neuvième décile	152 600 \$	3 815 \$	OUI	OUI	OUI	OUI
Décile supérieur	243 500 \$	6 088 \$	OUI	OUI	OUI	OUI
<b>PERSONNES SEULES*</b>						
<b>Nombre total de ménages : 171 000</b>						
Décile inférieur	4 300 \$	108 \$	NON	NON	NON	NON
Deuxième décile	12 700 \$	318 \$	NON	NON	NON	NON
Troisième décile	20 200 \$	505 \$	NON	NON	NON	NON
Quatrième décile	23 400 \$	585 \$	NON	NON	NON	NON
Cinquième décile	28 700 \$	718 \$	NON	NON	NON	NON
Sixième décile	35 000 \$	875 \$	OUI	NON	NON	NON
Septième décile	42 100 \$	1 053 \$	OUI	OUI	NON	NON
Huitième décile	49 500 \$	1 238 \$	OUI	OUI	OUI	NON
Neuvième décile	60 400 \$	1 510 \$	OUI	OUI	OUI	OUI
Décile supérieur	98 500 \$	2 463 \$	OUI	OUI	OUI	OUI

\*Source : Centre de la statistique du revenu et du bien-être socioéconomique, Statistique Canada

\*\*Source : Enquête sur les logements locatifs réalisée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)



Partie 6

# État du logement locatif abordable en Nouvelle-Écosse

# État du logement locatif abordable en Nouvelle-Écosse

Dès que nous nous sommes réunis, nous avons lancé, par l'intermédiaire de quatre sous-comités, un examen de l'état actuel du logement abordable en Nouvelle-Écosse avec l'aide d'intervenants clés et d'experts du logement. Nous avons commencé par évaluer le contexte actuel, premièrement, en déterminant les données disponibles sur l'état du logement locatif abordable en Nouvelle-Écosse; deuxièmement, en demandant l'avis d'experts à travers le monde; troisièmement, en obtenant l'avis des habitants et des intervenants.

**La Commission rédigera un rapport afin de présenter en détail les commentaires du public et les résultats du sondage; ce rapport contiendra de plus des extraits de commentaires.**

Les provinces et territoires du Canada ainsi que certains pays qui ont récemment étudié et mis en œuvre des politiques novatrices pour lutter contre les obstacles en matière de logement ont beaucoup à nous enseigner. Nous pouvons ainsi découvrir de bonnes pratiques et fournir des preuves pour étayer les mesures du gouvernement.

Dans le cadre de ce travail, le personnel du ministère s'est associé à des étudiants de la School of Planning de l'Université Dalhousie afin de déterminer ce qui se fait ailleurs au pays et dans le monde, effectuer des recherches documentaires et prendre connaissance d'études et de documents de recherche afin de contribuer à l'élaboration du présent rapport. À l'occasion de la série de conférences, des innovateurs et des experts des quatre coins de l'Amérique du Nord et de l'Europe ont présenté à la Commission leurs points de vue et donné des conseils.

Nous avons donc eu la possibilité d'entendre ce que d'autres provinces, territoires et pays ont fait pour améliorer l'accès au logement abordable en s'appuyant sur des études approfondies sur la mobilité sociale et la croissance durable, et nous avons examiné les tendances émergentes dans les collectivités confrontées à des défis comparables aux nôtres. Voir les détails sur les experts en question à l'annexe B. Nous souhaitons les remercier sincèrement d'avoir partagé avec la Commission leurs connaissances et leur expérience.

## Résultats du processus de consultation



11 282 visites pour le portail Web



1 204 réponses au sondage



570 idées et suggestions soumises  
à travers le portail Web



129 points de vue



102 épingles MapIt



91 soumissions écrites



9 histoires



411 participants aux groupes de  
discussion et ateliers

Un portail Web mis en ligne en janvier 2021 offrait aux intervenants et au public divers outils interactifs afin qu'ils puissent donner leur avis; ce site a été consulté 11 000 fois. Nous avons, tout au long du processus, rassemblé des informations et synthétisé nos observations et apprentissages. Les commissaires ont été régulièrement informés afin de pouvoir orienter les discussions sur le travail visant à tracer une nouvelle voie pour le logement abordable. Le processus de consultation a permis de relever un certain nombre de grands thèmes et de mettre en lumière les principaux défis et possibilités. Cette analyse a donc contribué à formuler les recommandations de la Commission.

A tall building under construction with extensive scaffolding against a blue sky. The building's facade is partially covered in blue-tinted glass panels, while the lower sections are heavily encased in a complex network of metal scaffolding and wooden walkways. The sky is a clear, deep blue, and the overall scene conveys a sense of active construction and modern architecture.

Partie 7

# **Nos constatations**

## Nos constatations

Nous avons découvert que la crise actuelle du logement n'est pas attribuable à un seul facteur, mais représente la conséquence de problèmes systémiques qui durent depuis des années, notamment un sous-investissement chronique dans le logement, un financement inadéquat de l'entretien et du renouvellement des logements sociaux et communautaires, un secteur du logement communautaire extrêmement petit et fragmenté, et des inégalités systémiques liées à l'abordabilité du logement et à l'accès au logement. La pandémie a simplement mis au grand jour toute la vulnérabilité du système et le manque de protections pour répondre aux manques ou à une demande inattendue.

### En Nouvelle-Écosse, les données sur le logement sont limitées.

Il est important de souligner qu'en Nouvelle-Écosse, les données sur le logement sont limitées. Le rapport annuel de la SCHL sur le marché locatif est la principale source de données sur les logements locatifs. Ce rapport exclut cependant les petites régions géographiques, les logements qui n'ont pas été conçus à l'origine pour le marché locatif ainsi que les propriétés de moins de trois logements. Les données recueillies à l'échelle nationale sur les besoins impérieux en matière de logement ainsi que les chiffres sur les nouvelles constructions donnent cependant un tableau relativement clair de la situation actuelle.

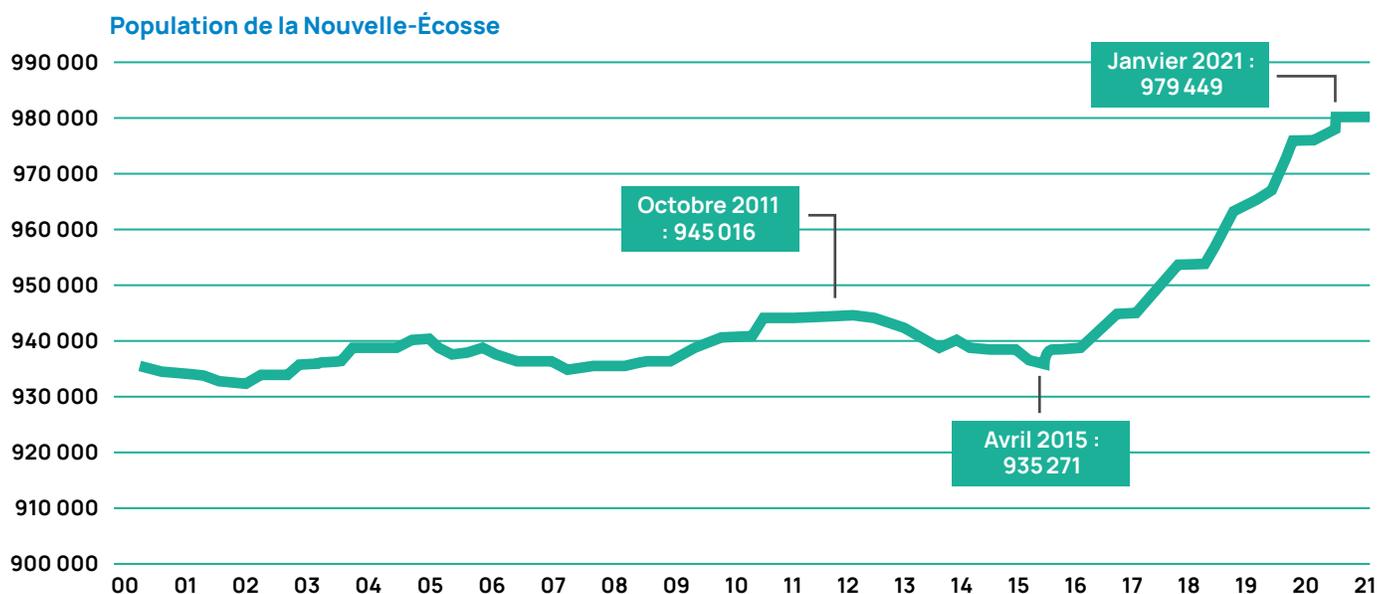
Les données sur la demande de logements abordables se limitent aux statistiques qui sont recueillies à l'échelle nationale sur les ménages, comme les indicateurs sur les besoins impérieux en matière de logement et la Mesure du panier de

consommation. Il faut donc davantage de données pour pouvoir déterminer les besoins des groupes autochtones, des personnes d'ascendance africaine et d'autres groupes sous-représentés, qui portent également sur les obstacles systémiques historiques auxquels ces groupes peuvent être confrontés.

Les membres de la Commission ont débattu de l'intérêt de déterminer des cibles particulières à partir des données limitées dont nous disposons. Afin de pouvoir faire des projections valables sur le plan économique, il faut plus de recherches et de données. La Commission souligne donc l'importance liée à la collecte de données sur le logement et à la réalisation d'une analyse économique rigoureuse pour pouvoir fixer des objectifs.

### Le marché du logement est mis à rude épreuve.

L'économie de la Nouvelle-Écosse croît en fonction de l'augmentation de la population de la province, mais il s'agit rarement d'un tandem parfait. Les personnes qui viennent s'installer dans la province peuvent en effet avoir du mal à accéder aux possibilités d'emploi, aux services et au logement dont elles ont besoin, et les secteurs privé et public peuvent avoir du mal à s'adapter à la croissance de la demande. La population de la Nouvelle-Écosse a beaucoup augmenté au cours des cinq dernières années, passant de 942 970 habitants en 2016 à 979 449 habitants au 1er janvier 2021; il s'agit de l'augmentation la plus forte jamais enregistrée. Pour l'économie, il s'agit d'une bonne nouvelle; mais l'offre n'a pas suivi le rythme de la demande. Les collectivités rurales connaissent en effet des problèmes de disponibilité, et le taux d'inoccupation à Halifax est très faible.



« En raison des faibles taux d'inoccupation actuels et des niveaux de migration plus élevés qui sont prévus, le marché locatif, à Halifax, devrait rester tendu au cours des trois prochaines années. »

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION, SCHL, MAI 2021

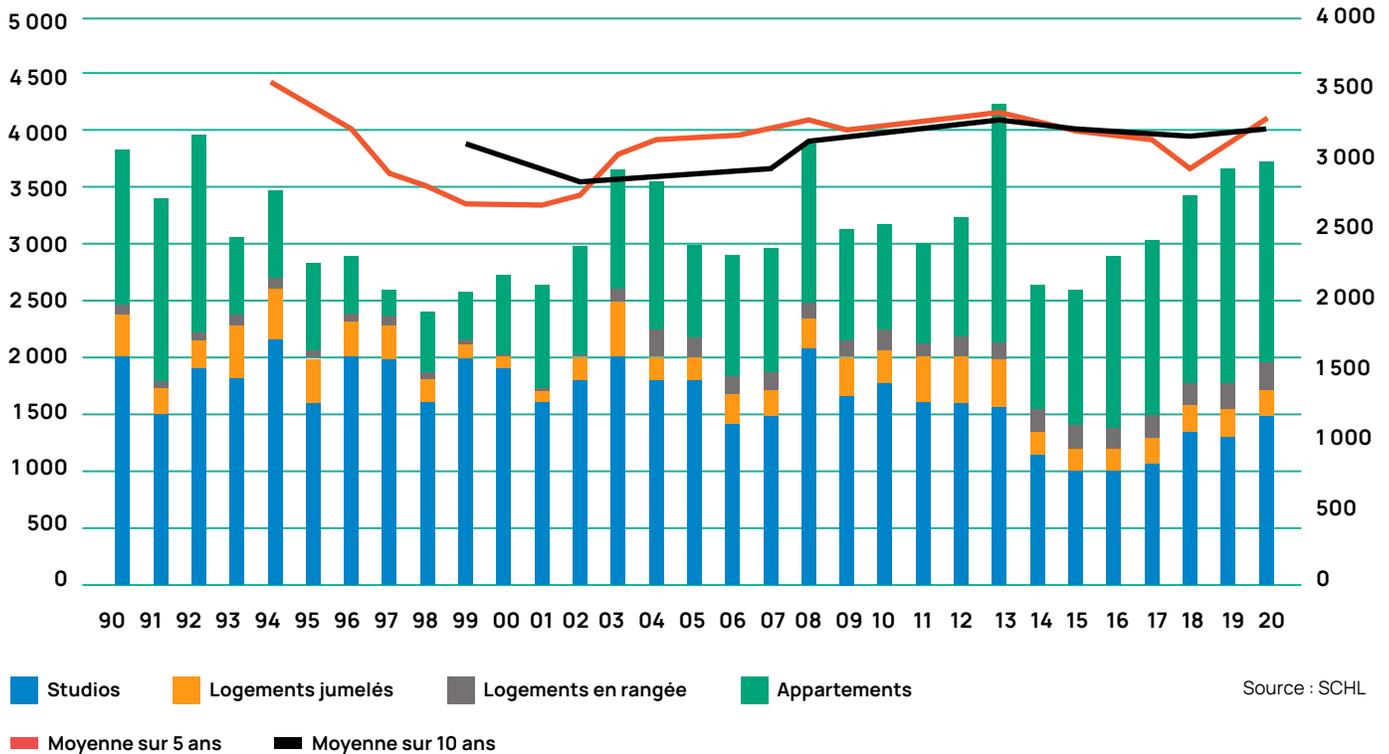
La mesure dans laquelle les nouvelles constructions peuvent répondre à l'évolution de la demande constitue un facteur important pour le bon fonctionnement du marché du logement et un déterminant clé de l'abordabilité du logement<sup>1</sup>. La situation ne souffre pas seulement des retards engendrés par la défaillance de la chaîne d'approvisionnement mondiale dans le secteur de la construction en raison de la pandémie, mais également de la disponibilité des financements, de la concurrence et de la capacité au sein du secteur, ainsi que de la réglementation de ce dernier. Selon les données, le secteur résidentiel de la Nouvelle-Écosse est légèrement en mesure de répondre à la demande. À partir de 2016 et jusqu'aux trois premiers mois de 2021, nous avons observé une légère augmentation du nombre de nouvelles

constructions. Au cours du premier trimestre de 2021, les mises en chantier, en Nouvelle-Écosse, ont augmenté de 20,9 % par rapport à la même période l'année dernière<sup>2</sup>.

Cependant, malgré l'augmentation récente du nombre de logements achevés, le taux global de construction reste inférieur aux tendances historiques, les taux d'inoccupation restent faibles et les taux de location restent élevés. Malgré l'offre de nouveaux logements, les taux de location continuent de grimper. Par exemple, le taux de location moyen d'un appartement d'une chambre à Halifax a augmenté de 4,1 % en 2020.

Le marché locatif privé se concentre dans la MRH, qui représente 86 % de l'ensemble du marché locatif privé de la province. Il arrive donc souvent, en particulier dans les régions rurales de la Nouvelle-Écosse, que les ménages à revenu faible à modéré ne puissent pas avoir accès à des logements locatifs abordables là où ils vivent. Nous ne disposons malheureusement pas de données suffisantes pour étayer ce besoin.

