



STRATÉGIE
**SUR LE LOGEMENT
ABORDABLE À** 

Fredericton 



TABLE DES MATIÈRES

1	INTRODUCTION	4
2	APPROCHE DE LA STRATÉGIE	6
	2.1 Principes et objectifs	7
	2.2 Objectifs	8
3	RECOMMANDATIONS	10
	3.1 Améliorer le savoir-faire, les politiques et les arrêtés en matière de logement	10
	3.2 Faire germer et croître le secteur du logement communautaire	15
	3.3 Établir une entité de logement	19
	3.4 Lobbying et partenariats	26
4	MISE EN ŒUVRE	29
5	ANNEXE	31
	5.1 Études de cas d'entités de logement	31



1 INTRODUCTION

Origine

À l'automne 2021, la municipalité a publié une évaluation des besoins en logement du Grand Fredericton. Ce document basé sur les résultats d'une analyse approfondie des données disponibles, sur les réponses à un sondage communautaire et sur une consultation des parties concernées est le fruit d'une collaboration entre le personnel municipal et le Comité du logement abordable. Il décrit les tendances récentes et les conditions actuelles de l'écosystème du logement. Dans l'ensemble, l'évaluation a mis en lumière de nombreux défis en matière de logement :

- » Un rythme de construction de logements inférieur à la croissance de la population;
- » Un resserrement du marché du logement locatif qui crée une rareté des appartements et fait grimper les loyers;
- » Un manque de solutions non commerciales pour les personnes n'ayant plus les moyens de suivre le marché;
- » Une augmentation soudaine et significative de la demande de logements occupés par leur propriétaire résultant des impacts complexes de la pandémie de COVID-19; Longstanding rates of core housing need among renters, especially households led by single parents, Indigenous people, and many other households living on limited income for various reasons
- » Des besoins impérieux et de longue date de logements locatifs abordables, en particulier pour les familles monoparentales, les populations autochtones et de nombreux autres ménages dont le revenu est limité pour diverses raisons;
- » Des actions contre l'itinérance (le sans-abrisme) qui s'améliorent, mais qui n'arrivent pas à proposer suffisamment de logements de transition pour aider les personnes à passer de l'hébergement de crise à des solutions à plus long terme;
- » Un déficit de logements à vocation sociale tels que les refuges pour victimes de violence familiale et les logements supervisés à long terme pour personnes ayant des besoins particuliers.

Les trois crises

S'il est vrai que les problèmes de logement ont pris une place prépondérante dans les médias et autour des tables de cuisine dans tout le pays, il faut aussi reconnaître qu'il règne encore beaucoup de confusion sur ce sujet et que certaines personnes ont tendance à trop simplifier les choses. Pour plusieurs Frederictoniens, l'abordabilité et la disponibilité des logements constituent des situations nouvelles et alarmantes, alors que pour d'autres, nous sommes plutôt confrontés à une aggravation de problèmes connus depuis longtemps. En résumé, l'évaluation décrit trois crises du logement à Fredericton :

1

Une crise de besoins fondamentaux non satisfaits qui dure depuis des décennies, en particulier chez les locataires, qui affecte lourdement les personnes dont le revenu est inférieur à la moyenne ou qui ont besoin d'un logement accompagné de services de soutien;

2

Un nombre croissant de ménages qui étaient auparavant adéquatement servis par le marché du logement, mais dont les revenus n'ont pas suivi les augmentations de prix et qui sont devenus incapables de trouver un logement abordable;

3

Un nombre croissant de ménages qui se considèrent comme vulnérables pour la première fois ou qui s'inquiètent de la baisse de leur qualité de vie à mesure que les options de logement à leur disposition deviennent moins abondantes, ou plus rares dans le temps que ce qu'ils avaient prévu.



Élaboration de la stratégie

Cette stratégie a été élaborée par une équipe de consultants travaillant en collaboration avec le personnel municipal après l'achèvement de l'évaluation des besoins à la fin de 2021. Ses recommandations s'appuient sur les résultats de l'évaluation, sur des recherches supplémentaires de précédents et de pratiques exemplaires réalisées pour ce projet ainsi que sur l'expérience et l'expertise générales de l'équipe de consultants. En outre, certaines recommandations proviennent d'idées issues d'un processus de consultation publique qui a également permis de vérifier et d'approfondir l'ensemble des recommandations. Lors de ce processus, l'équipe municipale a organisé plusieurs ateliers réunissant diverses parties concernées de la communauté, des discussions avec des personnes ayant fait l'expérience de l'itinérance, des entrevues directes avec de nombreux promoteurs et exploitants de logements dans les secteurs à but lucratif et à but non lucratif ainsi qu'un sondage final auprès du grand public.

À quoi faut-il s'attendre?

De nombreuses villes partout au Canada sont confrontées à des problèmes de logement, souvent pour les mêmes raisons qu'à Fredericton. Le logement est un problème local fortement influencé par des facteurs nationaux et internationaux qui échappent aux pouvoirs des autorités locales. Par conséquent, on ne peut s'attendre à ce qu'une mise en œuvre complète des recommandations de cette stratégie résolve complètement, ou rapidement, les problèmes de logement à Fredericton.

De même, cette stratégie reconnaît que l'approche actuelle de création de logements abordables (qui s'appuie fortement sur le secteur privé et sur des projets de développement aux prix du marché) n'a pas réussi à répondre aux besoins croissants dans ce domaine. Cette approche deviendra d'autant plus inadéquate que les conditions du marché continuent à exercer une pression sur l'abordabilité du parc de logements plus anciens et que l'augmentation des coûts de construction complique l'intégration de logements à bas prix dans les nouveaux projets immobiliers. Le secteur privé a un rôle important à jouer, surtout en tant que ressource d'expertise et d'expérience en création de logements, mais il faut reconnaître que les défis les plus graves et les plus anciens de Fredericton en matière de logement exigent des solutions hors marché.

Les problèmes d'abordabilité du logement que nous connaissons aujourd'hui sont en fait présents depuis de nombreuses années et leur résolution nécessitera des efforts concertés sur une longue période. Les logements ne se construisent pas rapidement et il faut beaucoup de travail en amont avant que les premiers coups de pelle ne soient

donnés, ce qui ne veut pas dire que toute action est futile, bien au contraire. Puisqu'il faudra du temps avant que des solutions soient mises en œuvre et aient un effet, des actions doivent être entreprises sans plus tarder.

La présente stratégie a pour but de tracer une nouvelle voie qui mènera Fredericton à un écosystème de logement plus inclusif et abordable à long terme, tout en aidant les intervenants en place de faire ce qu'ils peuvent à court terme pour améliorer la disponibilité et l'abordabilité des logements, afin de réduire le plus possible les difficultés persistantes et les forces indépendantes qui échappent au contrôle des autorités locales. Bien que la Ville de Fredericton puisse faire beaucoup de choses pour améliorer la situation du logement, elle ne peut pas résoudre entièrement ces problèmes étant donné les limites de son expertise, de sa capacité fiscale et de ses champs de compétence. Par conséquent, ce plan a pour avantage stratégique important d'aider Fredericton à tirer davantage parti des possibilités et des ressources disponibles aux niveaux de gouvernement supérieurs, qui doivent également modifier leurs interventions.

Le meilleur moment pour planter un arbre, c'est il y a 20 ans. Le deuxième meilleur moment est aujourd'hui.



2 APPROCHE DE LA STRATÉGIE

Toute politique de logement est forcément complexe et toute stratégie locale de logement doit s'adapter aux défis à relever ainsi qu'à l'expérience et aux capacités de la communauté qui la met en œuvre. Le logement est devenu un enjeu local brûlant à Fredericton, mais il y a peu de capacités et d'expériences existantes sur lesquelles s'appuyer, car depuis toujours, la municipalité n'agit que dans son rôle de régulateur de zonage ou en soutien à d'autres intervenants.

Cette stratégie expose une nouvelle vision du rôle de la municipalité, plus interventionniste et basée sur une position de leadership plus forte, ce qui signifie que Fredericton s'aventure en territoire inconnu et doit d'abord mettre en place les conditions d'une réussite à long terme, tout en s'efforçant de réaliser des progrès à court terme. Le rôle de la Ville de Fredericton dans cette stratégie n'est pas de se substituer aux autorités provinciales et fédérales, mais plutôt de venir compléter leurs efforts. Il faut aussi reconnaître et souligner le rôle de la communauté, particulièrement celui des organisations de logement communautaires qui sont appelées à fournir un éventail plus large de types de logements et de modes d'occupation ainsi que celui des citoyens qui pourront élargir les possibilités de logement dans leurs propres résidences. Dans un tel contexte, il est évident que la présente stratégie doit :

- » mettre l'accent sur les initiatives qui ont le potentiel de faire bouger les choses;
- » formuler un nombre limité et gérable de recommandations pouvant conduire à des actions rapides;
- » prévoir des communications claires et concises, privilégiant l'action plutôt que l'explication.

Au-delà de ces éléments, la stratégie traite de l'abordabilité du logement en se basant sur les principes, les buts et les objectifs énoncés ci-après, qui décrivent la « vision globale » de la Ville au sujet des enjeux actuels et les valeurs qu'elle doit défendre dans ses actions. De par la nature même du document, il ne peut contenir que des énoncés généraux. Les recommandations de cette stratégie décrivent des actions et des aboutissements concrets découlant de cette compréhension. Ces recommandations représentent la manière dont les principes, les buts et les objectifs doivent être transposés en résultats.

NOTRE APPROCHE

1

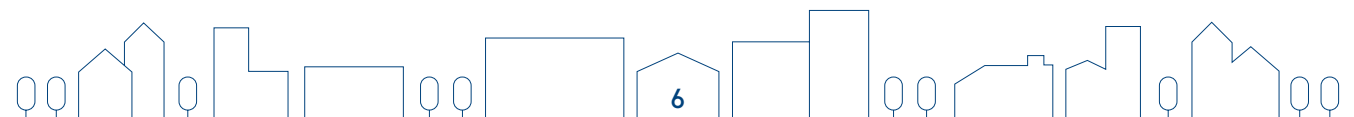
Mettre l'accent sur les initiatives qui ont le potentiel de faire bouger les choses

2

Formuler un nombre limité et gérable de recommandations pouvant conduire à des actions rapides

3

Prévoir des communications claires et concises, privilégiant l'action plutôt que l'explication



2.1 BUTS ET PRINCIPES



Solutions à long terme

L'abordabilité du logement n'est pas un problème pouvant être résolu de manière décisive et définitive, mais le fruit d'un système, qui exige des efforts constants de surveillance des tendances ainsi que des actions continues pour faire face à l'évolution des conditions et des défis. Une réflexion à long terme s'impose, faisant appel à des modèles financiers qui ne sont pas soumis aux aléas de la politique. Des solutions durables sont nécessaires pour que les problèmes de logement soient efficacement résolus aujourd'hui et gérés de manière proactive à l'avenir.



Une vision globale de l'abordabilité

L'abordabilité ne peut pas être mesurée uniquement par le prix du loyer. Il faut aussi voir l'influence des possibilités de logement sur le coût de la vie total de même que sur la qualité de vie, ce qui signifie notamment la prise en compte des coûts d'occupation d'un logement en termes d'entretien et de services publics, des coûts de transport selon l'emplacement du logement, de l'accès aux activités économiques et de l'intégration dans une communauté plus large. Les actions entreprises dans le cadre de cette stratégie doivent s'appuyer sur cette vision de l'abordabilité.



Priorités selon les besoins

À Fredericton, les besoins en matière de logement se présentent sous différentes formes. Même si tous les besoins méritent des actions, ils ne sont pas égaux dans la durée ou les effets qu'ils ont sur les ménages. Les priorités et les décisions d'allocation des ressources municipales doivent tenir compte de cette réalité, ce qui signifie que certains besoins peuvent recevoir plus d'attention que d'autres.



Intervention directe

Les municipalités sont les gouvernements les plus proches des citoyens et les plus accessibles pour eux. C'est à ce niveau que les préoccupations de la population sont entendues en premier et le plus clairement. Il est devenu nécessaire que la Ville de Fredericton aille au-delà du rôle qu'elle s'est toujours donné et intervienne directement dans l'écosystème du logement pour faire bouger les choses et tirer rapidement parti des possibilités de soutien des autres paliers de gouvernement, le cas échéant.



2.1 OBJECTIFS

1

Leadership municipal, capacités et partenariats

Une stratégie de logement est inutile si elle n'engendre pas d'actions. Pour agir sur ces sujets, la municipalité doit accepter de jouer un rôle proactif et prépondérant tout en continuant à soutenir les autres intervenants qui poursuivent les mêmes objectifs, ce qui exige un changement de mentalité au sein de la municipalité sur ses responsabilités en matière de logement ainsi que des efforts pour adapter ses ressources et ses capacités internes afin d'être à la hauteur de ses nouvelles ambitions.

2

Création d'une troisième voie

À Fredericton, le logement est dominé par deux secteurs. Le premier et le plus puissant, de loin, est le secteur privé, lequel possède et gère la majorité du parc de logements existants. Il est également la source de la quasi-totalité des nouveaux logements. Vient ensuite le secteur public, auquel on doit les logements sociaux fournis par le gouvernement et les logements du marché subventionnés par le gouvernement. Pour diverses raisons, de plus en plus de Frederictoniens n'ont plus les moyens de se payer un logement au prix du marché, mais les solutions traditionnelles de logement bénéficiant d'une aide gouvernementale ne se sont pas développées aussi rapidement que le besoin.

Une troisième voie est nécessaire. Le secteur du logement communautaire peut offrir cette troisième voie et combler le fossé croissant entre le marché et le logement social. Dans le contexte de cette stratégie, le concept de logement communautaire fait référence à une grande variété de formes de logement et de modes d'occupation. Dans sa forme la plus simple, ce concept comprend des solutions non commerciales telles que les logements à but non lucratif ou coopératifs qui peuvent offrir des possibilités plus abordables que le marché. On peut aussi envisager dans ce cadre des solutions de logement plus complexes, destinées à des populations vulnérables et souvent associées à un modèle de prestation de services sociaux, telles que des formules de vie indépendante et d'autonomisation pour les personnes souffrant de handicaps physiques, mentaux et intellectuels, des logements supervisés pour les personnes ayant besoin de services sociaux temporaires ou permanents et des logements de crise pour les personnes cherchant à se protéger contre les abus ou l'itinérance (le sans-abrisme). La troisième voie du logement communautaire peut se concrétiser avec le concours de groupes existants (notamment des fournisseurs sans but lucratif bénéficiant d'un meilleur soutien du gouvernement) et de nouvelles entités entretenant une relation plus directe et plus durable avec la municipalité.

3

Maximiser le potentiel du marché

À Fredericton, les logements sont dans leur immense majorité construits et exploités par le secteur privé et sont accessibles par le biais du marché immobilier. Ces logements sont créés grâce à l'activité entrepreneuriale du secteur immobilier et, malgré une détérioration des conditions ces dernières années, ils logent encore convenablement la plupart des citoyens. Ce marché existe à un coût minimal pour le contribuable. Par contre, certains problèmes de logement à Fredericton nécessitent une solution hors marché et le modèle économique à but lucratif du secteur privé ne convient pas dans ces cas.

Toutefois, si le marché arrive à accueillir un maximum de citoyens, le nombre de cas devant être résolus par d'autres moyens s'amenuise. Les actions qui améliorent la capacité du marché du logement à répondre à la demande croissante, qui abaissent le prix minimum viable des nouveaux projets immobiliers et qui soulagent la pression sur le parc de logements existants à prix réduit, aident généralement les projets de logements hors marché qui sont soumis aux mêmes politiques et aux mêmes réglementations, tout en rendant le processus de résolution des autres problèmes de logement plus facile à gérer dans l'ensemble.



4

Élargissement de l'enjeu de l'abordabilité

Tous les enjeux de politique publique et de gouvernance engendrent des arbitrages et des compromis. L'abordabilité du logement est un défi de longue date pour certains, mais dont la présence dans les préoccupations de l'ensemble des citoyens remonte à seulement quelques années. Par conséquent, les politiques municipales ont historiquement accordé peu d'attention à l'abordabilité au profit d'autres enjeux jugés plus préoccupants.

Plusieurs recommandations de cette stratégie reposent sur une remise en cause des politiques et des processus existants en tenant davantage compte de leur impact sur l'abordabilité du logement. Ces recommandations soulignent l'importance d'une plus grande priorité à l'abordabilité du logement et aux besoins en logement des futurs résidents dans toutes les phases de l'élaboration des futures politiques municipales. Elles soulignent aussi la nécessité d'adopter un vocabulaire plus définitif et expansif pour définir ce qui est « abordable » et les différents niveaux d'abordabilité qui peuvent alors aider à déterminer l'intensité appropriée des incitations et des réglementations.

Au-delà des recommandations de cette stratégie, Fredericton doit s'efforcer d'inclure une perspective d'abordabilité du logement dans de nombreuses facettes de ses activités et de ses politiques. Au-delà du bureau de planification et d'urbanisme, l'abordabilité du logement doit être prise en compte dans l'inspection des bâtiments, dans la protection contre les incendies, dans l'ingénierie et les opérations, dans les parcs et les loisirs, voire dans d'autres priorités émergentes telles que les changements climatiques et la protection de l'environnement. La municipalité doit minutieusement et rigoureusement chercher les occasions de soutenir l'abordabilité du logement dans tous ses domaines d'activité et examiner soigneusement ses nouvelles orientations politiques dans cette perspective afin de bien saisir les compromis inhérents concernant cet enjeu. Dans l'ensemble, l'ordre actuel des priorités doit évoluer en fonction des besoins de la communauté.

5

Rappel des recommandations du groupe de travail sur l'itinérance (le sans-abrisme)

En 2015, la Ville de Fredericton a adopté le rapport final d'un groupe de travail municipal sur l'itinérance intitulé « La route menant chez soi ». On y trouve un certain nombre de recommandations, de ressources et de prochaines étapes pour la mise en œuvre d'un modèle priorisant le logement afin d'éliminer l'itinérance à Fredericton. La présente stratégie reconnaît à la fois les progrès accomplis, mais aussi les difficultés rencontrées et le travail qui reste à faire.

Elle est complémentaire au plan d'action sur l'itinérance énoncé dans « La route menant chez soi ». Elle ne le remplace pas et n'invalide pas les actions déjà en cours. Au contraire, elle reconnaît que ce plan constitue encore la meilleure orientation pour lutter contre ce phénomène, mais que les difficultés actuelles relèvent davantage de l'exécution que de la planification. Dans de nombreux cas, cette stratégie s'appuie sur des idées et des solutions explorées par le groupe de travail sur l'itinérance pour aborder un éventail plus large de défis en matière de logement. La réussite de l'élimination de l'itinérance fait partie intégrante de la réussite de la lutte pour l'abordabilité du logement en général.



3 RECOMMANDATIONS

Les recommandations de cette stratégie sont présentées en quatre catégories d'action, en commençant par celles qui sont les plus faciles à mettre en œuvre et qui sont étroitement liées aux pouvoirs et aux activités de la municipalité :

1

Améliorer les capacités de la municipalité et ses politiques dans tous les secteurs de manière à favoriser la création d'un plus grand nombre de logements abordables;

2

Développer le secteur du logement communautaire dans son ensemble en aidant les groupes existants à se développer, en créant de nouvelles capacités et en soutenant des projets de ce type;

3

Créer une entité qui dirigera la création et l'entretien d'un parc de logements hors marché dans tous les quartiers de Fredericton;

4

Plaidoyer auprès d'autres communautés et des niveaux supérieurs de gouvernement pour maintenir l'attention sur les enjeux du logement, pour créer une banque d'outils et de ressources et pour faire pression en vue de réaliser des actions que la municipalité ne peut pas directement mettre en œuvre.

La troisième catégorie ne contient qu'une seule recommandation qui est d'ailleurs décrite en détail, car elle représente un effort important et constitue la pièce maîtresse de cette stratégie. Toutes les autres catégories contiennent plusieurs recommandations dont la description est plus succincte.

3.1 AMÉLIORER LE SAVOIR-FAIRE, LES POLITIQUES ET LES ARRÊTÉS EN MATIÈRE DE LOGEMENT



RELATION AVEC L'ÉVALUATION DES BESOINS

La croissance anticipée et une augmentation inattendue de la demande locale et extérieure ont bouleversé les prévisions de besoin global de logements et les processus de construction à Fredericton. Le taux d'inoccupation sur le marché locatif est en baisse depuis plusieurs années et se situe maintenant à seulement 1,3 %, ce qui entraîne une augmentation rapide des loyers. La demande en logements occupés par leur propriétaire a connu une forte hausse pendant la pandémie, ce qui fait également grimper les prix du marché. Ces deux tendances ont engendré des pressions pour une accélération de la production de logements, alors que le secteur est en proie à une escalade des coûts des matériaux et de la main-d'œuvre. La municipalité joue un rôle important par ses décisions qui déterminent les zones et les types de logements qui peuvent être créés, mais elle n'a pas l'expérience de ce rôle dans un contexte de crise prolongée du logement qui bouleverse les priorités publiques.



RECOMMANDATION N°1

Ajouter au sein de la municipalité une fonction dédiée au logement

POURQUOI?

Vu que la Ville de Fredericton est appelée à jouer un rôle croissant dans la résolution des problèmes de logement, un poste dédié à ce sujet est nécessaire pour renforcer les capacités et l'expertise de l'administration municipale. Cet ajout sera crucial pour la mise en œuvre de la stratégie à court et à long terme. Ce poste permettra également la municipalité d'intégrer une expertise en logement dans l'élaboration d'autres politiques, de dialoguer avec les parties concernées et les autres paliers de gouvernement sur les problèmes de logement et de mieux suivre la situation du logement dans la région.

COMMENT?