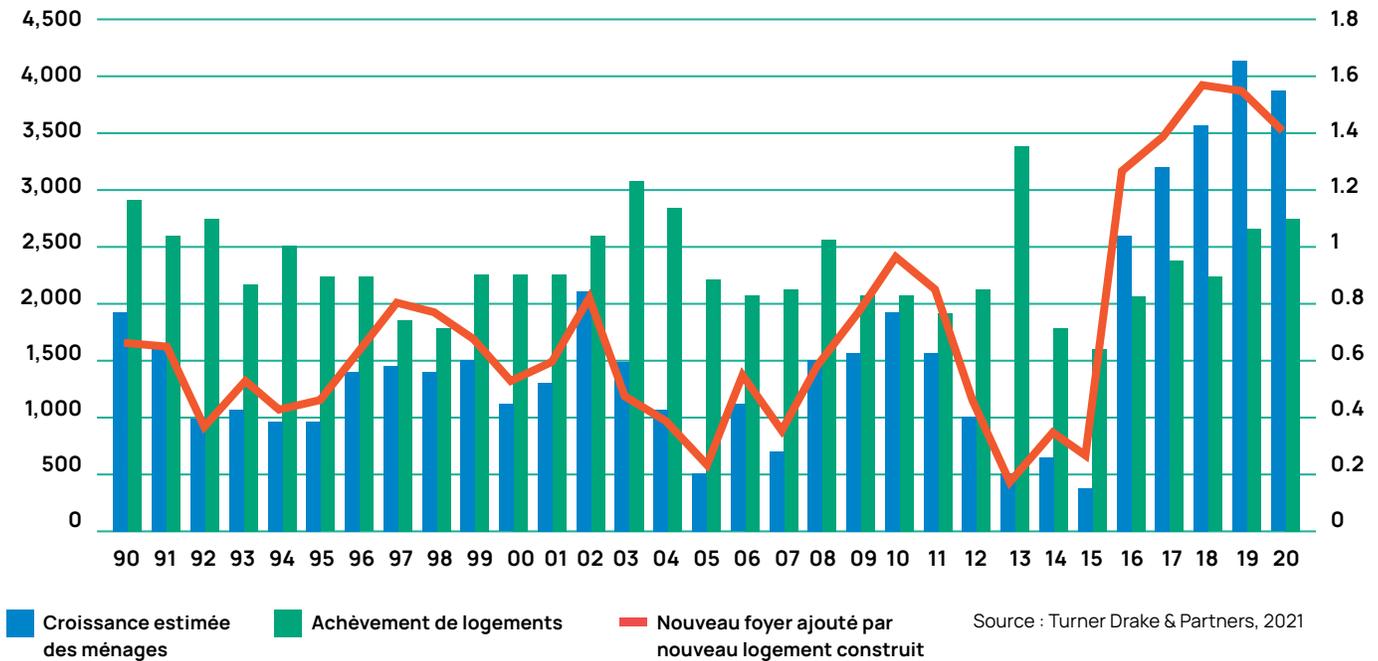
Logements achevés en Nouvelle-Écosse (SCHL)



<sup>1</sup> <https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sf/project/cmhc/pdfs/content/fr/69263.pdf?rev=cb53d620-5095-4bb9-9d95-cac339e7aea4> et <https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/cmhc/data-research/publications-reports/research-insight/2020/research-insight-supply-constraints-increased-prices-ca-cities-69631-en.pdf?rev=6cbe747b-e102-48e5-9274-ea59a6064233>

<sup>2</sup> Source : Statistique Canada, Tableau 34-10-0158-01 Société canadienne d'hypothèques et de logement, logements mis en chantier, toutes les régions, pour le Canada et les provinces, désaisonnalisées au taux annuel, mensuel (x 1 000) ; Tableau 34-10-0156-01 Société canadienne d'hypothèques et de logement, logements mis en chantier dans les centres de 10 000 habitants et plus, pour Canada, provinces, et régions métropolitaines de recensement, désaisonnalisées au taux annuel, mensuel (x 1 000)

## Croissance des ménages et des logements dans la MRH



Comme le montre le graphique ci-dessus, la croissance de la population, dans la Municipalité régionale d'Halifax, à partir de 2016, dépasse de loin le nombre de maisons mises sur le marché.

## Les besoins liés au logement évoluent.

La population de la Nouvelle-Écosse augmente, mais elle vieillit. Par rapport au reste du pays, beaucoup de personnes âgées vivent dans des régions rurales, où les options en matière de logement sont plus limitées. Les besoins de ces personnes varient selon leur santé et leur revenu, mais les problèmes généraux sont l'isolement social, l'insuffisance des revenus, l'accès au transport, la sûreté, la sécurité, le soutien familial et l'accès aux services là où elles vivent. L'offre de logements adaptés aux personnes handicapées constitue également un besoin croissant.

Beaucoup de personnes ne sont pas au courant des programmes gouvernementaux qui peuvent les aider à rester plus longtemps dans leur maison, et les personnes désireuses de passer à un logement plus petit ont peu d'options. Le gouvernement doit obtenir davantage d'informations sur les besoins et les préférences des personnes vulnérables en matière de logement à l'échelle locale, et collaborer avec des partenaires afin de proposer des modèles de logement innovants.

Environ un Néo-Écossais sur trois de plus de 15 ans déclare avoir au moins un handicap, ce qui constitue le taux le plus élevé de personnes handicapées au pays. De nombreuses

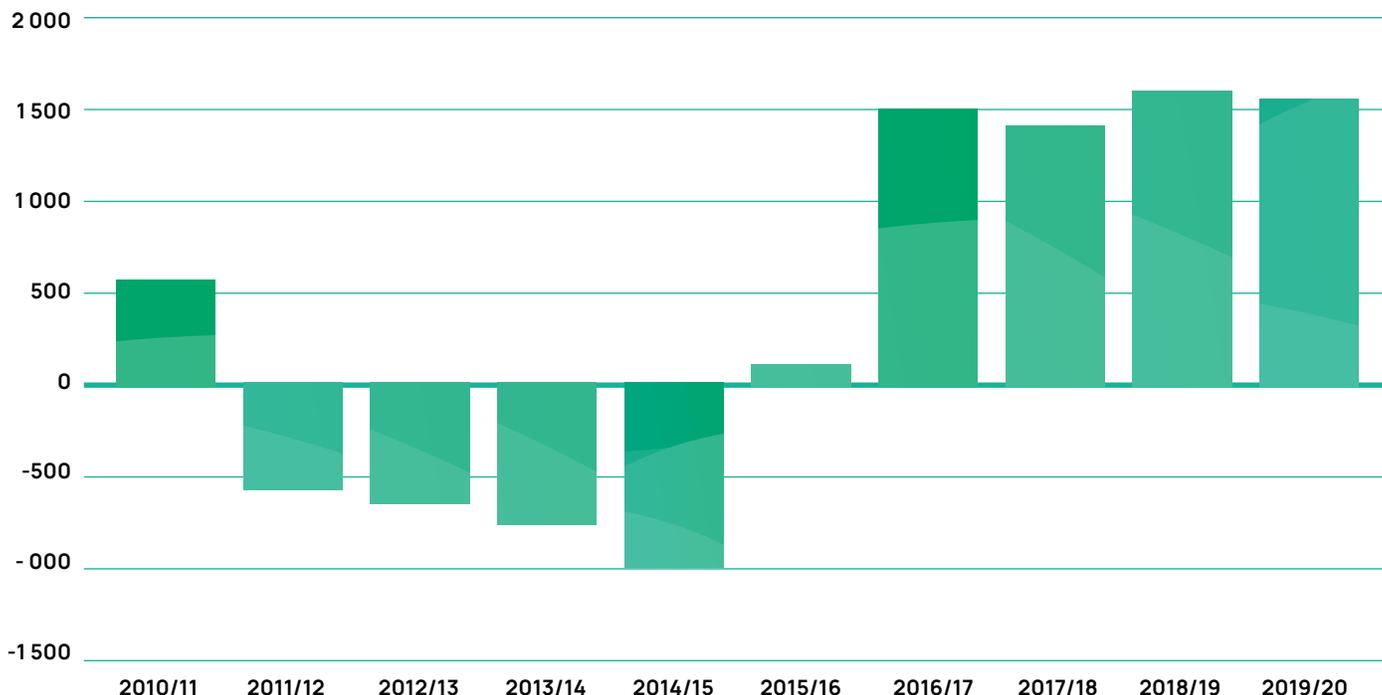
personnes à mobilité réduite ou ayant un handicap non visible ont de la difficulté à trouver un logement à la fois abordable et accessible. Selon les commentaires de certains Néo-Écossais, le gouvernement n'a pas tenu sa promesse d'offrir davantage de logements adaptés aux besoins des Néo-Écossais gravement handicapés.

**« Nous devons considérer où ces personnes souhaitent vivre ainsi que tenir compte de leurs besoins culturels, communautaires ou sociaux, de même que des effets négatifs, pour le bien-être, du manque de prise en compte de ces aspects. Le but est que chaque personne ait un chez-soi, pas seulement un endroit où dormir. »**

**DAWN STEGEN, DIRECTION DE L'ACCESSIBILITÉ DE LA N.-É.**

L'immigration a considérablement augmenté au cours des cinq dernières années, avec un record en 2019. La Nouvelle-Écosse réussit également beaucoup mieux à retenir les étudiants étrangers. Malgré la pandémie de COVID-19, ces tendances devraient se poursuivre. L'immigration est vitale pour le développement durable de la province, mais on nous a dit que nombre d'immigrants ont du mal à trouver un logement adéquat et abordable.

## La migration interprovinciale nette est un facteur important pour la croissance démographique récente



Personnes

La population d'Halifax devrait augmenter, en raison surtout de l'arrivée d'étudiants étrangers après la pandémie de COVID-19, ce qui va accroître la demande de logements locatifs au cours des trois prochaines années.

Source : Statistique Canada

## En matière de logement, il existe des obstacles systémiques.

Les personnes d'ascendance africaine restent confrontées à des obstacles systémiques lorsqu'il s'agit pour elles d'obtenir un logement abordable : politiques d'utilisation des terres discriminatoires, accès limité aux services financiers, exclusion financière, racisme et discrimination de la part de propriétaires. De nouvelles mesures visant à faire tomber ces obstacles sont déjà bien avancées, comme l'Initiative de clarification des titres fonciers et le plan d'action pour la prospérité économique des Afro-Néo-Écossais (African Nova Scotian Road to Economic Prosperity Action Plan). Le gouvernement devrait profiter de cette impulsion pour élaborer une stratégie répondant aux besoins des personnes d'ascendance africaine.

Des dirigeants autochtones nous ont dit que de plus en plus de Mi'kmaq vivaient en dehors des réserves en raison des conditions de logement dans ces dernières ainsi que des longues listes d'attente. Les Autochtones ont également signalé l'existence de pratiques discriminatoires. Des organismes comme la Tawaak Housing Association et le Mi'kmaw Native Friendship Centre offrent des logements abordables, mais les

ressources et la capacité du secteur sont insuffisantes pour véritablement changer les choses à long terme.

## L'écart entre les revenus et les loyers se creuse.

Les Néo-Écossais n'ont pas tous profité de la même façon de la bonne économie qu'avait la Nouvelle-Écosse avant la pandémie. Pour beaucoup, les salaires n'ont pas suivi l'augmentation des loyers, et de plus en plus de Néo-Écossais doivent consacrer au logement une part plus importante de leur revenu. Les revenus sont parfois trop faibles pour couvrir les loyers même les plus bas, et les personnes qui ont un revenu moyen et qui vivent dans des régions où le coût de la vie est élevé ne peuvent pas se permettre de payer un loyer. Selon la dernière Enquête canadienne sur le logement (ECL), 11,4 % (45 100) des ménages néo-écossais avaient en 2018 des besoins impérieux de logement, c'est-à-dire qu'ils ne pouvaient pas obtenir un logement convenable et adéquat sans y consacrer plus de 30 % de leur revenu. Parmi ces ménages, un peu plus de la moitié (53,7 %) vit à Halifax. La proportion des ménages ayant des besoins impérieux de logement en Nouvelle-Écosse est similaire à la moyenne canadienne.

La plupart des personnes concernées sont des locataires (29 900 ménages).

## Il est trop coûteux de construire et d'exploiter des logements abordables.

Plusieurs facteurs dissuadent les promoteurs de construire des logements abordables. Afin d'améliorer l'offre de logements abordables, les gouvernements doivent mettre en place des mesures d'incitation permettant aux promoteurs privés et à but non lucratif de compenser les coûts liés aux logements abordables, y compris les coûts de construction et d'acquisition de terrains ainsi que les dépenses de fonctionnement courantes.

Les promoteurs peuvent, grâce à des programmes gouvernementaux, construire des logements dont les loyers sont plus faibles que le loyer moyen du marché. Les locataires à faible revenu peuvent parfois bénéficier d'une aide financière s'ils ne peuvent pas payer leur loyer sans y consacrer plus de 30 % de leur revenu. Afin que les promoteurs puissent bénéficier d'un apport en capital, en vertu de la plupart des programmes gouvernementaux, les logements locatifs nouvellement construits doivent rester abordables pendant au moins 15 ans. Nombre de ces programmes ne sont cependant pas suffisamment financés ou sont mal adaptés aux conditions actuelles du marché. Comme nous l'expliquons dans ce rapport, les municipalités pourraient offrir davantage de mesures incitatives afin de réduire les coûts liés aux nouvelles constructions et à l'exploitation des logements, mais cela nécessite une modification de la législation provinciale.

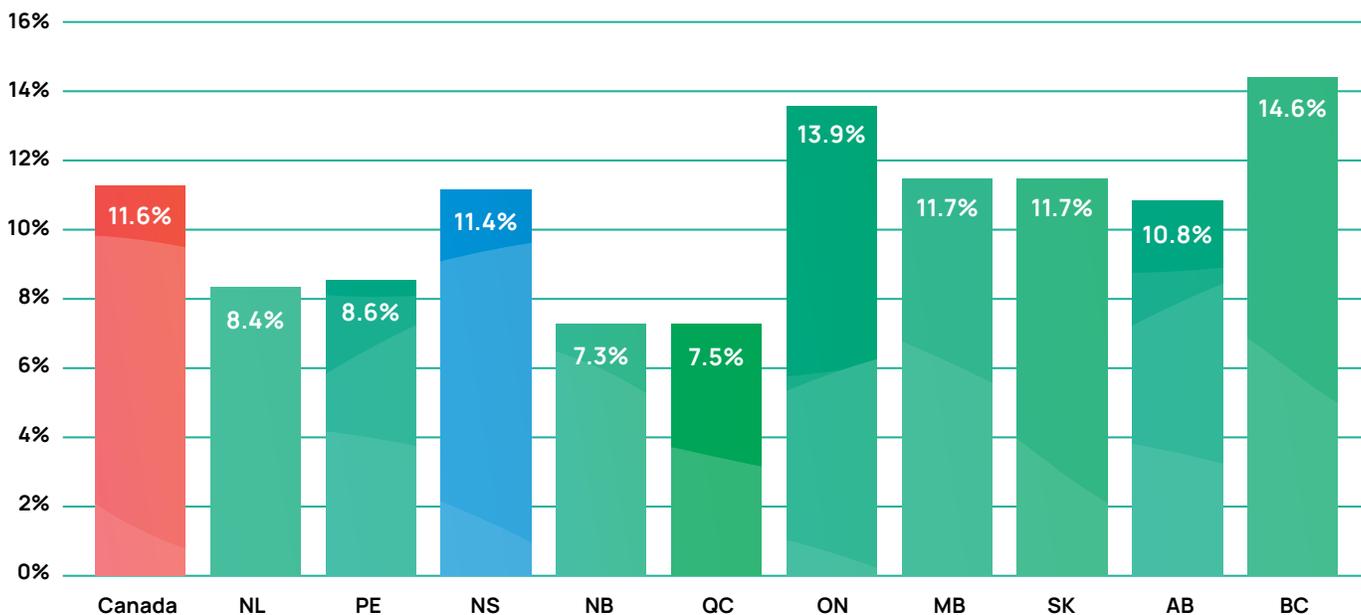
## Le secteur du logement communautaire est limité.