Les problèmes de logement ne peuvent pas être traités efficacement en ajoutant des responsabilités supplémentaires au personnel existant. Un poste de spécialiste du logement abordable est nécessaire pour assumer un certain nombre de rôles et apporter à la municipalité une expertise dans le domaine du logement. Ce poste doit être orienté vers l'action et requiert la perspective d'une personne chevronnée, car l'objectif ultime est de soutenir la création de nouveaux logements abordables par tous les moyens disponibles : entité de logement, secteur du logement communautaire et industrie du logement en général.

i DÉTAILS :

La personne qui occupera le poste de spécialiste du logement abordable aura les priorités suivantes :

- » Mettre en œuvre la stratégie sur le logement abordable dans son ensemble et coordonner directement la réalisation de plusieurs de ses recommandations;
- » Travailler directement avec les promoteurs immobiliers pour baliser et coordonner le soutien des autorités et les aider par tous les moyens à livrer des logements abordables sous différentes formes;
- » Maintenir des liens solides avec les groupes faisant partie de l'écosystème du logement afin de suivre et d'analyser en continu les enjeux et les tendances qui affectent la construction de logements et l'exploitation du parc immobilier;
- » Évaluer les résultats de la stratégie à mesure que des idées sont mises en œuvre et que les conditions générales évoluent, afin de mettre en lumière les changements et les améliorations nécessaires;
- » Réaliser régulièrement des collectes de données, des consultations auprès des parties concernées et d'autres recherches pour tenir les cadres supérieurs et le conseil municipal au courant de la situation du logement à Fredericton;
- » Aider les autres services et le personnel municipaux à tenir compte de l'abordabilité du logement dans leurs domaines de responsabilité afin que cette priorité soit intégrée dans tous les principaux secteurs d'activité de la municipalité.

La personne qui occupera ce poste devra également contribuer aux initiatives de logement à Fredericton par les moyens suivants :

- » D'abord et avant tout, adopter une approche du logement abordable basée sur l'action (plusieurs espaces de discussion, de consultation et de collaboration des différentes parties concernées existent déjà ou sont proposés et la personne qui occupera ce poste devra s'efforcer de les relier pour générer des résultats concrets);
- » Approfondir continuellement son expertise en matière de logement ainsi que sur les différentes formes de développement et de structures de propriété, notamment au moyen d'outils et de recherches sur les politiques de logement et de contacts clés au sein d'autres organisations;
- » Acquérir une connaissance approfondie des divers programmes de financement (fédéraux, provinciaux, municipaux et tiers) et se familiariser avec leur processus de demande et leurs critères d'évaluation afin d'éclairer l'élaboration des politiques et de maximiser le soutien financier aux projets de logement à Fredericton;
- » Promouvoir les enjeux de logement à Fredericton et mener des discussions de partenariat et de défense des droits en tant que représentant des citoyens concernés.



RECOMMANDATION N°2

Réviser les définitions inflexibles ou dépassées de l'arrêté de zonage

POURQUOI?

Dans l'arrêté de zonage actuellement en vigueur, les « logements abordables » sont des logements construits dans le cadre du Programme de logement locatif abordable du ministère du Développement social du Nouveau-Brunswick. Cette définition est trop étroite, car elle exclut d'autres voies potentielles de création d'établissements abordables ainsi que les stratégies faisant appel à des logements existants. Elle limite l'efficacité d'autres outils (tels que la prime de densité) qui s'appuient sur cette définition pour qualifier l'applicabilité des politiques.

En outre, l'arrêté de zonage régit « l'occupation » par le biais de plusieurs articles décrivant le nombre de personnes autorisées dans un logement en fonction de leurs relations les unes avec les autres. Cette approche affecte les personnes faisant partie du nombre croissant de structures familiales non traditionnelles, les ménages multigénérationnels et les personnes qui souhaitent simplement avoir la possibilité de partager les frais de logement avec

un plus grand nombre de colocataires. Ces articles sont inutiles, car l'occupation est déjà réglementée par le code du bâtiment et constituent donc une redondance de l'approche réglementaire. Ils s'aventurent également sur un terrain juridique douteux, car les règlements d'urbanisme sont censés régir l'utilisation du sol et les structures, pas les personnes.

COMMENT?

La définition devrait être élargie, soit en ajoutant des extensions explicites à la définition du logement abordable, soit en rendant la formulation plus ouverte pour permettre plus de flexibilité et de liberté. Il faudrait envisager plusieurs sous-définitions pour couvrir différents niveaux d'abordabilité, ce qui permettrait une évaluation objective de la situation et aiderait à aligner les incitations sur les avantages potentiels. Les définitions relatives à l'occupation devraient être entièrement supprimées de l'arrêté de zonage.

i DÉTAILS :

- » Créer des projets d'abordabilité tirant parti des programmes gouvernementaux et municipaux (financement ou aide en nature) ainsi que du soutien possible de tierces parties telles que la Fédération canadienne des municipalités ou d'organisations philanthropiques.
- » Inclure dans les projets des logements faisant partie d'une structure à but non lucratif ou proposant d'autres formes d'occupation telles que les coopératives, indépendamment des aides financières ou des accords en vigueur.
- » Pour obtenir un soutien politique plus substantiel, ajouter une définition qui vise expressément les logements à prix très abordables (par exemple, abordables au salaire minimum, à un loyer adapté au revenu ou à un rabais substantiel par rapport au loyer médian du marché) ou encore réservés aux populations vulnérables et aux personnes ayant des besoins particuliers.

Exemples possibles de définitions basées sur le prix :

- » Logements à prix accessible : Logements appartenant à des entités communautaires ou non commerciales (p. ex. coopérative, OBNL), quel que soit le prix, ou autrement offerts à un prix fixé à 10 % en dessous des taux du marché, pendant au moins 15 ans.
- » Logements abordables : Logements offerts à des prix correspondant à 30 % du revenu brut du ménage pour ceux qui gagnent 85 % du revenu médian de la région, pendant au moins 15 ans.
- » Logements très abordables : Logements offerts sur la base d'un loyer adapté au revenu (LAR) où les prix sont fixés à 30 % du revenu brut du ménage, pendant au moins 15 ans.
- » Supprimer les définitions d'occupation et s'en remettre au code du bâtiment pour réglementer l'occupation à des fins de santé et de sécurité et appliquer d'autres règlements (c.-à-d. le bruit, l'état des propriétés) pour gérer les nuisances que les restrictions d'occupation sont souvent censées régler.



RECOMMANDATION N°3

Revoir et modifier les règlements de l'arrêté de zonage pour permettre la construction de logements plus nombreux avec plus de rapidité

POURQUOI?

Les politiques et les règlements d'urbanisme doivent souvent trouver un équilibre entre de nombreuses priorités concurrentes et, au cours des dernières décennies, le coût des nouveaux projets immobiliers n'a pas été prioritaire dans ce processus. Compte tenu de la situation du logement dans la région, l'intérêt du public a évolué et un nouvel équilibre doit être envisagé. Une augmentation du nombre de possibilités de logements supplémentaires à Fredericton et une réduction des obstacles et des risques liés aux approbations permettront d'accroître la quantité et la variété des options de logement disponibles ainsi que d'augmenter la concurrence avec les marchés pour l'utilisation des terrains à bâtir et des logements résidentiels. Nous pourrions ainsi contribuer à améliorer la disponibilité des logements et atténuer l'escalade des prix. Une réduction stratégique des exigences s'appliquant aux projets immobiliers, que ce soit dans la conception des projets eux-mêmes ou dans le processus d'approbation, pourrait réduire leurs coûts totaux et permettre la création de nouveaux logements à un prix inférieur pour les occupants.

COMMENT?

L'augmentation de la variété des projets de logement peut être réalisée par une combinaison d'augmentations de densité générales, mais modestes, ainsi que par des changements plus substantiels dans des quartiers ciblés. Une réduction du prix minimum viable des nouveaux logements peut être favorisée en augmentant le recours aux processus d'approbation automatique, en éliminant la complexité inutile et les exigences d'approbation redondantes et en offrant une plus grande flexibilité dans ce qui peut constituer des facteurs de coûts importants, comme le stationnement sur place, les directives de conception des bâtiments ou les exigences techniques. Les coûts municipaux directs des nouveaux projets, tels que les frais de demande de permis, ont probablement un effet limité, car ils sont déjà faibles à Fredericton. Ces types de frais sont actuellement supprimés pour les projets destinés aux sans-abri et bien qu'il ne serait pas mauvais d'offrir des avantages similaires à un plus large éventail de projets de logements abordables, cette mesure serait plutôt symbolique sans véritable impact sur l'abordabilité des logements.

i DÉTAILS :

Pour améliorer la disponibilité des logements et intensifier la construction ainsi que réduire les obstacles financiers à la création de nouveaux logements, il faut :

- » Éliminer les restrictions s'appliquant aux appartements situés au sous-sol et autoriser une densité d'au moins deux logements partout à Fredericton;
- » Permettre une densité d'au moins 4 à 6 logements dans de vastes secteurs de la ville, notamment dans les noyaux urbains du nord et du sud et dans le centre-ville;
- » Permettre plus d'un bâtiment principal sur un lot dans les nœuds urbains à usage mixte;
- » Recenser les zones de Fredericton où il serait possible d'augmenter considérablement les densités autorisées et de faire passer les approbations d'un processus discrétionnaire à un processus non discrétionnaire, ce qui pourrait notamment concerner les principaux couloirs de transport en commun et les secteurs situés à proximité des services et des commodités;
- » En particulier dans les secteurs où la croissance se déroule

comme prévu dans le plan municipal, rechercher activement et réduire les exigences de demande d'études spéciales au site qui ne fournissent pas vraiment de renseignements utiles (p. ex., études d'impact sur la circulation dans les zones destinées à une densification accrue);

- » Réaliser des consultations régulières avec les fournisseurs de logements de tous les secteurs pour éliminer les redondances et les lourdeurs administratives en vue de réduire les coûts globaux et les frais associés aux réglementations;
- » Consulter régulièrement les promoteurs immobiliers, les urbanistes et les professionnels de la construction afin d'éliminer ou d'alléger certaines entraves réglementaires (p. ex. exigences trop strictes en matière de stationnement sur le site) et de permettre l'utilisation de nouvelles méthodes ou de nouveaux matériaux de construction (p. ex. légers ajustements de la hauteur maximale des bâtiments afin de permettre le même nombre d'étages lorsque les méthodes de construction exigent une plus grande épaisseur de plancher);
- » Promouvoir des changements similaires auprès des autres paliers de gouvernement lorsque des lourdeurs constatées relèvent de leur compétence.



RECOMMANDATION N°4

Développer une approche coordonnée de primes de densité et de zonage inclusif

POURQUOI?

Les primes de densité et le zonage inclusif font partie des rares outils de politique de planification locale dont dispose la municipalité pour stimuler directement l'offre et le soutien en matière de logements abordables. Dans le cas du zonage inclusif, cet outil n'a été mis en place que récemment par le gouvernement provincial et des règlements supplémentaires sont nécessaires. De plus, un certain nombre de grandes municipalités du Nouveau-Brunswick travaillent ensemble pour examiner diverses approches de zonage inclusif afin de découvrir ensemble ce qui est le plus susceptible de bien fonctionner dans le contexte local.

Les primes de densité visent à obtenir des avantages publics (notamment des logements abordables) en échange d'une densité de logements plus élevée et peuvent donc créer un avantage net pour les nouveaux projets immobiliers si elles sont bien conçues. Le zonage inclusif est simplement un règlement qui exige qu'une certaine proportion de logements dans un projet immobilier soit fournie à un prix inférieur à celui du marché, sans prévoir d'incitation compensatoire particulière. Cette approche de carotte et du bâton encouragerait la création de logements abordables par le secteur immobilier à but lucratif.

COMMENT?

Ces politiques ne sont pas viables en tant que source principale de création de logements abordables, mais elles peuvent constituer un complément utile si elles sont correctement conçues et mises en œuvre. La prime de densité doit être utilisée au maximum. Le zonage inclusif sert principalement à favoriser la disponibilité des logements plutôt que leur abordabilité.

Un examen de la politique actuelle de primes de densité devrait être entrepris pour trouver des moyens d'augmenter son efficacité quant aux nouveaux logements abordables. À la suite de l'examen déjà prévu de la question du zonage inclusif, il faudra élaborer une approche politique qui applique cet outil dans les zones où les logements abordables et à revenus mixtes font défaut, mais où les possibilités d'ajouter ces logements par d'autres moyens sont limitées. Pour minimiser le risque de conséquences indésirables sur la création de logements, le zonage inclusif doit être coordonné avec d'autres ajustements aux politiques qui peuvent fournir un avantage compensatoire (par exemple, dans le centre-ville où la propriété foncière et le développement existant limitent les possibilités de projet de logement communautaire).



(p. ex., dans le centre-ville où la propriété foncière et le développement existant limitent les possibilités de projet de logement communautaire.)

i DÉTAILS :

La politique actuelle de primes de densité doit être revue. Il faut notamment :

- » déterminer si la politique actuelle est attrayante pour les promoteurs compte tenu de l'évolution des tendances du marché et des coûts de construction;
- » chercher des moyens d'accroître l'efficacité de cette politique dans les domaines où elle s'applique déjà et en étendant son application à de nouveaux domaines;
- » revoir les avantages publics exigés en échange d'une densité accrue en vue d'orienter une plus grande partie de la politique

vers le logement abordable qui devrait devenir un élément obligatoire de toute proposition d'avantages publics.

- » Lorsque des logements abordables sont prévus dans une proposition d'avantages publics, l'ajout de la possibilité de percevoir une somme équivalente en espèces offrira une certaine souplesse aux projets pour lesquels la fourniture directe de logements abordables est difficile, ce qui peut constituer une source de revenus précieuse pour financer d'autres initiatives de la stratégie.
- » Il est encore prématuré de définir les détails de l'utilisation du zonage inclusif, mais une recherche sur les pratiques exemplaires indique que le zonage inclusif peut être rendu



plus efficace lorsqu'il est associé à d'autres mesures incitatives pour compenser son impact financier. En particulier, l'application coordonnée d'améliorations de zonage ou d'allègements de l'impôt foncier avec la mise en œuvre du zonage inclusif peut en atténuer les effets négatifs sur la faisabilité des projets immobiliers et permettre une politique plus ambitieuse.

- » Lors de la formulation des exigences de zonage inclusif, il faut prévoir une certaine souplesse pour pouvoir s'en passer

de manière sélective dans les cas où les projets soutiennent l'abordabilité en vertu d'autres initiatives de cette stratégie et seraient rendus non viables s'ils devaient s'y conformer (p. ex. les projets de coopératives d'habitation).

3.2 FAIRE GERMER ET CRÔTRE LE SECTEUR DU LOGEMENT COMMUNAUTAIRE



RELATION AVEC L'ÉVALUATION DES BESOINS

L'évaluation des besoins a mis en lumière un large éventail de ménages vulnérables mal desservis : les personnes sans abri ou en transition, celles qui ont besoin d'un logement associé à des services d'aide pour se remettre d'agressions, de dépendances ou de maladies, celles qui ont des besoins particuliers d'aménagement et d'emplacement pour répondre à des défis physiques et intellectuels ainsi que celles qui ont simplement besoin d'un traitement prioritaire pour des options plus abordables, comme les autochtones en milieu urbain et les familles monoparentales. Le secteur du logement communautaire répond actuellement à bon nombre de ces besoins, mais pas à tous et pas toujours de manière adéquate. Le secteur est désireux d'en faire plus, mais il lui faut un soutien accru.



RECOMMANDATION N°5

Aider le secteur du logement communautaire à se développer et se renforcer

POURQUOI?

Pour faire naître plus d'options de logement à Fredericton, il faut qu'une diversité de groupes réalisent plus de projets de logements communautaires. Cependant, étant donné que le soutien financier des paliers supérieurs de gouvernement pour les projets de logement communautaire est limité depuis des décennies, il y a actuellement un manque de capacité dans ce secteur en termes de nombre de groupes actifs et de capacité des groupes existants à se développer. La Ville de Fredericton peut fournir plus de ressources et de soutien à ce secteur pour qu'il augmente sa présence dans le parc immobilier.

COMMENT?

Aider les groupes de logement communautaire à relancer leur croissance et à approfondir les liens entre eux, développer des ressources documentaires pour les guider, fournir un soutien direct ou un financement pour évaluer le potentiel de croissance des organisations et proposer l'appui du personnel et du Comité du logement abordable pour tester les idées et donner des conseils.

i DÉTAILS :

- » Organiser des événements pour encourager le réseautage et les relations entre les organismes de logement communautaire existants ainsi que pour intégrer les personnes intéressées à s'impliquer ou à former de nouveaux groupes.
- » Créer des documents d'orientation contenant des informations sur les différentes approches de logement communautaire (p. ex. coopérative, sans but lucratif) et les étapes pratiques nécessaires pour réaliser un projet de ce type à Fredericton.
- » Fournir des subventions pour aider les groupes de logement communautaire existants à évaluer leur potentiel de croissance d'un point de vue organisationnel et sur le plan de leurs actifs.
- » Par la suite, réorganiser le soutien financier pour alléger les coûts de démarrage des groupes de logement nouvellement formés.
- » Aider les groupes à trouver et à accéder à d'autres programmes de financement pouvant contribuer au renforcement de leurs capacités.



RECOMMANDATION N°6

Incuber et accélérer des projets de logements communautaires

POURQUOI?

Les organisations de logement communautaire, qu'elles soient nouvelles ou existantes, n'ont généralement pas d'expérience suffisante ou récente du processus de construction de nouveaux logements. Des soutiens financiers peuvent être obtenus pour les activités d'avant-projet, mais ils ne sont souvent pas disponibles aux tout premiers stades de la conception d'un projet. En ce qui concerne les programmes existants, la concurrence des autres régions canadiennes dont le secteur du logement communautaire est plus actif limite le financement qui arrive dans notre région. De plus, une connaissance approfondie des programmes permet aux groupes de profiter au maximum des aides financières d'avant-projet lorsqu'elles sont disponibles. Lorsqu'une idée apparaît, un examen précoce par des yeux expérimentés peut aider les groupes de logement à visualiser les possibilités et les limites de leur projet jusqu'à sa concrétisation et à se préparer pour les étapes suivantes du processus d'avant-projet. Cette préparation favorisera une hausse des flux de

financement d'aide au logement vers Fredericton, grâce à l'augmentation du nombre et de la qualité des demandes de projets et à l'amélioration de leur taux de réussite.

COMMENT?

Un programme graduel de soutien durant les phases d'avant-projet aiderait les projets de logement communautaire à faire la transition d'une idée initiale à un projet potentiel pouvant présenter des demandes étoffées dans le cadre d'autres programmes de financement et faire le meilleur usage possible de ces fonds lorsqu'ils sont reçus. Les projets passeraient par un processus coordonné pouvant offrir des niveaux de soutien plus importants à mesure que les projets s'affinent et deviennent plus réalistes.

i DÉTAILS :

- » Créer une expertise en matière de logement, de planification, d'ingénierie et de conception au sein du personnel municipal afin de fournir des conseils sur les caractéristiques désirables du site d'un projet, sur éléments importants du projet, sur les processus de développement et sur les possibilités de financement.
- » Lorsque le personnel est prêt, demander que les projets préliminaires soient présentés au Comité du logement abordable pour un examen plus approfondi et des conseils éclairés.
- » Créer un réseau de mentors de l'industrie composé de personnes ayant de l'expérience en développement et en gestion d'ensembles immobiliers résidentiels (y compris les professions associées telles que l'architecture ou la construction) pour qu'ils puissent guider et accompagner les organisateurs des projets jugés les plus prometteurs par le Comité de logement abordable.
- » Au moment opportun, fournir l'aide du personnel municipal pour confirmer les programmes de financement pertinents et aider au processus de demande.



RECOMMANDATION N°7 Fournir des terrains pour certains projets

POURQUOI?

Les autorités fédérales et provinciales proposent actuellement un certain nombre de programmes visant à soutenir l'élaboration et la construction de projets de logements abordables, mais il existe très peu d'aide pour l'acquisition de terrain, ce qui peut constituer un obstacle important, car les promoteurs potentiels de logements abordables n'ont souvent pas les ressources, l'expérience et la capacité financière nécessaires pour obtenir un site de projet et le conserver pendant la longue période de développement. Une réduction des obstacles à l'acquisition et au contrôle des sites permettrait aux groupes d'habitation de Fredericton d'augmenter considérablement leurs chances d'accéder à d'autres sources de financement de projets et d'en profiter au maximum. Cette mesure favoriserait également la mise en œuvre d'autres recommandations de la présente stratégie.

COMMENT?

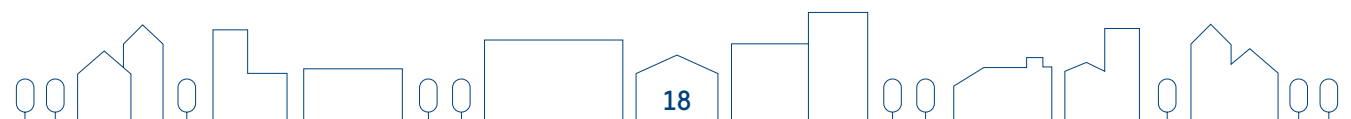
Les municipalités sont souvent propriétaires de terrains sous-utilisés et ont la possibilité d'acquérir des terrains par le biais de transactions volontaires et d'expropriations. Bien que Fredericton dispose d'une quantité limitée de terrains excédentaires immédiatement disponibles à des fins de logement, elle peut évaluer ses avoirs pour trouver de nouvelles possibilités et envisager l'utilisation du fonds foncier stratégique de la municipalité pour la construction de logements.