La Commission a constaté qu'en Nouvelle-Écosse, l'offre de logements hors marché stagne depuis des décennies, ce qui constitue un important problème. À l'exception du parc de logements subventionnés par la Province, les données sont insuffisantes pour créer une base de référence en matière de logements hors marché. Comparativement à d'autres provinces, cependant, nous savons que le secteur du logement communautaire de la Nouvelle-Écosse doit se développer afin de pouvoir répondre à la demande.

La croissance du secteur doit également être durable. Les modèles d'exploitation relatifs aux logements associés à des loyers uniformément bas ne sont pas viables. Les organisations seront donc confrontées au choix difficile de déplacer les locataires ne pouvant pas se permettre des loyers plus élevés (qui sont nécessaires), ou de retarder des travaux d'entretien essentiels. Ces deux situations devraient être évitées.

Afin d'être économiquement viables, plusieurs petites coopératives d'habitation ont fusionné depuis 1997 pour pouvoir offrir des loyers proportionnés au revenu et des logements se situant dans la tranche inférieure du marché. Bien que les coopératives d'habitation à petite échelle n'aient pas connu de succès, les fusions et les nouveaux modèles d'exploitation sont prometteurs.

### Part des ménages ayant des besoins impérieux de logement, 2018



## Le système de logement de la province n'est pas efficace.

L'accroissement de l'offre de logements abordables nécessite un financement à long terme et une collaboration porteuse entre les différents paliers de gouvernement. Les solutions durables reposent également sur des partenariats avec les secteurs privé et communautaire du logement. En Nouvelle-Écosse, la Province a l'obligation constitutionnelle d'offrir des programmes sociaux, comme des logements abordables, mais on nous a rappelé que les municipalités étaient souvent les mieux placées pour comprendre les besoins en matière de logement, et qu'elles étaient en mesure d'influer sur la disponibilité et l'abordabilité des logements.

On nous a dit que la Province devait connaître le rôle important des administrations locales en matière de logement et qu'elle devrait travailler en étroite collaboration avec celles-ci pour faire évoluer la situation. Des représentants municipaux nous ont également dit que même s'ils sont d'accord avec cet aspect, ils ne possèdent pas actuellement la capacité ou les ressources nécessaires pour faire du logement un objectif central, et ils ne veulent pas que le gouvernement provincial leur délègue ses responsabilités.

On nous a parlé de l'efficacité et de la pérennité du programme provincial de logement public, qui est financé par tous les paliers de gouvernement. La Nouvelle-Écosse compte quelque 12 000

logements locatifs subventionnés qui sont gérés par cinq régions provinciales. Les revenus locatifs sont faibles et ne permettent pas de couvrir l'ensemble des coûts d'exploitation.

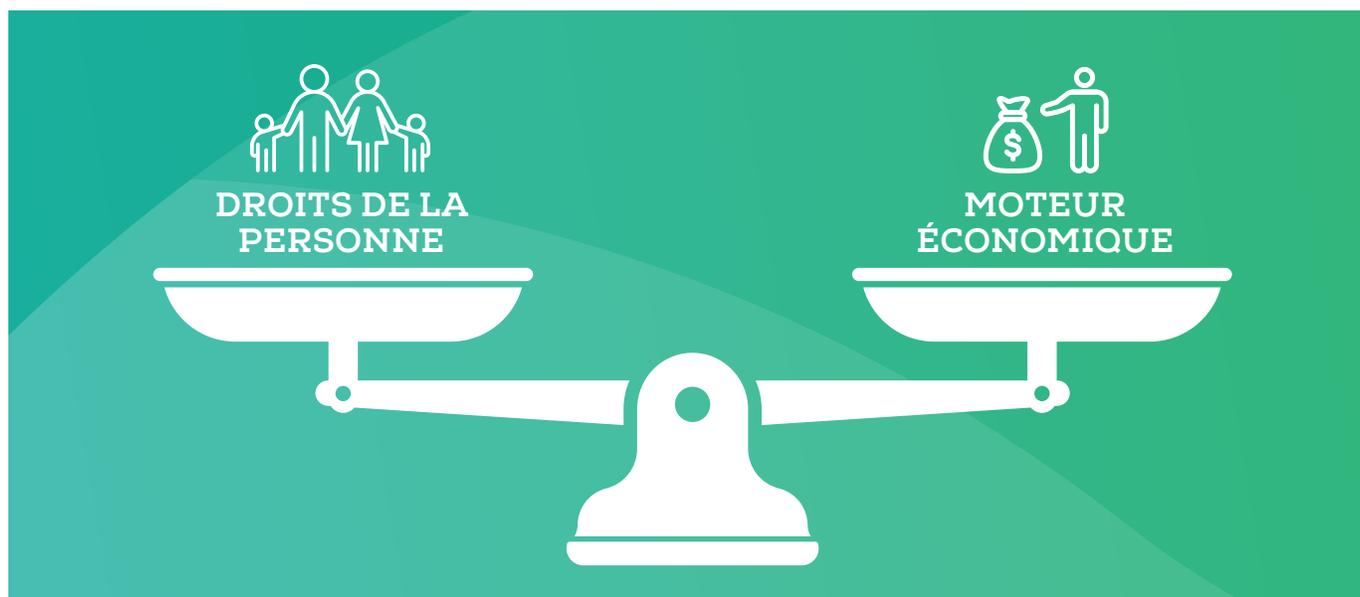
En ce qui concerne les logements sociaux, il s'agit d'une perte structurelle fréquente causée par des loyers établis à un niveau insuffisant pour couvrir les coûts d'exploitation, ainsi que par des coûts de gestion plus élevés découlant de besoins plus complexes chez les locataires. Ce modèle, qui existe depuis plus de 60 ans, n'a pas suivi le rythme de l'évolution démographique et de la complexité des besoins des clients.

## Le logement comme droit et moteur économique.

En 1948, dans la Déclaration universelle des droits de l'homme, les Nations Unies ont reconnu le logement comme faisant partie du droit à un niveau de vie suffisant. Cela a été suivi par le Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels en 1966. En 2019, le Canada est devenu l'un des rares pays à reconnaître légalement le droit au logement. Il s'agit d'un concept important dont on nous a parlé tout au long du processus de consultation.

La reconnaissance du droit au logement est liée à d'autres questions importantes soulevées dans le présent rapport, en particulier celles liées aux personnes marginalisées, racialisées et vulnérables, et celles qui sont confrontées à des obstacles systémiques. Cette reconnaissance offre également un cadre

### Stratégies en matière de logement



de protection des locataires, qui est essentiel pour avoir un bon marché du logement et qui accorde au logement la même priorité que l'éducation et la santé dans les politiques publiques et la planification budgétaire.

Comme le Rapporteur spécial de l'ONU indiquait en 1992 : « Le droit à un logement convenable n'obligeait pas l'État à construire des logements pour l'ensemble de la population ou à fournir des logements gratuitement. Ce droit exigeait de la part de l'État qu'il prenne des mesures indiquant la reconnaissance politique et législative de chacun des aspects constitutifs de ce droit. »

En matière de logement, les résultats ont des conséquences à la fois économiques et sociales. Selon Duncan MacLennan, économiste à l'Université de Glasgow, le prix, la disponibilité et la qualité des logements influencent la capacité de la province à rivaliser pour attirer des talents, avoir une croissance durable et offrir une qualité de vie inclusive et élevée. Par exemple, la construction, la location, la vente et l'entretien d'un logement nécessitent des produits et des services et contribuent donc à la prospérité économique globale de la province. Selon l'Association canadienne des constructeurs

d'habitations, le secteur de la construction résidentielle de la Nouvelle-Écosse a, en 2019, créé 41 397 emplois ainsi que généré 2,3 milliards de dollars en salaires et 3,5 milliards de dollars d'investissements, ce qui a permis à tous les paliers de gouvernement d'enregistrer d'importantes recettes fiscales pour financer des programmes sociaux.

**« On doit considérer le secteur du logement comme un système dynamique pour lequel les buts, la conception et les ressources des politiques du logement doivent être définis selon un contexte systémique. »**

SHAPING FUTURES : CHANGING THE HOUSING STORY FINAL REPORT, POLICY SCOTLAND, UNIVERSITÉ DE GLASGOW, 2019



**Les Néo-Écossais n'ont pas tous profité de la même façon de la bonne économie qu'avait la Nouvelle-Écosse avant la pandémie.**



Partie 8

# **Notre appel à l'action**

**Nous sommes très heureux d'offrir au gouvernement de la Nouvelle-Écosse un certain nombre de recommandations qui, selon nous, permettront véritablement d'augmenter le nombre d'options de logements locatifs abordables pour répondre aux besoins des Néo-Écossais, tout en réduisant le nombre de personnes ayant besoin d'un logement.**

# Recommandations : Notre appel à l'action

Nous sommes très heureux d'offrir au gouvernement de la Nouvelle-Écosse un certain nombre de recommandations qui, selon nous, permettront véritablement d'augmenter le nombre d'options de logements locatifs abordables pour répondre aux besoins des Néo-Écossais, tout en réduisant le nombre de personnes ayant besoin d'un logement. Les initiatives liées à notre appel à l'action reposent sur des données empiriques, les idées et les aspirations de plus de 2 000 personnes, ainsi que la Stratégie nationale sur le logement et d'autres mesures publiques en la matière. Ensemble, ces initiatives tracent une nouvelle voie pour le logement abordable, qui reconnaît qu'il s'agit d'un besoin fondamental pour la croissance économique, le bien-être et l'équité sociale.

Bien que nos recommandations s'adressent au gouvernement provincial, leur bonne mise en œuvre dépend d'une solide collaboration entre tous les paliers de gouvernement, le secteur privé et les fournisseurs de logements communautaires. Nous avons établi un certain nombre d'initiatives essentielles, comme la création d'un nouveau modèle de gouvernance pour Logement Nouvelle-Écosse, la modification de certaines lois et l'élaboration d'une stratégie à long terme en matière de logement. Ces mesures de base sont essentielles pour que la province de la Nouvelle-Écosse puisse jouer un rôle de premier plan et relever le défi de mettre à la disposition de tous ceux qui en ont besoin un logement locatif sûr et abordable.

Nous savons que la mise en œuvre de bon nombre de ces mesures prendra du temps; cependant, la crise actuelle nécessite une intervention immédiate, audacieuse et ambitieuse. Nous proposons quatre investissements rapides engageant un financement de la part du gouvernement dans un délai de 100 jours afin d'accroître l'offre de logements abordables en Nouvelle-Écosse et de favoriser l'accès à ceux-ci. Cet engagement pourrait aider entre 600 et 900 ménages ayant besoin d'un logement. Les besoins sont bien sûr beaucoup plus importants, mais nous demandons au gouvernement de faire un investissement initial de 25 millions de dollars dans les 100 prochains jours.

Notre appel à l'action comprend 17 recommandations et 60 mesures clés. Nous présentons, pour chaque recommandation, le problème ciblé, les possibilités, les mesures recommandées, les facteurs de réussite déterminants et un calendrier.

S'il y a lieu, nous indiquons si une recommandation est une mesure immédiate, à court terme, à moyen terme ou à long terme. Nous sommes convaincus que ces stratégies permettront d'accroître l'offre de logements abordables en Nouvelle-Écosse et de favoriser l'accès à ceux-ci, que ce soit maintenant et à l'avenir.

**Légende des recommandations**

- Poser les fondations**  
(à faire pour permettre ce qui suit)
- Investissements rapides**  
(fonds engagés dans les 100 premiers jours)
- Mesure à court terme**  
(2021/22)
- Mesure à moyen terme**  
(2022/23 - 2023/24)
- Mesure à long terme**  
(2024/25 - 2025/26)



## 1<sup>re</sup> recommandation

### Créer une entité provinciale indépendante pour le logement.

#### LA SITUATION ACTUELLE

Logement Nouvelle-Écosse (LNE), qui offre des programmes de logement abordable, administre des prêts hypothécaires et gère le parc de logements sociaux par l'intermédiaire de cinq régies régionales, est confronté à un certain nombre de défis structurels. L'actuel modèle d'exploitation des logements sociaux n'est pas viable, et les fonds publics consacrés au logement ne sont pas structurés pour permettre une planification stratégique à long terme. Le mode actuel d'allocation de fonds à des tiers manque de souplesse, et les subventions fédérales relatives aux programmes et aux logements existants diminuent. De plus, selon deux rapports indépendants, le modèle de gouvernance actuel ne permet pas de répondre aux besoins immédiats ou de proposer des solutions.

Logement N.-É. doit donc s'adapter rapidement, prendre des décisions financières en fonction de son mandat et de l'évolution du marché du logement, élaborer des stratégies d'emprunt et de prêt et obtenir des capitaux suffisants.

#### POSSIBILITÉS

Partout dans le monde, les acteurs gouvernementaux du logement social se sont transformés en trouvant de nouvelles façons de fonctionner avec plus de souplesse. Nous avons découvert qu'il existait au Canada de nombreux modèles d'exploitation et de gouvernance intéressants, comme en Colombie-Britannique, où (comme dans d'autres provinces), la question du logement a été attribuée à une entité indépendante axée sur les affaires qui collabore avec des promoteurs des secteurs privés et à but non lucratif.

Les intervenants de tous les secteurs sont d'accord pour dire qu'une nouvelle structure de gouvernance dotée d'un conseil d'administration indépendant et inclusif est nécessaire pour que l'organisme provincial chargé du logement puisse se concentrer sur les mesures à prendre et mettre en œuvre les autres recommandations. Actuellement, LNE n'est pas structuré pour mettre en œuvre nos recommandations. Afin d'aller de l'avant, il est essentiel qu'il y ait une entité indépendante pour relever les défis présentés dans notre appel à l'action, avec un conseil de gouvernance solide et stable représenté par les principaux groupes de parties prenantes, une meilleure tolérance au risque, une plus grande capacité à gérer les risques, et une capacité à renforcer les partenariats clés.

#### NOTRE APPEL À L'ACTION

## Mesures

- Mettre en place une nouvelle entité provinciale chargée du logement pouvant, de manière indépendante (c'est-à-dire ayant l'autorité financière et décisionnelle), répondre à l'évolution du marché et aux besoins des résidents et des communautés, en optimisant les ressources et en établissant des partenariats pour trouver des solutions.
- Conserver la Commission actuelle en tant que comité consultatif pour soutenir la mise en œuvre des recommandations, jusqu'à ce que la nouvelle entité soit établie et qu'un conseil d'administration soit en place.