La Ville de Fredericton peut examiner son patrimoine foncier existant et acquérir stratégiquement de nouveaux terrains afin

de créer des sites de développement adéquats qui pourront ensuite être fournis à une entité de logement ou à d'autres promoteurs de logements communautaires ou abordables. Du côté de la municipalité, l'approche doit être tactique et axée sur le court et le moyen terme. La Ville devrait chercher des occasions de créer rapidement des sites de développement attrayants, plutôt que de s'engager dans des montages fonciers à long terme. Il faut chercher à fonctionner sur une base de neutralité des coûts à long terme, en se concentrant sur les projets à revenus mixtes ou ceux répondant à des besoins divers et en reconnaissant qu'il peut y avoir de longues périodes entre l'acquisition d'un site et son remboursement total par un promoteur de projet lorsque son accès à d'autres financements est assuré. La municipalité pourrait envisager de fournir des sites à un coût égal ou inférieur à celui du marché, au cas par cas, lorsqu'elle estime que la valeur publique d'un projet le justifie. En outre, des terrains pourraient également être fournis en échange d'une participation au capital du projet lorsque les avantages potentiels sont considérables et qu'il existe une probabilité raisonnable de pouvoir se départir de cette participation à un moment approprié dans le futur.

i DÉTAILS :

- » Répertorier les terrains existants non utilisés et les terrains non développés détenus à des fins publiques futures, tels que les terrains de parcs non développés, puis déterminer lesquels pourraient servir à des projets d'habitation.
- » Répertorier les biens fonciers aménagés (p. ex. bâtiments municipaux) dont les terrains sont sous-utilisés et qui pourraient servir à la création de logements sans nuire à la fonction actuelle du bien foncier.
- » Lorsque des terrains bien situés et adaptés à un projet d'habitation sont mis en vente, la municipalité pourrait en faire l'acquisition et les ajouter à son patrimoine foncier.
- » Surveiller les occasions d'accroître le patrimoine de terrains à usage d'habitation comme résultat secondaire de programmes d'acquisition destinés à d'autres fins municipales et lors de collaborations avec les paliers supérieurs de gouvernement lorsqu'ils sont engagés dans des acquisitions de sites (p. ex. pour de nouvelles écoles). Dans l'immédiat, on peut penser aux terrains de NBEX ainsi qu'aux terrains de la rue Cliffe et de la rue Cuffman, adjacents à l'école.



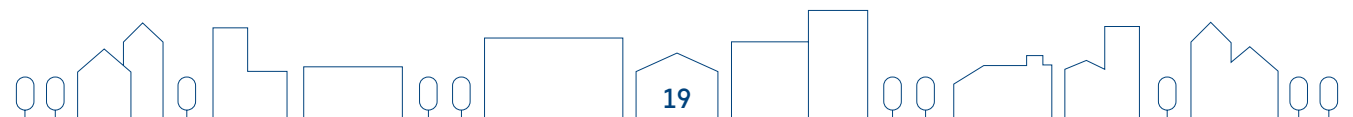
- » Lorsque des paliers supérieurs de gouvernement sollicitent la municipalité dans le cadre d'un processus de vente de terrains excédentaires, examiner et évaluer les acquisitions potentielles du point de vue du logement.
- » Dans des circonstances exceptionnelles, envisager tous les outils disponibles pour acquérir des terrains critiques ou résoudre des contraintes telles que des conflits de titres fonciers.
- » Mettre en relation les sites de projet avec une entité de logement ou d'autres promoteurs de logement potentiels, soit de manière coordonnée dans le cadre d'un processus d'incubation de projet, soit par le biais d'un appel d'offres ouvert assorti de conditions d'abordabilité.

3.3 ÉTABLIR UNE ENTITÉ DE LOGEMENT



RELATION AVEC L'ÉVALUATION DES BESOINS

De nombreux problèmes soulevés dans l'évaluation des besoins découlent du manque d'options autres que les logements du marché et le stock limité de logements sociaux gérés par le gouvernement. L'évaluation fait état d'un besoin impérieux de logement pour 24 % de tous les locataires de la région du Grand Fredericton et la liste d'attente pour des logements sociaux représente 129 % de l'ensemble du parc. En raison de la pression croissante sur les prix dans la partie inférieure du marché du logement privé, de plus en plus de Frederictoniens se retrouvent vulnérables comme jamais auparavant, ce qui les amène à envisager de quitter la région. Dans l'ensemble, 29 % des personnes interrogées dans le cadre de l'évaluation des besoins ont indiqué qu'elles envisageaient de partir en raison de problèmes liés au logement, une tendance particulièrement forte chez les jeunes dans la vingtaine. Un stock important de logements échappant aux forces du marché est nécessaire pour proposer une deuxième option stable.



RECOMMANDATION N°8

Établir une entité de logement

Le plan municipal énonce huit objectifs décrivant la vision communautaire que Fredericton souhaite développer. Deux objectifs (« Une ville accueillante et solidaire » et « Des quartiers complets et des lieux caractéristiques ») traitent directement du besoin de logements abordables pour les résidents, quel que soit leur revenu. La disponibilité de logements abordables pour les résidents fait partie intégrante de la vitalité et des impératifs de développement durable de toute ville. Cette disponibilité a une incidence directe sur l'habitabilité et la croissance économique de la ville.

Dans une ville en pleine croissance, il n'est pas simple de développer et de maintenir des logements abordables de qualité et il est rare que cette disponibilité survienne naturellement. Le développement d'habitations exige une planification minutieuse et une attention constante afin que tous les ménages disposent d'un logement adéquat, quels que soient leur revenu et leur taille. Alors que les ménages à revenu élevé ou moyen trouvent normalement un logement convenable dans le secteur privé, les groupes démographiques à faible revenu ont besoin de fournisseurs spécialisés, d'un soutien continu et d'un alignement stratégique des ressources publiques et privées. En général, les plus vulnérables de la société doivent compter sur les fournisseurs de services de logement communautaire pour obtenir un logement abordable. Ces organisations jouent un rôle essentiel dans l'écosystème du logement et leur parc immobilier constitue un atout inestimable pour une ville.

L'abordabilité du logement est un problème croissant à l'échelle nationale, ce que les autorités fédérales ont reconnu en créant la Stratégie nationale sur le logement (SNL) et en négociant des accords bilatéraux provinciaux pour augmenter l'offre de logements abordables dans les villes du pays. Bien qu'il s'agisse traditionnellement d'une compétence provinciale¹, plusieurs municipalités ont lancé des initiatives majeures dans le domaine du logement au cours des dernières décennies². Les municipalités disposent d'un éventail d'outils de planification et d'incitations pour encourager le développement et la préservation de logements abordables, notamment par le biais de

nouveaux arrêtés et des processus de révision de plans. Néanmoins, dans le contexte actuel de crise du logement, les villes constatent la nécessité de prendre des mesures audacieuses pour résoudre un problème qui va crescendo. En plus des outils et des incitatifs municipaux connus, un nouveau modèle attire l'attention : la création d'une entité de logement soutenue par la municipalité et chargée d'augmenter l'offre d'un parc de logements abordables de qualité. Des entités de ce type voient le jour dans tout le pays à différents niveaux de gouvernement et sont structurées pour fournir une variété de services en fonction des besoins de la population. Plutôt que de jouer le rôle d'un prestataire de services (qui se concentre généralement sur la fourniture de services à une population spécifique, comme les femmes et les enfants fuyant la violence domestique), une entité de logement s'efforce avant tout de développer l'expertise et les ressources nécessaires à la création et au maintien de logements abordables pour diverses catégories de ménages.

La Ville de Fredericton n'a pas à chercher bien loin son inspiration. En 2020, le conseil municipal de Moncton a voté l'attribution à Rising Tide Community Initiative (RTCI) d'une subvention de 6 millions de dollars sur une période de trois ans pour la création de 125 logements abordables. Cette décision a été prise en réponse à l'un des six objectifs du Plan de mise en œuvre du logement abordable de la collectivité de Moncton (2019), qui est de « rehausser l'offre d'options de logements abordables, adaptables et inclusifs à Moncton ». Pour y parvenir, le plan s'engage à « préparer une analyse de rentabilisation pour constituer à Moncton une entité du logement, dont le mandat essentiel consistera à stimuler l'aménagement et la viabilité des logements abordables sur tout le territoire de la Ville » (page 26)³. Suite à l'engagement audacieux du conseil municipal envers la RTCI, la subvention a ensuite été doublée par la province et soutenue par le gouvernement fédéral.

1 Lors de la dévolution de la responsabilité du logement du gouvernement fédéral aux provinces à la fin des années 1990, certaines provinces ont transféré cette responsabilité aux municipalités. Aujourd'hui encore, le logement demeure très largement une responsabilité provinciale.

2 La situation varie d'une province à l'autre. Par exemple, les entités de logement en Colombie-Britannique, comme le Capital Region District dans le Grand Victoria ou Metro Vancouver Housing en Colombie-Britannique, étaient déjà en place avant les années 1970.

3 Plan de mise en œuvre du logement abordable de la collectivité de Moncton. (2019). https://www5.moncton.ca/docs/Plan_mise_en_oeuvre_logement_abordable.PDF



Établissement d'une entité de logement

Avant d'établir une entité de logement, plusieurs variables doivent être prises en compte, notamment le financement, la structure, les pouvoirs et les activités admissibles. Il est probable que nombre de ces facteurs seront mieux connus si la municipalité commence par mettre en œuvre d'autres recommandations de cette stratégie. Il faudra par exemple déterminer si l'entité doit être créée de toutes pièces ou s'il serait préférable de s'appuyer sur un groupe ou un partenariat de logement existant. Les gouvernements doivent également préciser la relation qu'une entité de logement aura avec l'administration municipale et l'endroit où le siège de l'organisation sera établi. Le cadre législatif local peut affecter la structure d'une entité de logement, son degré de séparation et les activités qu'elle pourra mener. La structure peut aller de l'établissement d'une entité de logement au sein du gouvernement, comme la Non-Profit Housing Division à St. John's, Terre-Neuve¹, à la Société de logement communautaire d'Ottawa (SLCO) qui fonctionne sans lien de dépendance avec la Ville d'Ottawa². Le lieu choisi pour le siège de l'entité de logement influencera sa capacité d'agir avec indépendance et la manière dont elle sera perçue par le public. Sur un marché immobilier concurrentiel, il est crucial que l'entité dispose de ressources financières adéquates et soit en mesure de prendre des décisions efficaces et opportunes, notamment en matière de financement immobilier, de génération de revenus et de partenariats.

L'entité de logement doit être considérée comme une contribution permanente à l'abordabilité du logement à Fredericton, un organisme destiné à grandir avec la ville et sa population en mutation plutôt que comme une solution de fortune à court terme. Combiné à la stratégie de croissance de Fredericton déjà en vigueur, un plan global à long terme sera nécessaire pour guider l'entité chargée du logement afin de combler les lacunes du marché du logement. Selon un tel modèle, l'entité locale de logement offrirait des solutions dignes se démarquant des logements bas de gamme du marché et serait moins dépendante des autres niveaux de gouvernement ou du secteur privé. L'indépendance de l'entité devrait reposer sur plusieurs piliers :

Une structure permettant de résister aux aléas de la politique et aux révisions budgétaires annuelles pour se consacrer à l'augmentation de l'offre de logements abordables et financièrement autosuffisants;

La liberté de prendre des décisions financières, telles que l'optimisation des actifs et la réaction aux conditions du marché;

La possibilité de conclure des partenariats avec tous les niveaux de gouvernement, le secteur privé et le milieu associatif.

La Loi sur la gouvernance locale³ (la « loi ») ne comporte aucun article traitant directement des pouvoirs de la municipalité en matière de logement. La municipalité est libre de conclure un partenariat avec un palier supérieur de gouvernement pour l'acquisition ou le développement de terrains à des fins de logement, sans qu'elle puisse pour autant agir en toute indépendance. Les pouvoirs des personnes physiques peuvent fournir à la municipalité une justification pour établir diverses structures et relations nécessaires à une entité de logement répondant aux besoins de Fredericton. La loi énumère diverses fins municipales du gouvernement local, notamment « développer et maintenir des collectivités sécuritaires et viables » et « favoriser le bien-être économique, social et environnemental de leur collectivité »⁴. Il serait raisonnable de suggérer qu'une entité de logement ayant pour mandat de fournir des logements abordables de qualité et durables aux résidents contribuerait à ces fins et serait conforme à l'objectif d'un gouvernement local. En outre, la loi précise que les pouvoirs d'un gouvernement local doivent être interprétés de manière large afin d'offrir une autorité complète, de sorte que le conseil municipal puisse faire face aux problèmes et gouverner de manière appropriée. Un gouvernement local peut également créer une société pour acquérir ou détenir des biens pour entreprendre des activités de développement économique. Dans le contexte des tendances locales et nationales de hausse du coût du logement, la capacité de proposer des logements abordables pour tous constitue un avantage économique compétitif pouvant soutenir la croissance démographique, l'esprit d'entreprise et générer des économies pour d'autres services municipaux et provinciaux.

1 Étude de cas : <https://www.stjohns.ca/living-st-johns/city-services/non-profit-housing>

2 Étude de cas : <https://www.och-lco.ca/>

3 Loi sur la gouvernance locale, LN-B 2017, c 18, <<https://www.canlii.org/fr/nb/legis/lois/ln-b-2017-c-18/derniere/ln-b-2017-c-18.html>> consulté le 2022-01-14

4 <https://www.canlii.org/fr/nb/legis/lois/ln-b-2017-c-18/derniere/ln-b-2017-c-18.html>



La création d'une entité de logement peut être avantageuse aussi bien au sein du gouvernement que dans un cadre indépendant. La décision varie d'une municipalité à l'autre.

Entité de logement au sein du gouvernement	Entité de logement indépendante
<ul style="list-style-type: none"> • Capacité d'emprunt de la municipalité • Accès direct à l'expertise et aux ressources municipales (personnel, technologie) • Structure intégrée dans les décisions et les politiques municipales • Bénéficie des pouvoirs d'une autorité gouvernementale • Possibilité d'utiliser des biens publics 	<ul style="list-style-type: none"> • Décisions en toute indépendance de la municipalité • Souplesse pour saisir rapidement les bonnes occasions sur le marché immobilier • Possibilité d'intégration au secteur des logements communautaires • Possibilité de conclure des partenariats • Possibilité de développer des capacités indépendamment des calendriers politiques

Quelle que soit la municipalité, il faut d'abord élaborer un plan d'affaires pour l'entité, qui cartographie et définit plusieurs paramètres clés, notamment le financement, les activités prévues et la stratégie de croissance. L'élaboration de ce plan d'affaires devrait se faire sous la direction du conseil municipal.

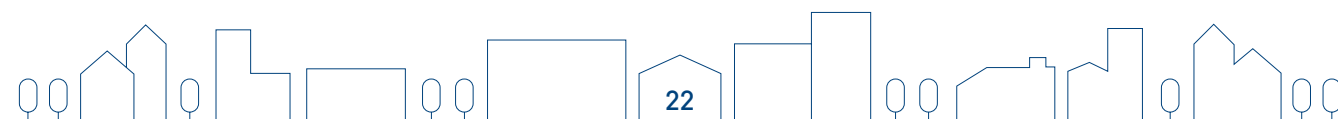
Activités

L'entité de logement viserait à développer un parc de logements durables et abordables répondant aux besoins actuels, qui devrait aussi évoluer en continu pour s'adapter aux changements démographiques. La réalisation de cet objectif se ferait au moyen d'une série d'activités telles que l'achat de logements existants et la construction de nouveaux logements ainsi que la conversion et la réhabilitation de logements inadaptés.

La trajectoire de croissance, y compris la taille des logements, leur emplacement et les niveaux de loyer abordable, devrait être guidée par l'évaluation des besoins en logement (2021) et par la stratégie de croissance de Fredericton. La Ville veut répondre à la croissance prévue (portant la population à plus de 90 000 habitants) par des aménagements dans le noyau urbain et dans quatre nouveaux quartiers résidentiels. L'entité de logement doit fonctionner en harmonie avec cette stratégie et contribuer du mieux possible à l'atteinte de ces objectifs.

Pour être financièrement viable, l'entité de logement doit soit obtenir des subventions d'exploitation du gouvernement, soit disposer d'un portefeuille à revenus mixtes. La viabilité économique fait partie des six priorités de la Stratégie nationale sur le logement de la SCHL. Les demandeurs doivent démontrer comment leur projet sera viable à long terme tout en pratiquant une gestion responsable des biens, notamment en contribuant à un fonds de réserve sain et en comptabilisant les pertes d'inoccupation et les créances irrécouvrables. À moins que le projet ne dispose d'un accord ferme de soutien gouvernemental, un portefeuille de revenus mixtes doit être constitué afin que le projet soit autosuffisant et génère un revenu net d'exploitation positif. La Ville de Fredericton pourrait adapter une approche semblable lors de l'examen de projets locaux pour veiller à leur viabilité. Cependant, il est important de souligner que l'entité de logement aura besoin d'un financement de démarrage et de base pendant un certain temps avant de devenir autosuffisante.

À court terme, une attention particulière pourrait être accordée à l'acquisition de logements abordables existants sur le marché privé plutôt qu'à de nouvelles constructions. L'acquisition par des investisseurs de biens existants relativement anciens, appartenant généralement à de petits propriétaires et dont le loyer est faible ou modéré, constitue une menace récurrente pour la disponibilité de logements à faible coût sur le marché privé. Lorsque la valeur du marché augmente, les petits propriétaires sont tentés de vendre pour réaliser un profit. Ensuite, les investisseurs apportent des améliorations au bâtiment et augmentent progressivement les loyers pour améliorer leur flux de trésorerie et leur taux de rendement. Des logements abordables sont généralement perdus dans ces transactions, car les acheteurs rénovent les logements et augmentent les loyers ou démolissent carrément tout l'immeuble existant. Les logements bas de gamme du marché ont une importance vitale et représentent la grande majorité des logements à bas prix de la région, mais ils sont vulnérables



aux conditions du marché. La plupart des villes ne disposent pas de structures de logement publiques ou à but non lucratif en mesure d'absorber des centaines de ménages déplacés du secteur privé. Il est donc impératif de maintenir ce parc de logements à bas prix du marché privé.

L'achat de logements existants sur le marché permet d'éviter la démolition ou la rénovation de logements abordables, mais aussi de créer immédiatement un parc immobilier pour l'entité de logement, de manière efficace et rentable. Ces acquisitions évitent les délais des nouvelles constructions et des augmentations des coûts actuellement à environ 250 000 à 300 000 dollars par logement (qui risquent d'exploser avec l'aggravation des problèmes d'approvisionnement dus à la COVID-19).

Construction	Acquisition
6 logements à 300 000 \$ chacun : 6 x 300,000 \$ = 1 800 000 \$	6 logements à environ 125 000 \$ chacun : 6 x 125 000 \$ = 750 000 \$

Une entité de logement doit également définir la manière dont son portefeuille sera géré et exploité, ce qui permettra de déterminer le personnel nécessaire et les domaines où des partenariats avec le secteur privé et des organisations à but non lucratif peuvent être bénéfiques.

Financement

Pour que l'entité de logement soit une organisation viable et permanente, elle a besoin d'un engagement de financement continu. Il lui faut un financement qui ne soit pas soumis à un examen annuel et aux fluctuations des intérêts du gouvernement. Le financement d'une entité de logement peut provenir d'un éventail de sources. Pour leur fonctionnement de base, les entités municipales de logement disposent généralement d'au moins une source ferme de revenu fixe pour atteindre leurs objectifs de financement annuels (en plus des revenus locatifs) qui n'est pas soumise à un examen annuel, comme l'entente de fonctionnement de la Société de logement d'Ottawa. La Tofino Housing Corporation reçoit des revenus annuels pour ses projets par le biais d'un accord de répartition de l'impôt foncier des municipalités et des districts régionaux. D'autres sources de financement peuvent toujours être ajoutées lors d'une évaluation annuelle, à mesure que les activités se développent et que la demande augmente. Voici quelques exemples de sources de financement gouvernementales courantes :

FONDS	TAXES ET IMPÔTS	FRAIS ET DROITS DE PERMITS	AUTRES
Fonds général	Taxe d'enregistrement de documents	Droits de délivrance de permis	Revenus de location
Fonds pour projets d'amélioration des immobilisations	Taxe de transfert de bien immobilier	Taxe de dénaturation de l'environnement	Revenus de placement
Fonds d'utilité publique	Taxe hôtelière	Taxe de promoteur	Services-conseils
Primes de densité		Droits de conversion de copropriété	Subventions gouvernementales/ententes de fonctionnement



La municipalité peut utiliser de nombreuses autres ressources ou mécanismes de financement pour créer l'entité. Par exemple, la Ville de Fredericton dispose d'une importante capacité d'emprunt inutilisée qui pourrait servir à financer des projets de l'entité de logement en tant que contribution de la municipalité. Pour le démarrage, la capacité d'emprunt doit s'ajouter à un accord de fonctionnement, car la nouvelle entité aura besoin de liquidités immédiates (salaires du personnel, bureau, travaux d'avant-projet, etc.).

Une entité municipale de logement a également la possibilité d'obtenir des fonds de différents niveaux de gouvernement, comme c'est le cas pour la RTCI à Moncton et pour de nombreuses sociétés municipales de logement en Colombie-Britannique, qui peuvent recevoir un soutien de BC Housing. Étant donné que le partenariat gouvernemental est un critère d'admissibilité commun à plusieurs programmes de financement, notamment le Fonds de co-investissement de la SNL et le Centre de transformation du logement communautaire, une demande émanant d'une entité municipale serait tout indiquée. Les projets de nouvelle construction peuvent combiner stratégiquement divers programmes qui limitent les besoins d'investissement, car certains programmes de financement peuvent aller jusqu'à 95 %¹ des coûts. Si elle peut accéder à d'autres programmes de financement, l'entité de logement sera en mesure d'étendre son capital sur plusieurs projets. La Centretown Citizens Ottawa Corporation (CCOC) a su tirer parti des possibilités offertes par tous les paliers de gouvernement pour agrandir son parc depuis les années 1970. Aujourd'hui, la CCOC possède et exploite plus de 1600 logements.

Le degré d'abordabilité qu'une entité de logement peut offrir (du moins au début) dépend fortement des ententes de fonctionnement signées avec le gouvernement. Bien que l'objectif à long terme puisse être un portefeuille à revenus mixtes autonome, un financement opérationnel est nécessaire au départ pour mettre l'entité sur pied et la faire fonctionner. Plus le soutien financier est important, plus le niveau d'abordabilité est élevé et plus vite l'entité peut se développer et atteindre l'autosuffisance.