## FACTEURS DE RÉUSSITE DÉTERMINANTS

- Conformément aux pratiques exemplaires, s'assurer que la nouvelle entité chargée du logement est un organisme indépendant doté d'un conseil d'administration également indépendant composé des principaux acteurs.
- Faire en sorte que la législation permette à l'entité de prendre des décisions efficaces en temps voulu, en particulier en matière de cession et d'acquisition de biens immobiliers, ainsi que de prendre des décisions relatives aux prêts, à la génération de revenus et aux partenariats.
- Meilleure tolérance au risque et meilleure capacité à gérer les risques.
- Mandat social et économique clair.
- Accorder à la nouvelle entité des fonds suffisants ainsi que la souplesse de conserver et de réinvestir les revenus afin de pouvoir mener à bien son mandat. Assurer la prévisibilité financière de l'entité.
- Permettre à la nouvelle entité de s'associer avec des municipalités, des organismes à but non lucratif et le secteur privé pour profiter de possibilités offertes par le marché et offrir une prestation de services plus innovante.
- S'aligner avec les principaux ministères afin d'avoir une « approche pangouvernementale » en matière de logement et améliorer les résultats sociaux et économiques à la fois pour la province et ses habitants.

## CALENDRIER

### Mesure à court terme – 2021/2022



## 2<sup>e</sup> recommandation

**Reconnaître le logement comme un droit et un secteur stratégique clé pour la croissance économique, la santé et l'équité sociale.**

### LA SITUATION ACTUELLE

Des dizaines d'années de politiques et de programmes incohérents et parfois contradictoires en matière de logement. Financement insuffisant de la part des gouvernements fédéral et provincial. Manque de leadership cohérent ou de vision stratégique pour le logement. Ces problèmes ont tous contribué à la crise actuelle du logement, et les conséquences sont vastes. Sans logements abordables, les employeurs de nombreuses collectivités ne peuvent pas se développer ou attirer des travailleurs. La province ne peut pas être compétitive ou offrir des possibilités durables à ses entrepreneurs, habitants ou collectivités.

Les résultats liés au logement doivent mener à des résultats sociaux, économiques et sanitaires. On a donc dit à la Commission que le gouvernement devait adopter une approche du logement reposant sur les droits de la personne.

### POSSIBILITÉS

Le Conseil du premier ministre pour la croissance économique, qui a été récemment annoncé, placera la province dans une position favorable à la croissance économique inclusive au sortir de la pandémie. L'amélioration du marché du logement permettra de soutenir la prospérité économique et sociale de la province, en particulier pendant la relance. Le logement abordable crée des emplois à la fois pendant les travaux de construction et l'entretien des habitations. Il procure de plus des avantages fiscaux immédiats à tous les paliers de gouvernement. Outre la reconnaissance du droit au logement, les politiques publiques doivent refléter le fait que le logement constitue un secteur clé pour la croissance économique, au même titre que les routes, les écoles et les hôpitaux.

### Mesures

- Consulter les parties prenantes pour mieux comprendre comment le gouvernement peut élaborer et mettre en œuvre des stratégies de logement efficaces fondées sur les droits de la personne.
- Pendant la mise en place du Conseil du premier ministre pour la croissance économique, faire des principales recommandations de la Commission un principe central hautement prioritaire : le logement constitue un droit, un moteur de la croissance économique inclusive et un élément essentiel de la santé, du bien-être et de l'équité sociale.

### FACTEURS DE RÉUSSITE DÉTERMINANTS

- Soutenir le travail du Conseil pour la croissance économique afin que chaque stratégie de croissance inclusive accorde une importance particulière au logement.
- Déterminer les possibilités permettant de relier les recommandations du présent appel à l'action à d'autres stratégies et priorités gouvernementales.
- Redéfinir les politiques, les programmes et les financements provinciaux en matière de logement selon cette nouvelle approche intégrée.
- Veiller à ce que les cessions ou le réaménagement de terres provinciales effectués à l'initiative du gouvernement comprennent le logement abordable en tant qu'option de grande valeur.

### CALENDRIER

#### Mesure à court terme – 2021/2022





## 3<sup>e</sup> recommandation

### Moderniser les lois et règlements provinciaux.

#### LA SITUATION ACTUELLE

Les municipalités et d'autres intervenants nous ont fait part des conséquences imprévues de beaucoup de lois et règlements provinciaux, ce qui nécessite un examen rigoureux. Par exemple, la législation provinciale actuelle ne permet pas aux municipalités de s'associer avec le secteur privé pour offrir une gamme d'incitatifs plus larges, comme dans d'autres provinces. De plus, afin que la législation provinciale protège suffisamment les locataires contre les expulsions en raison de rénovations, on nous a dit que la loi sur la location à usage d'habitation (Residential Tenancies Act) pouvait être améliorée (voir la recommandation 14).

Afin de mettre en œuvre bon nombre des mesures présentées dans ce rapport, il faut modifier la législation provinciale et les règlements connexes, comme la loi sur les administrations municipales (Municipal Government Act), la Charte de la Municipalité régionale d'Halifax et la loi sur la location à usage d'habitation (Residential Tenancies Act).

#### POSSIBILITÉS

La bonne mise en œuvre de nos recommandations nécessite de modifier la législation provinciale et les règlements connexes, par exemple pour permettre le zonage d'inclusion et offrir des mesures incitatives aux promoteurs de logements communautaires et aux promoteurs privés qui proposent des logements abordables. Un nouveau cadre législatif pourrait permettre aux municipalités d'accorder des fonds aux projets du secteur privé, de générer de nouveaux revenus, de créer ou de protéger des logements abordables ainsi que d'adopter un zonage plus inclusif et efficace.

La Province travaille actuellement à moderniser et à améliorer la loi sur la location à usage d'habitation (Residential Tenancies Act). La période est idéale pour faire progresser les recommandations de la Commission relatives à l'amélioration des protections des locataires contre les expulsions par suite de rénovations.

#### Mesure

- Revoir et modifier les lois et règlements provinciaux nécessaires à la mise en œuvre des recommandations de la Commission.

#### FACTEUR DE RÉUSSITE DÉTERMINANT

- Consulter les principaux intervenants avant de procéder à des modifications législatives, y compris la Fédération des municipalités de la Nouvelle-Écosse, l'Association des administrateurs municipaux de la Nouvelle-Écosse, ainsi que les fournisseurs et promoteurs de logements privés et à but non lucratif.

#### CALENDRIER

##### Mesure à court terme – 2021/2022





## 4<sup>e</sup> recommandation

### Élaborer une stratégie provinciale à long terme pour le logement.

#### LA SITUATION ACTUELLE

De nombreux Néo-Écossais nous ont dit craindre que le mandat limité de la Commission ne permette pas de traiter le problème de l'itinérance.

Pour d'autres, il était nécessaire d'éliminer les obstacles à l'accession à la propriété, car cela crée une pression importante sur le marché locatif. La Commission a été créée pour s'occuper du problème des coûts élevés des logements locatifs et du manque d'options abordables.

On nous a dit de plus que les obstacles systémiques qui empêchent l'accès à un logement abordable, compliqués par une privation historique de droits, la discrimination et le racisme, doivent être traités. Le système de logement est complexe. Il faut donc un plan plus vaste pour répondre à tous les besoins de la Nouvelle-Écosse, que ce soit aujourd'hui et à l'avenir.

#### POSSIBILITÉS

La stratégie provinciale en matière de logement devrait comporter une vision à long terme en tant qu'élément clé pour atteindre les objectifs sociaux, économiques, sanitaires et environnementaux de la province. Elle devrait offrir un cadre reposant sur les droits, accompagné de bases de référence claires et d'objectifs précis, dans le cadre d'une démarche fondée sur des preuves et des données, ainsi que sur des partenariats et une collaboration intersectoriels.

Avoir un logement adéquat est essentiel à la dignité, à la sécurité, à l'inclusion et la capacité à contribuer à la vie de nos quartiers et de la société. La nouvelle stratégie provinciale en matière de logement pourrait s'aligner sur l'engagement du gouvernement fédéral pris dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement, et reconnaître qu'avoir un logement convenable constitue un droit fondamental. Une stratégie globale devrait également tenir compte des obstacles uniques rencontrés par les personnes d'ascendance africaine, les communautés autochtones urbaines et d'autres groupes marginalisés, en collaborant avec ces personnes pour établir une confiance mutuelle et trouver des solutions.

#### Mesures

- Charger la nouvelle entité responsable du logement (voir la première recommandation) d'élaborer une stratégie provinciale comprenant une vision sur 10 ans liée au logement abordable.
- Faire en sorte que le secteur privé, les partenaires du logement communautaire, les organismes d'aide aux itinérants, les universités, le secteur public et d'autres acteurs clés participent à l'élaboration de la stratégie et à la détermination des cibles et des résultats.
- Élaborer, dans le cadre de ce travail, des stratégies pour mieux comprendre les besoins en matière de logement et lutter contre les obstacles historiques et systémiques auxquels sont confrontées les personnes d'ascendance africaine et les communautés autochtones pour accéder à un logement abordable.

#### FACTEURS DE RÉUSSITE DÉTERMINANTS

- Élaborer des principes directeurs reconnaissant le droit au logement et le logement comme un secteur stratégique pour atteindre les objectifs sociaux, économiques, sanitaires et environnementaux de la province, en mettant l'accent sur des démarches innovantes afin de faire progresser les mesures pour toute la gamme de logements.
- Définir des objectifs clairs afin de pouvoir élargir l'offre de logements locatifs abordables, sur le marché et hors marché, y compris l'augmentation du nombre de logements communautaires par rapport au marché locatif total, et la définition de résultats précis pour les populations vulnérables et les communautés sous-représentées.
- Déterminer les responsabilités en matière d'évaluation des résultats économiques et sociaux des programmes et services de logement provinciaux, ainsi qu'en matière de rapports.
- Élaborer un plan pour collaborer avec les personnes d'ascendance africaine, les communautés autochtones, les nouveaux arrivants et d'autres groupes sous-représentés, en ce qui a trait à des projets et initiatives ciblés dans le cadre de la nouvelle stratégie, ainsi que pour examiner les programmes et initiatives existants.

#### CALENDRIER

**Mesure à moyen terme - 2022/2023 – 2023/2024**



## 5<sup>e</sup> recommandation

**Donner aux municipalités les moyens d'être des partenaires efficaces en matière de logement abordable.**

### LA SITUATION ACTUELLE

Les municipalités sont les plus proches des besoins en matière de logements abordables, mais elles disposent d'outils et de ressources limités pour être des partenaires efficaces en la matière. Même si les municipalités peuvent s'associer au secteur du logement communautaire, elles n'ont pas l'autorité législative d'offrir des mesures incitatives aux promoteurs privés pour qu'ils créent des logements abordables. Les municipalités ne disposent pas non plus d'orientations claires pour comprendre toute l'étendue de leur influence possible en matière de logement.

Les données sur le marché locatif, en dehors des grands centres régionaux, sont insuffisantes, ce qui limite les municipalités aux données des recensements. L'accès aux données n'est que la première partie du processus. Il faut également analyser et interpréter les données afin de pouvoir prendre des mesures pour répondre aux besoins en matière de logement. Les collectivités doivent être en mesure de comprendre leurs propres besoins et demandes en matière de logement, mais elles manquent de capacités ou de ressources pour le faire.

### POSSIBILITÉS

En tant que régulatrices des projets immobiliers, les municipalités jouent un rôle important pour déterminer où et comment les logements sont construits.

Des municipalités habilitées, disposant de données sur l'offre et la demande de logements, pourraient adopter une approche plus entrepreneuriale du logement abordable et éliminer les obstacles ayant des conséquences directes sur les coûts du logement. Les municipalités devraient être encouragées

à utiliser les leviers qui sont à leur disposition, ainsi que pouvoir s'associer au secteur privé et au secteur du logement communautaire et à tirer parti de leurs forces pour créer plus de logements et adopter des stratégies en matière d'abordabilité.

### Mesures

- Voir les municipalités comme des partenaires clés en matière de logement abordable. En modifiant la loi sur les administrations municipales (Municipal Government Act) et la Charte de la MRH, la Province peut accorder aux administrations locales l'autorité dont elles ont besoin pour éliminer ou minimiser les taxes, charges ou frais municipaux relatifs aux projets de logements abordables, et s'associer avec le secteur privé si elles le souhaitent.
- Autoriser les municipalités à utiliser le zonage inclusif pour les projets privés, au lieu du zonage incitatif, associé à des incitatifs afin d'éviter les coûts supplémentaires.
- Veiller à ce que les municipalités disposent de ressources et d'un soutien adéquats pour effectuer une évaluation des besoins liés au logement.

### FACTEURS DE RÉUSSITE DÉTERMINANTS

- Modifier la loi sur les administrations municipales (Municipal Government Act) et la Charte de la MRH afin de que les municipalités puissent jouer un rôle efficace en matière de logements abordables répondant aux besoins des diverses parties concernées.
- Avoir, à l'échelle municipale, des données suffisantes provenant des évaluations des besoins en matière de logement afin d'éclairer les prises de décisions des municipalités.

### CALENDRIER

**Mesure à court terme – 2021/22**

### DÉMARRAGE RAPIDE POUR 2021/2022



Afin de répondre au besoin urgent d'avoir davantage de logements abordables, nous recommandons au gouvernement d'investir 500 000 \$ pour mettre en œuvre la mesure suivante dans les 100 prochains jours :

**Aider les municipalités à effectuer une évaluation des besoins en matière de logement afin d'établir une base de référence à partir de laquelle elles doivent prévoir un nombre suffisant de logements pour répondre aux besoins prévus.**



## 6<sup>e</sup> recommandation

**Soutenir la création d'un nombre plus important de logements abordables en privilégiant les logements pour revenus mixtes et les stratégies faisant appel à des partenaires multiples.**

### LA SITUATION ACTUELLE

Il faut une stratégie globale de création de logements locatifs plus abordables. Malgré le niveau record des nouvelles constructions, la demande augmente plus rapidement que l'offre, ce qui, selon la SCHL, fait baisser les taux d'inoccupation et augmenter les loyers. Certains investisseurs redonnent vie à d'anciens immeubles et augmentent les loyers afin de récupérer les coûts, ce qui entraîne le départ des locataires qui ne peuvent plus se permettre d'y vivre.

La construction d'un plus grand nombre de logements locatifs n'est pas un processus simple, même lorsque les taux d'intérêt sont faibles. Les projets immobiliers comportent des risques et sont associés à un long processus réglementaire. Il existe plusieurs programmes fédéraux et provinciaux pour rendre le logement plus abordable, mais il se peut qu'ils ne permettent pas d'inciter suffisamment les nouveaux projets nécessaires pour répondre à la demande. On nous a dit qu'il était difficile, pour les promoteurs de logements communautaires, de bénéficier des fonds disponibles, et que les lignes directrices des programmes de financement n'avaient pas suivi l'évolution rapide du marché.

### POSSIBILITÉS

Le travail de la Commission tient lieu de tremplin incitant les partenaires à mettre leurs connaissances et compétences au service de nouveaux projets.

La Province peut amener le secteur privé, les fournisseurs de logements communautaires, les municipalités et le gouvernement fédéral à s'associer dans le cadre de nouveaux projets à revenu et à usage mixtes.

Une démarche multipartite favoriserait la croissance et la capacité des logements communautaires tout en améliorant l'efficacité des modèles d'exploitation existants. Le gouvernement devrait envisager de tirer parti, de manière stratégique, des actifs publics, comme des cessions à des fournisseurs de logements communautaires ou à des fiducies foncières communautaires.

## Mesures

- Investir immédiatement dans des projets de démonstration multipartites, à usage mixte et à revenu mixte qui comportent des techniques de construction innovantes.
- Cibler le financement permettant d'aider les promoteurs pouvant tirer parti du financement fédéral au titre de l'Initiative pour la création rapide de logements (ICRL).
- Créer de nouveaux suppléments au loyer pour favoriser les projets de logements abordables bénéficiant d'un apport en capital du gouvernement, afin de rendre les logements plus abordables pour les personnes à très faible revenu.
- Doubler les investissements actuels dans le programme provincial lié au logement abordable.
- Collaborer avec des partenaires des secteurs à but non lucratif et privé sur des projets potentiels de logements abordables pouvant être lancés d'ici 12 mois.
- Améliorer les incitatifs provinciaux pour augmenter l'offre de nouveaux logements locatifs abordables grâce à de nouvelles constructions ou à la conversion de bâtiments non résidentiels.
- Tirer parti des actifs publics, par exemple cessions à des fournisseurs de logements communautaires ou à des fiducies foncières communautaires.

## FACTEURS DE RÉUSSITE DÉTERMINANTS

- Donner la priorité aux projets à revenu mixte et à usage mixte qui comprennent des logements abordables et des logements au prix courant, ainsi que des espaces résidentiels et commerciaux, afin de favoriser l'inclusion et la viabilité financière.
- Augmenter le financement par logement pour mieux refléter l'augmentation des coûts de construction.
- Envisager la création de programmes pour des populations, des régions et des secteurs particuliers (ruraux et urbains, communautés sous-représentées et logements communautaires); augmenter le financement pour les suppléments au loyer et revoir les programmes existants afin de pouvoir répondre aux besoins des clients et de faire en sorte que les personnes à très faible revenu puissent obtenir un logement abordable.

- Aligner les incitatifs provinciaux sur les programmes de la SCHL relatifs aux constructions, aux conversions et aux acquisitions, afin de permettre aux promoteurs de tirer pleinement parti des financements disponibles et de faciliter le processus de demande.
- Collaborer avec des partenaires sur d'autres incitatifs en vue de maximiser l'efficacité énergétique des nouveaux projets.

## CALENDRIER

### Mesure à court terme – 2021/22



### DÉMARRAGE RAPIDE POUR 2021/2022

Afin de répondre au besoin urgent d'avoir davantage de logements abordables, nous recommandons au gouvernement d'investir 20 millions de dollars pour mettre en œuvre la mesure suivante dans les 100 prochains jours :

**Investir immédiatement dans des projets de démonstration multipartites, à usage mixte et à revenu mixte qui comportent des techniques de construction innovantes.**

**Cibler le financement permettant d'aider les promoteurs pouvant tirer parti du financement fédéral au titre de l'Initiative pour la création rapide de logements (ICRL).**

**Accroître le nombre de suppléments au loyer pour favoriser les projets de logements abordables bénéficiant d'un apport en capital du gouvernement, afin de rendre les logements plus abordables pour les personnes à très faible revenu.**

**Doubler les investissements actuels dans le programme provincial lié au logement abordable.**



## 7<sup>e</sup> recommandation

### Réduire les coûts des nouveaux logements abordables.

#### LA SITUATION ACTUELLE

L'augmentation du coût du terrain, des matériaux de construction et de la main-d'œuvre rend les logements moins abordables. En ce qui concerne les nouveaux projets liés à un but précis, les taxes et frais gouvernementaux peuvent représenter plus de 20 % du coût total des intrants. Ces coûts sont simplement reflétés dans les prix de vente ou les loyers.

La réduction de la portion provinciale de la TVH, des taxes foncières et d'autres charges liées aux logements abordables pourrait encourager l'offre de nouveaux logements locatifs au taux du marché ou en deçà. Comme indiqué précédemment, la législation provinciale actuelle empêche les municipalités d'annuler ou de réduire ces coûts pour les logements abordables construits ou exploités par le secteur privé.

#### POSSIBILITÉS

Les municipalités et la Province possèdent des terrains et des bâtiments vacants ou sous-utilisés qui pourraient être convertis en logements locatifs abordables. Par exemple, le modèle de fiducie foncière communautaire a fait ses preuves, comme en Colombie-Britannique. Selon ce modèle, un terrain appartenant à la province est fourni à faible coût ou gratuitement à un groupe d'organismes de logements communautaires, qui le détiennent et l'utilisent pour obtenir du financement en vue de construire des logements abordables.

Afin de donner la priorité au logement abordable et de réduire la charge financière imposée aux promoteurs, il est possible d'offrir des mesures incitatives liées à l'utilisation de terres pour les logements abordables, comme l'exonération de frais ou la réduction de taxes. Ces incitatifs seraient liés à l'obligation d'avoir un nombre minimum de logements abordables pour chaque projet, ou à une entente selon laquelle les nouveaux logements locatifs resteraient abordables pendant un certain nombre d'années, ce qui pourrait également éviter la conversion en copropriétés.

#### Mesures

- Offrir un remboursement de la portion provinciale de la TVH (taxe de vente harmonisée) pour les nouvelles constructions comprenant des logements abordables.
- Pendant l'année financière en cours, autoriser les municipalités à annuler, réduire ou reporter le paiement de certains frais liés aux nouvelles constructions ou au maintien de logements locatifs privés ou subventionnés, si elles le souhaitent.
- Créer un crédit d'impôt pour la construction de logements locatifs abordables en échange d'un nombre minimum de logements restant abordables pendant une période déterminée.
- Créer un programme pour utiliser des terrains publics vacants ou sous-utilisés adaptés à un usage résidentiel, ou des bâtiments pour des logements abordables, et offrir des incitatifs pour ce type de projet.
- Accorder une densité supplémentaire dans les zones urbaines à forte croissance et forte demande, en offrant des incitatifs pour la création de logements abordables allant au-delà de la densité permise.
- Collaborer avec la Property Valuation Services Corporation pour créer une nouvelle classification d'évaluation pour les logements abordables.
- Examiner les avantages liés au transfert de terres publiques pour faciliter la création de fiducies foncières communautaires.

#### FACTEURS DE RÉUSSITE DÉTERMINANTS

- Modifier la loi sur les administrations municipales (Municipal Government Act) et la Charte de la MRH afin de refléter les divers besoins des municipalités et des secteurs avec lesquels elles s'associent (voir la cinquième recommandation).
- Fournir un financement initial pour faciliter la création de fiducies foncières communautaires (FFC) pour assurer la gestion communautaire à long terme des terres et l'offre de logements abordables. Cela permettrait la participation à la mise de fonds par des organismes de logement à but non lucratif pour la construction de logements qui resteraient abordables.

#### CALENDRIER

#### Mesure à moyen terme – 2022/23 – 2023/24



## 8<sup>e</sup> recommandation

### Réduire les obstacles réglementaires et non financiers pour les nouveaux projets.

#### LA SITUATION ACTUELLE

Outre les coûts des projets de construction, on a parlé à la Commission de l'importance de réduire les obstacles non financiers au logement abordable, comme les pénuries de main-d'œuvre.

Le secteur a indiqué que les pénuries actuelles, pour certains métiers spécialisés, constituent un obstacle sérieux à la croissance de l'offre de logements locatifs. Les fardeaux réglementaires peuvent également créer des obstacles, ce qui complique l'approbation des projets de logements abordables et rend difficile le maintien de l'abordabilité.

#### POSSIBILITÉS

La Province devrait collaborer avec l'industrie et les organisations pour former et embaucher plus de femmes, de jeunes Autochtones et de personnes d'ascendance africaine dans les métiers spécialisés nécessaires. Les administrations locales peuvent influencer sur les tarifs de location en maintenant un cadre réglementaire propice à la construction de divers types de logements abordables.

#### Mesures

- Pendant l'exercice en cours, examiner les conséquences des réglementations actuelles sur le processus de développement, et trouver des idées et des solutions pour les réformes de la réglementation et des services.
- Collaborer avec la Nova Scotia Apprenticeship Agency (NSAA), le ministère du Travail et de l'Éducation postsecondaire et l'Office de l'immigration de la Nouvelle-Écosse afin de remédier à la pénurie de main-d'œuvre dans les métiers spécialisés nécessaires à la construction résidentielle. Ce processus devrait comprendre un examen des pratiques et des processus, y compris ceux liés à l'embauche de travailleurs étrangers dans le secteur de la construction résidentielle pouvant contribuer à cette pénurie, ce qui peut avoir des conséquences imprévues sur la construction de logements abordables.
- Attirer, embaucher et former davantage de femmes, d'Autochtones, de personnes d'ascendance africaine et de personnes d'autres groupes marginalisés pour les métiers en pénurie.

#### FACTEURS DE RÉUSSITE DÉTERMINANTS

- Effectuer un examen complet des processus municipaux pour simplifier le plus rapidement possible les demandes et les exigences.
- Adopter des mesures pour exiger que les appartements accessoires et les logements partagés soient autorisés dans toutes les zones résidentielles de la province.
- Fournir des conseils et des ressources aux administrations municipales sur la façon de moderniser les règlements actuels en matière d'aménagement.
- Consulter l'industrie et tirer parti des compétences et des connaissances de la NSAA, de l'OINE et du ministère du Travail et de l'Éducation postsecondaire afin de remédier aux pénuries liées aux métiers spécialisés nécessaires à la construction résidentielle.

#### CALENDRIER

#### Mesure à moyen terme – 2022/23 – 2023/24





## 9<sup>e</sup> recommandation

### Empêcher la perte de logements abordables.

#### LA SITUATION ACTUELLE

Si la construction de nouveaux logements locatifs fait partie de la solution, il est également essentiel d'éviter la perte du parc existant. Il existe, dans la province, de nombreux logements locatifs datant des années 1960/1970, mais la plupart ont besoin de réparations. Sans subventions, les fournisseurs de logements répercutent les coûts sur les loyers après les rénovations. En ce qui concerne le marché privé, les logements abordables ne bénéficiant pas de subventions ne font pas l'objet d'un bon suivi. Ce parc de logements doit être préservé, car il se peut que les réaménagements ou les nouvelles détériorations entraînent sa perte.

#### POSSIBILITÉS

En général, il est moins coûteux de rénover des logements que d'en construire de nouveaux, et cela permet à des gens de conserver leur logement. Il est également plus rentable de créer des logements accessibles aux personnes handicapées en rénovant des logements que d'en construire de nouveaux.

#### Mesures

- Augmenter le financement provincial pour la réparation et le renouvellement de logements locatifs abordables privés et subventionnés.
- Collaborer avec les municipalités afin de créer, pour les promoteurs, des incitatifs leur permettant de rénover des logements existants et de les rendre abordables. Il pourrait par exemple s'agir d'une réduction d'impôt foncier pour créer ou préserver des logements abordables.
- Créer un programme de prêts provincial pour aider les fournisseurs de logements à but non lucratif à financer l'acquisition de biens locatifs bas de gamme risquant d'être convertis en logements haut de gamme.
- Mettre en place, en collaboration avec les municipalités, une initiative permettant de maintenir, dans un immeuble en cours de réaménagement, les logements aux loyers moyens ou inférieurs à ceux du marché, avec la nouvelle densité qui a été approuvée.

#### FACTEURS DE RÉUSSITE DÉTERMINANTS

- Examiner les programmes de rénovation provinciaux pour s'assurer qu'ils sont adaptés aux réalités des marchés locaux.
- Accorder aux municipalités le pouvoir d'adopter des changements liés aux réductions d'impôt foncier pour les promoteurs du secteur privé, si elles le souhaitent.
- Modifier la loi sur les administrations municipales (Municipal Government Act) et la Charte de la MRH.

#### CALENDRIER

#### Mesure à moyen terme – 2022/23 – 2023/24





## 10<sup>e</sup> recommandation

Accroître le nombre de logements communautaires.

### LA SITUATION ACTUELLE

Le secteur du logement communautaire, qui comprend des organismes d'habitation à but non lucratif et des coopératives, constitue un élément essentiel d'un système de logement sain et dynamique. En Nouvelle-Écosse, ce secteur est petit et concentré à Halifax, et la capacité liée aux nouveaux projets est limitée. Nombre de ces organisations sont petites, souvent sous-financées, en sous-effectif et gèrent des parcs de logements vieillissants.

Les coopératives et les fournisseurs de logements à but non lucratif ne possèdent ou n'exploitent pas suffisamment de logements à revenu mixte et à usage mixte, c'est-à-dire les types de logements qui offrent une plus grande viabilité financière. De nombreuses organisations continuent d'être subventionnées en vertu de l'Entente sur le logement social de 1997, sur la base de loyers indexés sur le revenu ou de loyers très bas. Leur modèle n'est donc pas viable, car les revenus de location sont insuffisants pour qu'elles puissent fonctionner sans ces subventions. De plus, la petite échelle de la plupart des organisations signifie qu'elles ne disposent pas des compétences nécessaires pour tirer efficacement parti de leurs actifs pour assurer leur pérennité et leur croissance.

De plus, le financement provincial et les ressources en personnel sont limités, ce qui limite en retour la capacité du gouvernement à soutenir la transformation et la croissance du secteur du logement communautaire.

### POSSIBILITÉS

Dans de nombreuses provinces et ailleurs dans le monde, les organismes de logement communautaire jouent un rôle beaucoup plus important pour fournir des logements sûrs et abordables aux personnes à faible revenu ou à celles qui ont besoin d'une aide permanente. Renforcer les coopératives et les organismes à but non lucratif pourrait aider les collectivités ayant besoin d'un plus grand nombre de logements publics ou privés. La croissance de ce secteur est essentielle afin d'avoir une offre adéquate de logements abordables pour ceux qui ne peuvent pas se permettre les loyers du marché, ainsi que pour répondre aux besoins des groupes vulnérables et sous-représentés.

### Mesures

- Créer un fonds de croissance du logement communautaire avec les organismes du secteur.
- Collaborer avec le secteur du logement communautaire pour développer une base de référence complète, déterminer les lacunes et recueillir des données afin de faciliter la planification et les stratégies à long terme pour la stabilisation, la transformation et la croissance du secteur.

### FACTEURS DE RÉUSSITE DÉTERMINANTS

- Consulter le secteur du logement communautaire pour établir des objectifs et des résultats, ainsi que pour déterminer les ressources nécessaires afin que le secteur puisse accroître le nombre de logements hors marché.
- Allouer les fonds en fonction des cibles et des priorités établies en collaboration avec le secteur, et conformément à une stratégie provinciale de logement et aux objectifs de la Stratégie nationale sur le logement.
- S'appuyer sur les recommandations de l'initiative intitulée Build Together: Strengthening the Community Housing Sector in Nova Scotia<sup>[1]</sup>.
- Explorer des approches innovantes, comme les fiducies foncières communautaires.
- Renouveler le protocole d'entente avec la Fédération de l'habitation coopérative du Canada pour favoriser la pérennité et la croissance du secteur coopératif en Nouvelle-Écosse.
- Permettre une allocation pluriannuelle des fonds et établir des paramètres avec le secteur pour s'assurer que ces fonds servent à renforcer la capacité et la responsabilité du secteur liées au changement des modèles opérationnels en vue d'aller vers des modèles plus durables.
- Créer une division au sein de la nouvelle entité provinciale chargée du logement (voir la première recommandation) pour diriger et faciliter le développement du secteur du logement communautaire, notamment en mettant l'accent sur le développement avec les groupes autochtones ou les personnes d'ascendance africaine.