Consultation des parties intéressées

L'entité de logement doit travailler en collaboration avec les organismes de logement communautaire existants et intégrer les connaissances et l'expertise du milieu. Au final, tous les fournisseurs de logements abordables travaillent dans le même but : trouver un logement aux personnes les plus vulnérables de la société. À l'instar de la CCOC ou des plans de la RTCI à Moncton, l'entité de logement de Fredericton pourrait rechercher des possibilités de partenariat avec les fournisseurs de logements et de services communautaires existants afin de tirer parti de leurs compétences et de leur expertise. En général, dans de nombreuses régions de la province, ces fournisseurs sont des spécialistes des services sociaux, mais n'ont pas d'expertise en développement immobilier ni en gestion de biens. Un partenariat avec une entité de logement axée sur l'offre de logements permettrait aux fournisseurs de services sociaux de se concentrer sur leurs clients et leur expertise pour apporter un soutien global. L'entité de logement pourrait notamment développer des partenariats avec des organismes locaux s'occupant de personnes souffrant de maladies mentales, de handicaps physiques et de dépendances. Cette approche pourrait également être élargie et l'entité pourrait s'associer à des groupes représentant les populations vulnérables dans un rôle de défenseur plutôt que de prestataire de services, afin d'intégrer leurs besoins dans ses propres projets; par exemple, en offrant des possibilités de logement réparties dans l'ensemble du portefeuille de l'entité comme solution de rechange inclusive à la vie en communauté. Certaines entités de logement signent des baux directs avec des fournisseurs de services qui aident une ou plusieurs catégories de personnes, comme les femmes et les enfants, les immigrants ou les autochtones. Bien que chaque bail directeur soit différent, l'organisme de service assume généralement la responsabilité du bâtiment et des locataires et verse un loyer mensuel au propriétaire (entité de logement).

La création d'une entité de logement à Fredericton doit tenir compte du secteur du logement communautaire et de tous les partenaires potentiels, y compris dans le secteur privé. Le soutien et la collaboration d'un écosystème de partenaires seront essentiels à sa réussite. Les fournisseurs de logements déjà en place ont des décennies d'expérience et possèdent une expertise inestimable qui doit être intégrée dans l'entité de logement et ses fonctions. Il faudrait donc inclure au moins les partenaires suivants : Fredericton Non-Profit Housing Corporation Inc., New Brunswick Non-Profit Housing Association Inc., John Howard Society, Fredericton Association for Community Living, Fédération de l'habitation coopérative, Skigin-Elnoog Housing Corporation, Centraide, programme Logement d'abord, Habitat pour l'humanité et les refuges pour sans-abri de Fredericton.

¹ Les projets doivent présenter des niveaux élevés d'abordabilité, d'efficacité énergétique et d'accessibilité pour bénéficier d'un ratio prêt/coût de 95 %.



Étapes suivantes

Dans un premier temps, il faut élaborer un plan d'affaires chiffré exposant les objectifs immédiats et à long terme ainsi que les paramètres de fonctionnement de l'entité de logement (mandat, politiques et procédures, responsabilités et rapports financiers, dotation en personnel, etc.).

Activités à court terme

- » Élaborer un plan d'affaires pour l'entité de logement, avec un calcul détaillé des coûts.
- » Déterminer si l'entité doit être créée de toutes pièces ou s'il est préférable de s'appuyer sur un groupe ou un partenariat de logement existant.
- » Déterminer où l'entité de logement se situera (pouvoir législatif) et quelle relation elle aura avec le gouvernement.
- » Déterminer les activités les plus appropriées à moyen et long terme pour une entité de logement à Fredericton.
- » Trouver des sources de financement permanentes pour l'entité de logement.

Une fois établie, la municipalité peut envisager plusieurs objectifs à long terme pour l'entité de logement qui élargiront son mandat initial.

Considérations à long terme

- » Explorer les possibilités de partenariat avec les groupes existants de logements communautaires lorsqu'il y a un avantage mutuel à ce que l'entité assume la propriété ou la gérance du patrimoine immobilier.
- » Collaboration avec les fournisseurs de services sociaux pour les aider à gérer les biens qu'ils possèdent actuellement ou à fournir des logements adaptés à leur modèle de prestation de services.
- » Prendre éventuellement en charge les fonctions de soutien du secteur du logement communautaire de Fredericton (comme indiqué à la section 3.2) et fournir des services améliorés au secteur à mesure que la capacité et les ressources de l'entité augmentent (p. ex. subventions de démarrage, services-conseils).
- » Trouver de nouvelles sources de revenus pour l'entité afin d'améliorer sa stabilité et sa pérennité.
- » Entreprendre des projets de développement de logements sur le marché mixte afin de générer des profits pouvant subventionner d'autres logements du portefeuille ou accélérer la croissance du portefeuille.

Études de cas

Bien qu'elles ne soient pas courantes, ces entités de logement ne sont pas sans précédent. Quelques études de cas sont présentées dans l'annexe.



3.4 LOBBYING ET PARTENARIATS

**RELATION AVEC L'ÉVALUATION DES BESOINS**

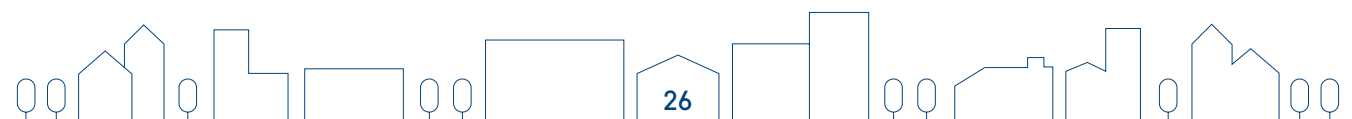
Un soutien financier est essentiel à la plupart des solutions de logement, ce qui correspond généralement au rôle des paliers de gouvernement supérieurs qui attendent des propositions des milieux locaux. De nombreux aspects importants de la problématique du logement, qu'il soit soumis ou non au marché, ne relèvent pas de la compétence des municipalités et doivent être portés à la connaissance des autorités supérieures qui peuvent insuffler un changement positif. Les formes de logement dont les besoins sont les plus critiques, comme les logements de transition, nécessitent souvent un partenariat complexe entre plusieurs parties et paliers de gouvernement afin que toutes les pièces soient réunies. Le thème du logement peut également avoir des répercussions ou des avantages importants sur d'autres domaines de services gouvernementaux, tels que les soins de santé, l'aide sociale et la justice. L'enquête d'évaluation des besoins a révélé que les interactions des ménages avec leur communauté et les services gouvernementaux étaient affectées de nombreuses façons par les problèmes de disponibilité et d'abordabilité du logement.

RECOMMANDATION N°9**Promouvoir une réforme de l'impôt foncier et demander des outils politiques d'ordre fiscal**

À Fredericton, les locataires sont beaucoup plus susceptibles que les propriétaires d'éprouver des problèmes de logement et malgré des changements récents, l'impôt foncier touche toujours de façon disproportionnée les logements locatifs en raison des exemptions provinciales d'impôt foncier pour les propriétaires-occupants. Cette charge fiscale nettement plus élevée limite l'offre globale de logements locatifs et constitue une source importante de pression sur les coûts pour les locataires de logements. Elle peut contribuer à accélérer la perte d'anciens logements relativement plus abordables lorsque le marché se resserre. Ce traitement fiscal inéquitable des logements en fonction du mode d'occupation est un problème bien connu et Fredericton devrait plaider pour une réforme de l'impôt foncier afin d'améliorer à long terme l'offre de logements locatifs sur le marché.

La viabilité économique d'un logement locatif est fortement influencée par ses coûts d'exploitation. Par conséquent, la possibilité de réduire certaines dépenses récurrentes, comme l'impôt foncier, peut constituer une incitation

puissante pouvant compenser des contraintes d'une politique de logement abordable. Les municipalités du Nouveau-Brunswick ont une capacité limitée de modifier la structure de l'impôt foncier local ou d'offrir des rabais et des crédits ciblés. Fredericton devrait plaider en faveur d'une plus grande souplesse et d'une plus grande précision dans la perception des impôts sur les propriétés résidentielles, comme envisager la possibilité de créer une désignation fiscale réservée aux immeubles de logements abordables ou communautaires qui pourrait être utilisée pour appliquer des taux d'imposition inférieurs ou pour les terrains à bâtir non aménagés qui sont actuellement imposés aux pleins taux combinés municipaux et provinciaux, ce qui limite l'offre de terrains résidentiels prêts à être construits. Dans la mesure du possible, l'association d'avantages fiscaux à une obligation ou à des contraintes d'une politique de logement abordable, comme le zonage inclusif, donnerait à la municipalité une capacité significative d'encourager les effets souhaités sans pratiquement aucun impact direct sur les budgets.



RECOMMANDATION N°10

Demander un soutien financier au gouvernement provincial

Vu que le logement est officiellement une compétence provinciale, il serait raisonnable pour le gouvernement provincial d'appuyer les mesures prises par les administrations locales sur les questions d'abordabilité du logement, surtout dans le contexte actuel de crise du logement grave et prolongée. Pour mettre en œuvre cette stratégie, Fredericton doit profiter de toutes les possibilités de solliciter la collaboration et le soutien financier de la province, particulièrement en ce qui concerne l'établissement d'une entité de logement, car il s'agit d'une initiative à long terme qui doit s'appuyer sur un flux de financement fiable. De plus, un bon financement de démarrage pourrait conduire à des progrès rapides. De nombreuses municipalités de la province ont des problèmes de logement, notamment Moncton et Saint John. Fredericton doit faire front commun avec les municipalités de la province pour obtenir un plus grand soutien provincial aux initiatives locales de logement.

Les projets de logement communautaire doivent impérativement bénéficier d'un soutien financier plus important et direct. Bien qu'il existe un certain nombre de programmes de financement pour les projets de logement, les promoteurs de logements communautaires doivent souvent faire face à des problèmes de coordination. Pour bénéficier de ces ressources, il faut gérer des calendriers et des processus différents, et parfois contradictoires, avant que les fonds ne soient débloqués et versés. De ce fait, de bons projets de logement communautaire peuvent échouer malgré un potentiel de financement important si les promoteurs n'arrivent pas à avoir suffisamment de liquidités pendant les périodes où les fonds gouvernementaux ne sont pas encore débloqués. Un accès relativement facile et rapide à un soutien financier bon marché et à court terme afin d'aplanir les flux de trésorerie et de poursuivre le développement des projets pendant les phases creuses améliorerait considérablement le taux de réussite des projets de logements abordables et communautaires, mais cette forme de soutien ne peut être fournie par une

municipalité. Fredericton devrait exiger du gouvernement provincial qu'il fournisse ce soutien.