### CALENDRIER

**Mesure à moyen terme – 2022/23 – 2023/24**



### DÉMARRAGE RAPIDE POUR 2021/2022

Pour répondre au besoin urgent d'accroître l'offre et de renforcer les capacités du secteur du logement communautaire, nous recommandons que le gouvernement investisse 2,5 millions de dollars pour mettre en œuvre la mesure suivante dans un délai de 100 jours :

**Créer un fonds de croissance du logement communautaire. Ce programme devrait être créé avec les organismes du secteur.**



## 11<sup>e</sup> recommandation

### Transformer le modèle de logement social.

#### LA SITUATION ACTUELLE

Les logements sociaux, qui sont financés par tous les paliers de gouvernement, sont composés de logements locatifs subventionnés qui appartiennent à la Province et qui sont gérés par cinq régions régionales du logement. Les logements sont exploités selon le modèle des loyers indexés sur le revenu, en vertu duquel les locataires admissibles ne consacrent pas plus de 30 % de leur revenu brut à leur loyer, ou selon des barèmes établis pour les bénéficiaires de l'aide au revenu. Selon ce modèle, les revenus locatifs sont trop faibles pour couvrir les coûts d'exploitation, qui augmentent régulièrement, notamment à mesure que les besoins des locataires se complexifient.

Ce modèle existe depuis plus de 60 ans. Au cours de cette période, la démographie a changé et les besoins des clients sont devenus plus complexes, et on comprend maintenant que les démarches associant plusieurs modèles mènent à de meilleurs résultats sociaux et économiques pour les locataires. Il faut donc des investissements en capitaux et une approche plus durable afin d'offrir des logements abordables qui peuvent mieux répondre aux besoins des clients.

#### POSSIBILITÉS

Il est possible de tirer parti des enseignements tirés ailleurs au pays et à l'étranger. Dans le cadre de son plan d'action 2019/2022, la Province s'est déjà engagée à entreprendre la transformation de son parc de logements sociaux. Selon la Commission, le gouvernement est sur la bonne voie, mais il doit accélérer le processus pour soutenir un secteur du logement à but non lucratif dynamique et durable, en s'appuyant notamment sur des partenariats avec des fournisseurs de logements du secteur privé, ainsi que sur divers programmes offerts par le gouvernement.

#### Mesures

- Revoir le modèle d'exploitation des logements sociaux pour :
  - améliorer l'efficacité et l'efficacité opérationnelles;
  - continuer de faire progresser les activités de transformation, y compris les processus de transfert d'actifs en partenariat avec les fournisseurs de logements communautaires;
  - revoir le modèle de location et explorer d'autres types d'approches;
- Poursuivre le travail en cours visant à élaborer un plan de gestion des actifs comprenant des possibilités de réaménagement en partenariat avec le secteur de l'habitation communautaire.

#### FACTEURS DE RÉUSSITE DÉTERMINANTS

- Mettre en place une nouvelle entité indépendante (voir la première recommandation) pour créer une approche axée sur la gestion durable à long terme des actifs et leur développement.
- Faire en sorte que la législation permette de gérer et d'exploiter les biens immobiliers pour générer, conserver et réinvestir les revenus en vue d'optimiser la gestion du parc. Cela pourrait comprendre les décisions relatives aux cessions.
- Participation des locataires et des collectivités.
- Meilleure tolérance au risque et meilleure capacité à gérer les risques.
- Examen structurel et opérationnel des régions régionales du logement.

#### CALENDRIER

##### Mesure à moyen terme – 2022/23 – 2023/24



#### DÉMARRAGE RAPIDE POUR 2021/2022

Il est immédiatement nécessaire d'investir dans la modernisation du parc de logements appartenant à la Province afin qu'il puisse s'adapter à l'évolution des besoins des clients. Il s'agit notamment de l'amélioration de l'efficacité énergétique des immeubles et du renouvellement de ces derniers et des logements. Nous recommandons au gouvernement de mettre en œuvre la mesure suivante dans un délai de 100 jours :

**Investir 2 M\$ pendant l'exercice en cours pour moderniser le parc de logements appartenant à la Province, y compris l'amélioration de leur état général et des projets d'efficacité énergétique pour réduire les coûts d'exploitation, diminuer les gaz à effet de serre et créer des emplois dans toute la province.**



## 12<sup>e</sup> recommandation

### Élargir les options de logement répondant aux besoins des personnes âgées et des Néo-Écossais vulnérables.

#### LA SITUATION ACTUELLE

Il existe des preuves claires<sup>[2]</sup> que le zonage lié aux habitations unifamiliales a contribué à l'étalement urbain et à la dépendance à l'égard de la voiture, a aggravé le problème de l'abordabilité en limitant la densité, et a nui à l'inclusion en excluant les ménages à faible revenu des quartiers à revenu élevé.

Il faut donc davantage de logements locatifs pour répondre à la demande suscitée par la croissance économique et démographique (interventions liées à l'offre), mais l'offre de logements locatifs neufs est souvent insuffisante pour les ménages à faible revenu, notamment pour ceux qui ont besoin de logements accessibles. Par exemple, à Halifax, le loyer des logements construits après 2015 est 53 % plus élevé que la moyenne, y compris les logements plus anciens.

En ce qui concerne les résultats liés aux populations vulnérables, le manque de responsabilité partagée est inquiétant. La responsabilité relative à divers programmes destinés aux groupes vulnérables est répartie entre les ministères provinciaux, ce qui peut nuire à la création, par la collaboration, d'approches innovantes pour loger les gens et briser le cycle de la pauvreté.

#### POSSIBILITÉS

Les programmes liés à l'abordabilité et aux options de loyer très bas pour les populations vulnérables sont cruciaux, comme les programmes visant à réduire les coûts pour les ménages ayant des besoins impérieux de logement, comme les suppléments au loyer. Il s'agit également des ressources consacrées à la création d'options de logement non traditionnelles (maisons de chambres ou appartements secondaires, maisons de très petites dimensions ou habitations accessibles par ruelle construites de façon modulaire), qui font partie des formes de logement les plus abordables pour les personnes seules.

Il est essentiel de répondre aux besoins des personnes âgées à faible revenu pour régler la crise actuelle du logement. Le gouvernement doit veiller à ce que les propriétaires et locataires âgés puissent trouver un logement stable, convenable, sûr et abordable. La Commission recommande à la Province de maintenir, pour les personnes âgées à faible revenu, l'aide financière qui existe pour les améliorations domiciliaires, ainsi

#### NOTRE APPEL À L'ACTION

que d'offrir des incitations au co-logement entre personnes âgées et jeunes. La résolution collaborative des problèmes entre les gouvernements et les secteurs pourrait aider à éliminer les obstacles pour les plus vulnérables.

#### FACTEURS DE RÉUSSITE DÉTERMINANTS

- Modifier la législation pour exiger que les appartements accessoires et les logements partagés soient autorisés dans toutes les zones résidentielles de la province.
- Veiller à ce que les lois, arrêtés, clauses ou ententes n'empêchent ou n'interdisent pas les maisons de chambres, les mini-maisons, les logements secondaires, les logements situés dans les cours arrière, les maisons accessibles par ruelle et d'autres types de logements à faible coût.
- Dans le cadre du nouveau programme de logements secondaires, offrir des prêts non remboursables et remboursables pour compenser les coûts en capital associés à la construction de logements, en échange d'un engagement quant à l'abordabilité continue de ces derniers.
- Allouer des fonds à la construction de logements pour personnes seules. Donner la priorité aux projets à usage mixte offrant sur place des commodités et des services sociaux et sanitaires. Ce programme devrait également faciliter la rénovation des logements existants pour personnes seules.
- Collaboration entre le gouvernement et les secteurs.

#### CALENDRIER

#### Mesure à moyen terme – 2022/23 – 2023/24

#### Mesures

- Offrir des incitatifs pour la création de logements accessoires afin d'avoir des loyers abordables à long terme grâce à un nouveau programme en la matière.
- Offrir des incitatifs pour le co-logement entre jeunes et personnes âgées, notamment dans les régions rurales.
- Collaborer avec les différents acteurs à la création d'un registre de logements locatifs en ligne qui serait géré par les propriétaires et qui permettrait de mettre en contact ces derniers avec des personnes à la recherche d'un logement abordable.
- Avoir un budget dédié à la construction de nouvelles maisons de chambres et à la réparation des maisons de chambres existantes.
- Augmenter le nombre de suppléments au loyer pour aider les ménages à faible revenu à accéder aux logements locatifs du marché dans les quartiers à coûts élevés.
- Adopter une approche multidisciplinaire pour aider les gens à avoir un logement à long terme et à participer à la vie en société, à la fois sur le plan social et économique.



## 13<sup>e</sup> recommandation

**Fournir des ressources et des soutiens ciblés aux communautés vulnérables et sous-représentées.**

### LA SITUATION ACTUELLE

On a parlé à la Commission de la nécessité d'offrir un meilleur accès aux programmes de développement du logement, en particulier pour les communautés sous-représentées et vulnérables ainsi que dans les régions rurales. Il faut des ressources dédiées pour ces communautés et le secteur à but non lucratif qui s'en occupe, et il faut les aider à tirer parti des fonds disponibles.

Davantage de travail doit être fait pour accroître la collaboration entre les gouvernements et les secteurs afin de résoudre les problèmes par la collaboration pour relever à la fois les défis liés au logement et d'autres types de défi.

### POSSIBILITÉS

Les participants au processus de consultation ont demandé au gouvernement provincial d'établir des relations de confiance et de respect mutuels avec les communautés sous-représentées afin de comprendre leurs besoins en matière de logement. Des investissements ciblés pourraient être faits afin de favoriser la préservation et l'augmentation des logements locatifs abordables dans toute la Nouvelle-Écosse.



### Mesures

- Cibler les investissements par l'intermédiaire de volets de programmes visant à préserver et à élargir les options de logement abordables, écoénergétiques et accessibles pour les communautés sous-représentées.
- Financer des initiatives adaptées à la culture, comme des agents de liaison communautaires pour le logement, afin de renforcer les capacités au sein des communautés en question pour pouvoir tirer parti des fonds disponibles, en vue de préserver et de construire davantage de logements abordables répondant à leurs besoins.
- Établir des partenariats avec des communautés sous-représentées afin d'établir des objectifs et des résultats (voir la quatrième recommandation) pour éliminer les obstacles systémiques au logement locatif abordable et à l'accession à la propriété.

### FACTEURS DE RÉUSSITE DÉTERMINANTS

- Des structures inclusives et multipartites existent pour favoriser les relations de confiance et de respect mutuels entre le gouvernement et les communautés sous-représentées et les groupes vulnérables, ainsi que pour déterminer leurs besoins en matière de logement.
- Engagement du gouvernement à établir des partenariats avec les communautés sous-représentées et les groupes vulnérables pour évaluer les besoins en logement et co-crée des programmes et des initiatives qui tirent parti des fonds disponibles et créent des possibilités de préservation et de développement de logements abordables accessibles et durables.
- Les programmes et initiatives provinciaux existants sont examinés dans une optique raciale, et des mesures sont prises pour améliorer la collaboration avec les représentants des communautés en question et créer des volets de financement inclusifs et ciblés pour éliminer les obstacles systémiques au logement abordable.
- Les cibles et les résultats liés à l'élimination des obstacles systémiques sont déterminés par un travail de collaboration entre le gouvernement et les communautés sous-représentées et vulnérables, dans le cadre de la stratégie provinciale en matière de logement (voir la quatrième recommandation).

### CALENDRIER

**Mesure à moyen terme – 2022/23 – 2023/24**



## 14<sup>e</sup> recommandation

**Améliorer la protection des locataires et offrir un accès équitable et de meilleures conditions de fonctionnement pour les logements locatifs.**

### LA SITUATION ACTUELLE

Compte tenu de la reconnaissance du droit au logement, nous devons veiller à ce que les locataires soient traités de manière équitable, ne subissent aucune discrimination et soient protégés contre les déplacements involontaires. Il faut également mieux faire connaître les droits et les obligations des locataires et les obligations des propriétaires. Alors que certains voient dans le contrôle des loyers une garantie contre les déplacements, l'embourgeoisement et les expulsions économiques, nous devons examiner attentivement ses possibles conséquences.

Les opposants craignent que le contrôle des loyers étouffe l'offre et détourne les investissements des logements locatifs résidentiels, entraînant une détérioration. Lorsque les loyers ne suivent pas le coût de l'entretien, de l'exploitation des immeubles et des rénovations, cela n'incite pas les fournisseurs de logements à préserver les logements abordables existants.

### POSSIBILITÉS

Les locataires, les propriétaires, les experts et les autres parties prenantes ont souligné l'importance de préserver l'offre à long terme grâce à un marché locatif équilibré fonctionnant bien. La situation actuelle du logement locatif a entraîné des conditions urgentes et inhabituelles qui mettent les locataires en danger. La Commission est d'accord avec les mesures temporaires que le gouvernement de la Nouvelle-Écosse a introduites en novembre 2020, qui limitent les augmentations de loyer à 2 % par an pour les locataires existants et qui interdisent aux propriétaires d'obtenir des ordonnances d'expulsion pour effectuer des rénovations. À long terme, nous devons déterminer les mesures les plus efficaces afin de créer des logements abordables et de préserver l'offre de tels logements avec le moins d'effets de distorsion possible sur le marché du logement.

La Commission a soigneusement examiné les études récentes, les pratiques ailleurs au pays et à l'étranger ainsi que les commentaires des intervenants, et est d'avis que la mise en œuvre de ses recommandations, dans leur ensemble, se traduira par de meilleurs résultats à long terme pour tous.

### Mesures

- Maintenir jusqu'au 1er février 2022, ou lorsque l'état d'urgence provincial est levé, selon la première éventualité, les mesures temporaires actuelles établies sous l'autorité du ministre en vertu de la Loi sur la gestion des urgences (Emergency Management Act).
- Cesser ces mesures une fois que le délai établi est atteint.
- En collaboration avec les municipalités, les locataires, les propriétaires et d'autres intervenants, explorer les possibilités visant à prévenir les expulsions, fournir une aide temporaire aux ménages à faible revenu risquant d'être expulsés en raison de rénovations prévues, améliorer l'accès aux services d'aide juridique, et envisager d'élaborer des plans de rétention pour empêcher la perte de locataires en raison d'une augmentation du coût de la vie dans leur quartier.
- Revoir la loi sur la location à usage d'habitation (Residential Tenancies Act) afin d'examiner les possibilités d'améliorer la protection des locataires et de renforcer les relations entre propriétaires et locataires. Il s'agit entre autres d'options visant à minimiser les conséquences des expulsions en raison des rénovations et d'améliorer l'efficacité globale du processus de demande et de l'administration du programme.
- Collaborer avec d'autres organismes gouvernementaux, comme la Commission des droits de la personne, pour répondre aux préoccupations en matière de discrimination, en particulier pendant le processus de demande de location.

### FACTEURS DE RÉUSSITE DÉTERMINANTS

- Collaboration avec des organismes provinciaux, comme la Commission des droits de la personne, le Bureau de l'équité et de lutte contre le racisme, les municipalités, des organisations du secteur privé, comme l'Investment Properties Owners Association of Nova Scotia (IPOANS), ACORN, et d'autres groupes défendant les intérêts des locataires, comme l'Aide juridique de la N.-É.
- Collaboration entre ministères pour répondre aux préoccupations liées à la prévention des expulsions injustifiées.
- Sensibilisation aux droits et aux obligations des locataires et aux obligations des propriétaires.

### CALENDRIER

**Mesure à moyen terme – 2022/23 – 2023/24**



## 15<sup>e</sup> recommandation

### Répondre aux besoins propres aux collectivités rurales et non urbaines.

#### LA SITUATION ACTUELLE

De nombreuses collectivités non urbaines et rurales<sup>[3]</sup> de la Nouvelle-Écosse connaissent une pénurie de logements locatifs abordables. Ce problème est exacerbé par les faibles revenus, la diversification et l'évolution de la population, la conversion de logements locatifs permanents en logements locatifs de courte durée pour le tourisme, ainsi que le manque d'infrastructures municipales pour attirer les investissements et favoriser le développement immobilier. Les programmes provinciaux et fédéraux de construction et de préservation de logements existants ne ciblent pas les besoins particuliers des collectivités rurales et non urbaines.

#### Mesures

- En s'appuyant sur la consultation effectuée en 2019 par la Province au sujet de la réglementation des locations de courte durée, collaborer avec les parties prenantes pour déterminer des options visant à répondre aux préoccupations liées à la conversion du parc locatif en locations de courte durée, afin de pouvoir offrir des logements adéquats pour les visiteurs ainsi que des logements permanents aux habitants locaux.
- Offrir aux municipalités non urbaines et rurales des incitations financières liées aux besoins établis lors des évaluations des besoins municipaux en matière de logement, afin qu'elles élaborent des stratégies régionales pour le logement et créent des réseaux régionaux de logement pour diriger et mettre en œuvre des plans de logement.
- Collaborer avec l'industrie, le secteur du logement communautaire et les municipalités pour modifier les programmes provinciaux et faire en sorte que le financement et les exigences soient adaptés au marché du logement rural et permettent d'attirer des investissements privés pour construire des logements abordables.
- Diriger vers les zones non urbaines et rurales ayant des besoins manifestes en matière de logement des fonds pour les nouveaux projets et la préservation de logements locatifs abordables.
- Créer des campagnes d'information afin de réduire l'opposition au logement abordable.

Le développement du logement abordable pour les ménages à revenu faible et modéré est souvent miné par une opposition locale, c'est-à-dire le « pas de ça chez nous ». Il faut donc traiter le problème de cette opposition pour que les collectivités soutiennent davantage les projets locaux, et faire en sorte que les gens soient mieux informés sur les projets de logements abordables prévus dans leur localité.

#### POSSIBILITÉS

La Province doit collaborer avec les municipalités et d'autres partenaires afin d'offrir davantage d'options de logement dans les collectivités rurales et non urbaines. Il s'agit notamment de revoir les programmes actuels pour s'assurer que les lignes directrices reflètent les réalités du marché, comme la suppression de l'exigence relative à un nombre minimum de nouvelles unités.

Afin de traiter le problème de la résistance aux nouveaux projets, le gouvernement pourrait collaborer avec les municipalités pour mieux informer le public ainsi qu'aider les promoteurs et les conseils municipaux à surmonter l'opposition aux projets locaux.

#### FACTEURS DE RÉUSSITE DÉTERMINANTS

- Offrir des incitations financières aux municipalités non urbaines et rurales relativement aux plans et aux réseaux régionaux de logement, en collaboration avec la Fédération des municipalités de la Nouvelle-Écosse et les Réseaux régionaux d'entreprises.
- Encourager les municipalités à promouvoir une planification locale et des types de construction plus souples pour les logements locatifs, en donnant la priorité aux zones où il existe déjà une infrastructure locale pour le développement résidentiel.
- Créer des incitations pour les municipalités non urbaines et rurales afin d'améliorer et d'élargir les infrastructures et les services locaux nécessaires pour attirer les investissements dans le développement du logement.
- Créer un réseau d'aide pour contribuer à établir la confiance avec les citoyens et élaborer une stratégie « d'accord, mais pas dans ma cour ».
- En collaboration avec les municipalités, voir comment les habitants locaux peuvent donner leur avis et participer à la planification de projets de logements abordables.

#### CALENDRIER

#### Mesure à long terme – 2024/25 – 2025/26



## 16<sup>e</sup> recommandation

### Améliorer l'accès aux données sur les logements locatifs.

#### LA SITUATION ACTUELLE

Il n'y a pas suffisamment de données sur le marché du logement locatif en Nouvelle-Écosse (y compris sur la demande et sur l'offre), surtout à l'extérieur des régions urbaines. Le processus de consultation publique a révélé ce que nous ne savions pas sur les besoins en matière de logement. Les données dont nous disposons sont souvent incomplètes, dépassées ou inutilisables avec d'autres ensembles de données susceptibles de nous aider à mieux comprendre l'offre et la demande. Le manque d'informations sur le marché locatif nuit également aux locataires, par rapport aux propriétaires, qu'ils soient investisseurs ou propriétaires.

#### POSSIBILITÉS

Les organisations publiques, privées et communautaires du secteur du logement communautaire ont besoin d'une base de données afin de pouvoir mieux comprendre les tendances (c.-à-d. revenus, évolution démographique) qui influent sur le logement abordable, de concevoir des solutions, de prévoir les besoins de logement dans divers marchés afin d'y répondre, ainsi que de suivre l'évolution des marchés du logement. Avoir une base de données plus complète constituerait également le principal point de diffusion de données sur le logement, éclairerait l'élaboration de mesures gouvernementales et leurs effets, et servirait de plateforme d'information pour toutes les parties prenantes. Ces données sont de plus essentielles au gouvernement pour qu'il prenne des décisions éclairées sur les investissements publics et leurs résultats.

#### Mesures

- Créer un portail de données sur le logement provincial pour fournir des informations précises sur le marché du logement locatif en Nouvelle-Écosse, y compris sur la demande et sur l'offre.
- Créer une plateforme géospatiale pour visualiser les données de logement.
- Travailler en partenariat avec d'autres paliers de gouvernement, le secteur privé et les organismes à but non lucratif pour mener à une compréhension commune ainsi que créer des méthodologies et des données communes sur les besoins en matière de logement.

#### FACTEURS DE RÉUSSITE DÉTERMINANTS

- Ententes de collaboration avec diverses entités de conservation de données en Nouvelle-Écosse et d'autres paliers de gouvernement.
- Service partagé entre le gouvernement et des organisations sectorielles, comme les établissements postsecondaires, le secteur de l'habitation coopérative, le logement à but non lucratif et les fournisseurs du secteur privé, ainsi que d'importants fournisseurs de données comme la SCHL, la Property Valuation Services Corporation et les municipalités.
- Offrir des incitatifs financiers aux municipalités non urbaines pour qu'elles fassent des évaluations régionales des besoins en matière de logement.

#### CALENDRIER

#### Mesure à moyen terme – 2022/23 – 2024/25





## 17<sup>e</sup> recommandation

### Favoriser l'innovation et promouvoir les partenariats intersectoriels.

#### LA SITUATION ACTUELLE

Pendant les travaux de la Commission, l'absence de données complètes permettant d'éclairer les politiques de logement a été un problème. Afin que nous puissions atteindre nos objectifs à long terme, nous devons être beaucoup mieux en mesure de susciter l'innovation, être plus entreprenants et renforcer les partenariats afin d'offrir des maisons mieux conçues et efficaces. Pour ce faire, il faut des études multisectorielles et partager les connaissances.

#### POSSIBILITÉS

Le logement est une question complexe nécessitant des solutions non conventionnelles et une collaboration étroite entre tous les paliers de gouvernement, les entreprises et le secteur du logement à but non lucratif. Ces dernières années, de nouveaux modèles et des approches de pointe ont été essayés ailleurs au pays et à l'étranger, avec des résultats prometteurs, par exemple construire des maisons de qualité avec des conteneurs de transport.

Afin de transformer la façon dont les logements sont construits en Nouvelle-Écosse, il existe de nombreuses possibilités. Nous pouvons également nous inspirer de ce qui se fait ailleurs au pays et à l'étranger. Pour renforcer notre capacité mutuelle et partager nos connaissances, nous pouvons collaborer avec ceux qui, dans la région de l'Atlantique, connaissent des défis très similaires. Renforçons de plus le rôle des municipalités en

tant que partenaires en matière de logement, et tirons parti des compétences, des connaissances et de l'expérience du secteur privé de la province afin de renforcer les capacités du secteur du logement communautaire.

#### Mesures

- Établir un réseau provincial ou régional de recherche sur le logement en collaboration avec d'autres provinces de l'Atlantique et des établissements postsecondaires, afin de pouvoir effectuer des études ciblées et à plus grande échelle, partager des informations et communiquer les résultats de ces études aux fournisseurs de logements, aux parties prenantes et aux praticiens des politiques.

#### FACTEURS DE RÉUSSITE DÉTERMINANTS

- Collaboration avec les établissements de recherche provinciaux et entre partenaires.
- Affecter du personnel provincial au travail visant à favoriser les partenariats et les approches novatrices.

#### CALENDRIER

#### Mesure à long terme – 2024/25 – 2025/26

[1] <https://coady.stfx.ca/extension/build-together/>

[2] <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/01944363.2019.1651216>

[3] Selon la SCHL, une région rurale est une région située à l'extérieur d'une région urbaine (une « région urbaine » est définie comme une région ayant une concentration démographique d'au moins 1000 habitants et une densité de population de 400 habitants ou plus au kilomètre carré). En Nouvelle-Écosse, certaines grandes municipalités possèdent des zones pouvant correspondre à la définition de communauté rurale.



A photograph of a modern multi-story apartment building. The building features a mix of blue and orange facades. Each floor has a balcony with a dark metal railing. The balconies are cantilevered out from the building. The sky is clear and bright. The text 'Partie 9' is overlaid on the left side of the image.

Partie 9

# Prochaines étapes

**Ce n'est qu'en retroussant  
nos manches, ensemble, que  
nous pourrions déterminer les  
lacunes, renverser les obstacles  
à la compréhension et faire  
émerger de nouvelles idées.**

## Prochaines étapes

**La dernière année a été difficile pour nombre de nos amis et voisins, alors que nous continuons de lutter contre la pandémie. Cette situation a également révélé la résilience de la province.**

Aujourd'hui, nous devons plus que jamais nous unir pour assurer une relance économique rapide. N'oublions donc pas que le logement est un droit fondamental ainsi qu'un moteur et une condition nécessaire à la santé, à l'équité et à la croissance économique.

Au cours des six derniers mois, les **17 membres** de la Commission du logement abordable de la Nouvelle-Écosse ont passé beaucoup de temps à essayer de mieux comprendre une situation qui touche un très grand nombre de personnes et de familles, allant des Néo-Canadiens aux personnes vivant dans le Mi'kma'ki depuis des générations. Des milliers de Néo-Écossais inquiets nous ont fait part de leurs idées et raconté parfois des histoires poignantes, comme des personnes d'ascendance africaine exclues du quartier où elles avaient grandi parce qu'elles ne pouvaient plus se permettre de payer leur loyer, qui avait augmenté, des familles quittant leur localité et donc leur réseau de soutien parce qu'elles ne pouvaient pas trouver un appartement abordable.

Des experts locaux et étrangers nous ont également appris beaucoup de choses. Certaines approches prometteuses mises en œuvre ailleurs au pays et à l'étranger nous ont inspirés, et

nous avons intégré de nombreuses idées présentées pendant le processus de consultation.

La province est à la croisée des chemins. Il faut donc tracer une nouvelle voie pour répondre à la demande d'aujourd'hui et préparer l'avenir. La création d'options de logement abordable répondant à des besoins divers exigera un engagement financier important de la part de tous les paliers de gouvernement.

- Nous appelons donc le gouvernement provincial à investir dès maintenant afin de construire des logements plus abordables, à commencer à transformer la façon dont il régit le logement, à offrir aux municipalités la possibilité de définir le rôle qu'elles peuvent jouer, et à leur fournir l'autorité législative dont elles ont besoin pour le faire, si elles le décident.
- Nous appelons le secteur privé à s'associer au gouvernement et aux organisations à but non lucratif pour accélérer la construction et la préservation de logements locatifs, qui peuvent être proposés à des loyers beaucoup plus bas grâce aux bonnes incitations.
- Nous appelons le secteur du logement communautaire à travailler en étroite collaboration avec le gouvernement provincial pour libérer son potentiel et se développer durablement afin de répondre aux besoins de logement des personnes les plus pauvres, ainsi que de celles qui ont besoin d'aide pour arriver à louer un logement.



La Commission représente actuellement tous les secteurs pouvant avoir une influence positive sur le marché du logement locatif. Si le gouvernement le décide, nous nous engageons à poursuivre notre rôle consultatif auprès du ministre de l'Infrastructure et du Logement au cours de la prochaine année afin de faciliter la mise en œuvre des mesures à court terme. Il s'agit notamment de mener un processus de consultation des parties prenantes pour faire progresser l'élaboration d'une stratégie provinciale sur le logement et d'autres initiatives. Notre engagement vise également les Néo-Écossais envers qui nous sommes redevables. Compte tenu de l'enjeu pour beaucoup de personnes qui ont besoin d'un logement, nous nous engageons à nous réunir de nouveau dans six et douze mois pour faire le point sur les progrès du gouvernement en publiant deux feuilles d'information.

Pour terminer, nous souhaitons reconnaître les limites de notre travail, car notre mandat visait uniquement l'augmentation de l'offre de logements abordables et l'accès à ceux-ci. L'absence de recommandations sur l'itinérance ou les problèmes des acheteurs d'une première maison ne découle pas de notre manque de compréhension, mais plutôt de la portée de notre engagement. Le présent rapport ne parvient pas non plus à établir des cibles claires pour les nouveaux logements locatifs abordables. À notre grande déception, il est clairement apparu que la Province ne recueillait pas suffisamment de données, à l'échelle communautaire, afin de pouvoir comprendre l'offre nécessaire à la demande actuelle et future, lacune que nous soulignons dans le présent rapport.

Enfin, nous savons qu'une des premières questions portera sur les conséquences de nos recommandations sur les finances publiques. En raison du délai limité dont nous disposons pour effectuer notre examen et élaborer des recommandations, nous avons jugé qu'il était préférable que le gouvernement s'occupe lui-même de cet exercice financier. Nous proposons cependant un investissement immédiat d'au moins **25 M\$** pour entreprendre rapidement certaines initiatives, sachant que la Province a déjà déposé un budget pour l'année financière 2021/2022.

**Nous remercions de nouveau tous ceux qui ont contribué à ce travail, et nous sommes impatients de voir les parties prenantes se rassembler pour soutenir la Province pendant qu'elle trace une nouvelle voie pour avoir des collectivités plus résilientes et dynamiques.**



**Nous proposons un investissement immédiat d'au moins 25 M\$ pour entreprendre rapidement certaines initiatives, sachant que la Province a déjà déposé un budget pour l'année financière 2021/2022.**

# **ANNEXE A**

Membres du sous-comité

# ANNEXE A

## Membres du sous-comité

### Groupe de travail sur les données et la modélisation financière

**Frazer Egerton** (membre de la CLANE), conseiller spécial, ministère de la Santé et du Mieux-être de la Nouvelle-Écosse (président)

**Kelvin Ndoro**, analyste principal, Économie, Société canadienne d'hypothèques et de logement

**Neil Lovitt**, vice-président, Planification et renseignements économiques, Turner Drake & Partners Ltd.

**Sean Gadon**, conseiller spécial sur le logement à Evergreen, pour le nouveau programme intitulé Housing Supply Challenge Support Program

**Alex Halef** (membre de la CLANE), président et chef de la direction, BANC Group

**Wadiah Fares** (membre de la CLANE), président et chef de la direction, WM Fares Group

**Russ Adams**, vice-président des relations avec les parties prenantes à la Property Valuation Services Corporation

**Colin MacDonald**, directeur, Services d'information géographique, Service Nouvelle-Écosse et Services internes

### Groupe de travail sur les partenariats et l'intégration

**Jeremy Jackson**, vice-président, Marketing et relations gouvernementales, Killam REIT, et président, IPOANS

**Joan Penney**, directrice générale, Bureau des affaires réglementaires

**Gordon Laing**, président et chef de la direction, Southwest Properties

**Michelle MacFarlane**, directrice générale, Service Nouvelle-Écosse et Services internes

**Jim Graham**, directeur général, Affordable Housing Association Nova Scotia

**Greg Herrett**, administrateur en chef, Municipalité du comté de Cumberland

**Glenn Furlong**, directeur national des relations, SCHL

**Chris Collett**, directeur général, ministère de la Justice

**Keith Macdonald**, administrateur en chef, Municipalité du comté d'Inverness

### Sous-comité du logement public et communautaire

**Karen Brodeur**, directrice régionale, Atlantique, Fédération de l'habitation coopérative du Canada (présidente)

**Joy Knight**, directrice générale, Programme de soutien aux personnes handicapées, ministère des Services communautaires de la Nouvelle-Écosse

**Guylaine Boudreau**, spécialiste principale, Relations gouvernementales, Société canadienne d'hypothèques et de logement

**Janet Campbell**, conseillère principale, DORA Construction

**Stéphan Corriveau**, directeur général, Community Housing Transformation Centre

**Wadiah Fares**, PDG, WM Fares Group

**Jim Graham**, directeur général, Affordable Housing Association Nova Scotia

**Jeremy Jackson**, vice-président, Marketing et relations gouvernementales, Killam REIT, et président, IPOANS

**Veronica Marsman**, gestionnaire immobilière, Akoma Holdings Inc.

**Marie Walsh**, administratrice en chef, Municipalité régionale du Cap-Breton

### Sous-comité sur le logement abordable

**Kelly Denty**, directrice générale, Planification et développement, Municipalité régionale d'Halifax (coprésidente)

**Alex Halef**, président et chef de la direction – BANC Group (coprésident)

**Andrew Cameron**, président, Northumberland Properties

**Gordon Laing**, président et chef de la direction, Southwest Properties

**Michelle MacFarlane**, directrice générale, Services aux entreprises et aux consommateurs, Service Nouvelle-Écosse et Services internes

**David McCulloch**, spécialiste des habitations à logements multiples, SCHL

**Karen Neville**, planificatrice principale, Municipalité régionale du Cap-Breton

**Paul Pettipas**, président, Comité du logement, CARP Nova Scotia

**Peter Polley**, président, Groupe PolyCorp

**Dawn Stegen**, directrice générale par intérim, Direction de l'accessibilité de la N.-É.

### Équipe de recherche de Dalhousie

**Rory Stever, Samiya Dottin, Victoria Evans, Nathalie Vogel**

La Commission et ses sous-comités n'auraient pas pu faire leur travail sans le soutien, le dévouement et l'engagement d'une équipe exceptionnelle d'employés provinciaux qui ont agi en tant que membres de notre secrétariat. Nous tenons donc à remercier :

Tatiana Morren Fraser, Stephan Richard, Cara Spittal, Andrea Jeffs, Serena Cassidy, Alan Howell, Shawn MacDonald, Martin Laycock, Lindsay Wadden, Christine Gibbons, ainsi que notre ancienne coprésidente, Catherine Berliner.

# **ANNEXE B**

Série de conférences

# ANNEXE B

## Série de conférences

### Duncan MacLennan, Université de Glasgow, Écosse

M. MacLennan a codirigé un projet de recherche international (Shaping Futures : Changing the Housing Story) portant sur les aspects économiques du logement, l'évolution des modèles de la richesse immobilière, les effets des résultats du logement sur la productivité, et le transfert de logements publics vers des logements à but non lucratif.

- En matière de logement, les résultats ont des conséquences tant sociales qu'économiques. Le prix, la disponibilité et la qualité des logements influencent la capacité de la Province à rivaliser pour attirer des talents, avoir une croissance durable et offrir une qualité de vie inclusive et élevée.
- Afin d'établir des liens entre les résultats liés au logement et la croissance économique, il faut disposer d'une base solide de données probantes, d'une capacité administrative qui pose des questions sur les effets du logement dans les économies locales, et d'une volonté politique à tous les paliers de gouvernement. Compte tenu des défis actuels, la politique du logement devrait constituer une priorité absolue, à la fois pour offrir des options aux Néo-Écossais les plus pauvres, mais aussi pour loger le nombre croissant de nouveaux résidents ayant plus de moyens, en évitant les augmentations importantes des prix et des loyers qui ont caractérisé l'année 2020-2021.
- Adapter les stratégies et les politiques de logement aux contextes locaux, en établissant des partenariats et en développant des idées et des approches avec les secteurs du logement privé et communautaire.
- Afin d'accroître l'offre de logements à revenu mixte répondant à divers marchés, des efforts importants doivent être faits pour renforcer le secteur du logement communautaire dans toute la province, ce qui pourrait nécessiter le soutien de la SCHL pour bénéficier plus facilement des programmes d'aide fédéraux. Si le secteur du logement communautaire disposait du budget, des ressources et des partenariats nécessaires à son développement, il n'est alors pas inconcevable que des organismes communautaires à but non lucratif offrant divers types de logements locatifs et la possibilité d'accéder à la propriété à faible coût puissent réussir non seulement à Halifax, mais également dans les principales villes de la province et dans leur région. Nous ne réglerons pas les problèmes de logement liés à la pauvreté et à la croissance en procédant comme d'habitude. Si nous voulons changer les choses, nous devons permettre aux organisations à but non lucratif d'avoir des rôles multiples et leur offrir un mandat pour ce qu'elles doivent faire.

### D<sup>r</sup> Ren Thomas, professeur associé, Université Dalhousie

M. Thomas a abordé des obstacles comme le manque de financement, de collaboration et de communication, le manque de souplesse des programmes gouvernementaux, le manque de ressources et d'aides pour les résidents, ainsi que les défis liés à l'application des normes et politiques.

- Afin d'être efficace et d'innover, il faut concevoir des politiques adaptées aux réalités des collectivités locales en collaborant avec elles. Il faut être clair et précis lorsqu'on présente ses intentions et les résultats souhaités.
- À chaque étape, adaptez les tactiques ou les approches aux ressources, au financement et à l'application nécessaires à leur bon fonctionnement dans la pratique. Il s'agit notamment d'assurer un suivi pour pouvoir continuellement s'améliorer.
- Pour surmonter les obstacles, nous devons collaborer, communiquer et renforcer les capacités dans divers secteurs. Outre la conception de nouvelles approches, il faut concevoir les échanges d'informations et les processus qui leur sont nécessaires au quotidien, comme le partage d'informations.
- Accroître l'offre de logements abordables et favoriser l'accès à ceux-ci nécessite une volonté politique – des champions à tous les niveaux.

### Ruth Buckle, Killam REIT

M. Buckle a présenté une étude de cas liée au secteur privé : 100 Lower Ossington Avenue, à Toronto, une propriété adaptée à divers marchés, usages et revenus.

- Faire preuve d'imagination en établissant des partenariats à tous les paliers de gouvernement et avec toutes les parties prenantes. Le gouvernement a aidé le promoteur à obtenir le financement nécessaire aux subventions de loyer, y compris une subvention en capital non remboursable et une réduction de l'impôt foncier. Des organisations à but non lucratif se sont jointes au projet avec un bail foncier et pour offrir de l'aide aux résidents, et le secteur privé a offert ses compétences en gestion immobilière et en installations.
- Afin de surmonter les coûts élevés de mise sur le marché d'un immeuble, et donc atténuer les loyers élevés, avoir recours un modèle à usage mixte, comme un espace commercial au rez-de-chaussée avec des services pouvant aider les résidents.
- Il peut être difficile pour les gouvernements d'inciter des propriétaires à construire un immeuble comprenant des logements locatifs abordables et des logements au prix courant. Il faut donc comprendre leur besoin de réduire les formalités administratives, ce qui peut être fait rapidement à tous les paliers de gouvernement. Reproduire les modèles privés et accroître l'offre en Nouvelle-Écosse en posant la question suivante : comment pouvons-nous faciliter la tâche et permettre à chaque secteur de faire ce qu'il fait le mieux?

### **Stéphan Corriveau, Community Housing Transformation Centre**

Le Community Housing Transformation Centre est un nouvel organisme à but non lucratif pancanadien qui travaille avec des organismes de logement à travers le pays pour favoriser la transformation, la durabilité et la croissance du logement communautaire.

- Il existe des moyens pratiques d'accroître la capacité et de favoriser la transformation, la durabilité et la croissance. Familiarisez-vous avec la technologie, les outils et les financements qui existent déjà.
- Les gouvernements ont essayé dans le passé d'investir massivement dans le marché du logement locatif et l'accession à la propriété. Cela a malheureusement entraîné un déficit de logements abordables et un affaiblissement du secteur du logement communautaire.
- Afin que chacun puisse avoir un logement sûr et convenable, la solution est de s'organiser en fonction de la capacité. Envisagez de créer un centre d'aide et de faciliter l'échange d'informations, la collaboration et l'exploration de nouveaux modèles et de nouvelles pratiques aux fins de durabilité.
- D'une part, le gouvernement est responsable d'offrir un contexte facilitant les efforts communautaires; d'autre part, le secteur du logement communautaire doit être habilité et mieux s'organiser pour assumer pleinement son potentiel et incarner son rôle de chef de file.

### **D<sup>e</sup> Carolyn Whitzman, Université d'Ottawa**

- Il n'y a pas de solution magique. Les priorités devraient être les suivantes : conserver des logements abordables, renforcer le secteur du logement à but non lucratif ainsi que fixer des objectifs.
- Prendre connaissance de l'approche mise en œuvre à Melbourne, en Australie.
- Importance d'élaborer une base de référence pour les « besoins de logement » à l'aide d'une méthodologie claire, et s'en servir pour déterminer la demande future.
- Nécessité de préserver les logements locatifs abordables qui existent déjà, avoir une nouvelle offre pour les plus nécessiteux et privilégier la densité « douce ».

### **Steve Pomeroy, Université Carleton**

- Il faut une réponse équilibrée associant aide à l'abordabilité et incitation à créer une nouvelle offre.
- La Nouvelle-Écosse doit renforcer et développer son secteur du logement communautaire, car elle n'a pas la capacité de renouveler des actifs et de lancer de nouveaux projets.
- Les fonds que le gouvernement fédéral accord au titre de la Stratégie nationale sur le logement sont structurés de manière très différente des anciens programmes, ce qui a une incidence sur les provinces et les territoires. Par exemple, il n'existe pas de subventions importantes pour les projets, mais principalement des prêts; et le financement repose sur la capacité des promoteurs à avoir des ressources permettant d'atteindre un niveau d'abordabilité plus élevé (p. ex., terrain, capitaux propres, etc.).

- Des partenaires privés participent à la conception et à la mise en œuvre de projets de logements à but non lucratif. La question est de savoir à qui appartient l'actif à long terme.

### **D<sup>r</sup> Hugh Grant, Université de Winnipeg**

- En général, le marché locatif réagit très lentement à la demande, en raison de l'importance des investissements nécessaires (la durée de vie moyenne attendue d'un bien locatif est de 50 à 100 ans).
- Une légère évolution de la demande peut créer une offre ou une demande excessive et influencer sur les loyers (pics à la hausse, baisses non immédiates; c'est-à-dire que les loyers ne baissent pas, les propriétaires offrent des incitatifs comme le premier mois gratuit, etc.).
- S'informer sur ce qui s'est passé au Manitoba en matière de réglementation.

### **Les personnes suivantes sont également intervenues :**

- Karen Brodeur**, Fédération de l'habitation coopérative du Canada (N.-É.)  
**Irvine Carvery**, Road to Economic Prosperity Advisory Committee (N.-É.)  
**Carolann Wright**, Road to Economic Prosperity Advisory Committee (N.-É.)  
**Dolly Williams**, Road to Economic Prosperity Advisory Committee (N.-É.)  
**Hannah Wood**, Association of Community Organizations for Reform Now (Halifax, N.-É.)  
**Sydney Blum**, Association of Community Organizations for Reform Now (Halifax, N.-É.)  
**Kevin Russell**, Investment Property Owners Association of Nova Scotia (Halifax, N.-É.)  
**Bernadette Madjell**, HomeSpace (Calgary, AB)  
**Colton Kirsop**, Ville d'Edmonton (Alberta)  
**Sean Gadon**, Ville de Toronto (Ontario)  
**Pauline MacIntosh**, Université St. Francis Xavier, département de vulgarisation (Antigonish, N.-É.)  
**Nic Bliss**, Confederation of Co-operative Housing (Royaume-Uni)  
**Lilian Chau**, Brightside (Vancouver, C.-B.)  
**Kit Hickey**, Housing Alternatives (St. John, N.-B.)  
**Gregg Herrett**, Ville d'Amherst (Nouvelle-Écosse)  
**Keith Macdonald**, Municipalité du comté d'Inverness (Nouvelle-Écosse)  
**Kelvin Ndoro**, Société canadienne d'hypothèques et de logement (Halifax, N.-É.)  
**Russ Adams**, Nova Scotia Property Valuation Services Corporation  
**Thomas Storing**, ministère des Finances et Conseil du Trésor de la Nouvelle-Écosse  
**Alex Halef**, Banc Group (Halifax, N.-É.)  
**Wadiah Fares**, WM Fares (Halifax, N.-É.)  
**Neil Lovitt**, Turner Drake & Partners (Halifax, N.-É.)  
**Bill McMullin**, Viewpoint (Halifax, N.-É.)  
**Jim Graham**, Affordable Housing Association of Nova Scotia (Dartmouth, N.-É.)  
**Catherine Leviten-Reid**, Université du Cap-Breton (Sydney, N.-É.)  
**Chef Sid Peters**, Première Nation de Glooscap (N.-É.)  
**Colin MacDonald**, GeoNova

**Nous souhaitons les remercier  
sincèrement d'avoir partagé  
avec la Commission leurs  
connaissances et leur expérience.**

## **Nous joindre**

Courriel : [affordablehousingcommission@novascotia.ca](mailto:affordablehousingcommission@novascotia.ca)

Web : [housing.novascotia.ca](http://housing.novascotia.ca)