De façon plus générale, Fredericton devrait s'associer à d'autres municipalités et au gouvernement provincial pour explorer la possibilité de réformer l'approche actuelle d'attribution de subventions et d'aides financières en matière de logement abordable. Pour le moment, les promoteurs de projets d'habitation aux prix du marché doivent présenter des demandes et négocier avec le gouvernement provincial au cas par cas la création d'un certain nombre de logements abordables. Cette approche nuit à l'utilisation des programmes, car elle introduit des processus d'approbation supplémentaires dans les projets, qui ne sont pas coordonnés avec les approbations d'urbanisme et de construction. De plus, ces processus sont imprévisibles et opaques pour les demandeurs et prennent généralement trop de temps par rapport aux autres échéances de développement des projets. En tant que forme de gouvernement la plus proche des nouveaux logements, les municipalités pourraient jouer un rôle plus direct dans la gestion des fonds provinciaux destinés à la création de logements abordables. Par exemple, si le gouvernement provincial garantit un financement et applique des quotas de logements, les municipalités pourraient gérer les négociations d'attribution des fonds aux projets dans le cadre des autres approbations d'urbanisme.



RECOMMANDATION N°11

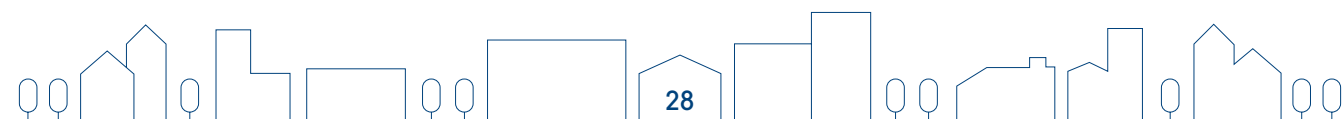
Demander des modifications au cadre législatif pour permettre des accords d'abordabilité avec des parties privées

Le cadre législatif actuellement en vigueur au Nouveau-Brunswick offre peu d'outils aux municipalités pour soutenir la création de logements abordables. Les seuls accords municipaux sur le logement actuellement autorisés au Nouveau-Brunswick sont ceux conclus entre les municipalités et les paliers supérieurs de gouvernement, ce qui limite la capacité de Fredericton à proposer des incitatifs et à appliquer des politiques stratégiques contraignantes en échange de logements abordables, car il n'y a aucun outil disponible pour faire appliquer des exigences d'abordabilité. Ce n'est pas le cas dans l'ensemble du Canada. Par exemple, en Colombie-Britannique, l'article 483 de la Local Government Act permet aux municipalités de conclure des accords de logement avec des parties privées leur donnant la possibilité de définir des règles d'occupation, de prix, de gestion et de réservation de logements pour diverses catégories de personnes.

RECOMMANDATION N°12

Plaider en faveur d'une meilleure protection des locataires

Le gouvernement provincial a compétence sur les baux résidentiels. Les ménages locataires sont touchés de manière disproportionnée par des problèmes de logement depuis des décennies et sont les plus affectés par l'escalade actuelle des coûts sur le marché du logement. Des problèmes de longue date maintiennent des populations vulnérables dans des situations précaires, comme les pratiques de location discriminatoires envers les familles avec enfants. Bien que certaines mesures positives aient été prises récemment par le gouvernement provincial, la pénurie continue de logements amplifie les difficultés de ces ménages et ces problèmes jouent sans aucun doute un rôle dans l'augmentation de l'itinérance. La Ville de Fredericton devrait exiger des protections accrues pour les locataires afin de les aider à relever ces défis à court terme et collaborer durablement avec les défenseurs des locataires et les fournisseurs de logements pour obtenir d'autres changements au cadre législatif et aux processus de location qui amélioreront la stabilité et la sécurité des logements tant pour les locataires que pour les exploitants de logements locatifs.



RECOMMANDATION N°13

Collaborer avec d'autres municipalités sur une panoplie de priorités communes

Étant donné les conditions qui prévalent dans la province et le pays, de nombreuses municipalités sont forcées d'agir face aux problèmes de logement vécus sur leur territoire. La collaboration avec d'autres municipalités a déjà été suggérée dans d'autres recommandations, mais il faut souligner l'importance que Fredericton s'engage et s'associe régulièrement à d'autres collectivités pour échanger des points de vue, cerner les problèmes, élaborer ensemble des solutions et plaider avec plus de force auprès des paliers de gouvernement supérieurs.

Au moment de la rédaction du présent document, la municipalité de Moncton a déjà un plan de logement abordable et travaille à sa mise en œuvre, Fredericton termine sa stratégie et Saint John commence à élaborer la sienne. Ces municipalités devraient se consulter fréquemment pour trouver des moyens d'unir leurs efforts. Par exemple, l'idée d'un registre des locations permettant aux locataires de trouver des logements vacants qui fournirait également de meilleures informations sur le marché à la municipalité a été mentionnée lors des consultations préparatoires à l'élaboration de cette stratégie. Un tel système serait difficilement réalisable à l'échelle de Fredericton, mais le plan de logement abordable 2019 de Moncton prévoit la création d'une base de données de ce type et le plan à venir de Saint John pourrait en faire autant. Une telle ressource peut devenir réalisable ensemble et des pressions combinées pourraient même permettre d'établir un système à l'échelle du Nouveau-Brunswick en collaboration avec le gouvernement provincial.

4 MISE EN ŒUVRE

En plus des recommandations exposées dans les présentes, les priorités ci-dessous doivent être prises en compte lors de la mise en œuvre de cette stratégie par la municipalité.



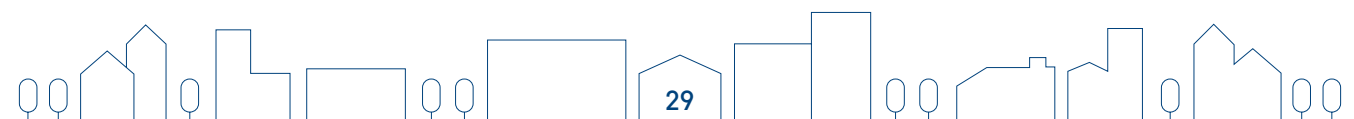
Consultation régulière des parties concernées et analyses supplémentaires

Ces recommandations constituent un point de départ, mais la plupart d'entre elles nécessitent des informations et des consultations supplémentaires pour finaliser les détails de leur mise en œuvre. Un nouveau processus de consultation sur les questions de logement en général et sur les initiatives de cette stratégie est attendu et nécessaire pour obtenir des résultats efficaces. Par exemple, au début de la mise en place d'une entité de logement, il faudrait se rapprocher d'entités similaires ailleurs au Canada afin de mieux connaître les possibilités et les difficultés de ce projet pour ensuite déterminer la meilleure voie à suivre. Une consultation des groupes locaux de logement communautaire est nécessaire pour étoffer les détails des initiatives de soutien envisagées pour ce secteur. Les acteurs du secteur immobilier peuvent fournir des informations précieuses pour l'élaboration de programmes d'incitation ou pour déterminer les améliorations nécessaires aux politiques et aux réglementations. Et dans l'ensemble, de nouvelles consultations publiques, des analyses supplémentaires et le savoir-faire de consultants seront probablement nécessaires pour étayer l'examen des outils politiques existants et la mise au point de nouveaux outils.



Sensibiliser, éduquer, promouvoir et défendre

Le public doit être informé que les solutions durables mettent du temps à produire des résultats visibles et qu'un soutien à long terme est nécessaire pour réussir. Au-delà des éléments principaux de cette stratégie, Fredericton devrait chercher à établir un dialogue actif sur le logement dans la collectivité et fournir des ressources pour informer la population de la nécessité et des avantages des projets de logement abordable. À mesure que la municipalité finalisera et mettra en œuvre les initiatives de cette stratégie, il est probable que certaines parties auront des inquiétudes et des objections. La municipalité doit démontrer qu'elle veut adopter une démarche équitable et démocratique, notamment dans la promotion active des initiatives de logement abordable qu'elle entreprend.





Attention aux frais généraux

La création et l'entretien de logements ordinaires constituent déjà un processus complexe et les projets de logements abordables le sont encore plus en raison du nombre d'accords de financement et de partenariats nécessaires. Si la municipalité veut améliorer son parc de logements abordables, elle doit penser à atténuer le plus possible les frais généraux supplémentaires que ses interventions entraîneront pour tous les fournisseurs de logements. En particulier, la multiplication des exigences dans les processus de demande et d'approbation constitue un défi constant pour les promoteurs de projets qui détourne de l'énergie et des ressources nécessaires à d'autres activités. La municipalité doit chercher à s'appuyer sur des documents existants ou sur des approbations accordées dans le cadre d'autres programmes pour prendre ses propres décisions. En fait, il faut faire en sorte d'alléger le fardeau des parties qui s'efforcent d'améliorer l'abordabilité et la disponibilité des logements dans la ville.

De même, les fournisseurs de logements se retrouvent souvent dans une situation où plusieurs programmes de soutien semblent disponibles sans qu'il existe de soutien pour établir une stratégie de gestion des risques efficace, ce qui crée des frustrations et des culs-de-sac, car le soutien financier de plusieurs programmes est conditionnel à l'obtention d'autres appuis et aucun intervenant gouvernemental ne veut être le premier à se « jeter à l'eau ». Dans la mesure du possible, la Ville de Fredericton ne doit pas exiger l'approbation ou la participation d'autres entités comme condition préalable à ses propres interventions. La municipalité doit choisir les initiatives et les projets en fonction de leurs seuls mérites. Elle peut même contribuer à atténuer ces difficultés en offrant le premier soutien qui en débloquent d'autres.



Définition des priorités

Cette stratégie fournit une série de recommandations ciblées qui, ensemble, forment une approche coordonnée de logement abordable à Fredericton. Ce n'est pas une liste d'épicerie rassemblant des idées disparates de soutien au logement. Toutes les recommandations doivent être mises en œuvre, mais certaines doivent être réalisées en premier pour soutenir celles qui suivent et certaines sont plus importantes que d'autres en termes d'impact. Visant à guider l'établissement d'un ordre d'exécution et les décisions de mobilisation de ressources, le tableau suivant donne un aperçu général des retombées à court terme de chaque recommandation et de la contribution qu'elle apportera à long terme à un écosystème de logements abordables à Fredericton.

RECOMMANDATION	RETOMBÉES À COURT TERME	IMPORTANCE À LONG TERME
#1 Ajout d'un poste aux effectifs	ÉLEVÉES >>>	ÉLEVÉES >>>
#2 Réviser les définitions de l'arrêté de zonage	MOYENNES >>	FAIBLES >
#3 Revoir les règlements pour construire plus de logements avec plus de rapidité	FAIBLES >	MOYENNES >>
#4 Primes de densité et zonage inclusif	FAIBLES >	MOYENNES >>
#5 Aider les organisations de logement communautaire	FAIBLES >	ÉLEVÉES >>>
#6 Soutenir les projets de logement communautaire	MOYENNES >>	MOYENNES >>
#7 Fournir des terrains	MOYENNES >>	FAIBLES >
#8 Entité de logement	FAIBLES >	ÉLEVÉES >>>
#9 Réforme de l'impôt foncier et outils complémentaires	ÉLEVÉES >>>	MOYENNES >>
#10 Demander un soutien financier	ÉLEVÉES >>>	ÉLEVÉES >>>
#11 Modifications du cadre législatif pour permettre des accords d'abordabilité	FAIBLES >	MOYENNES >>
#12 Meilleure protection des locataires	ÉLEVÉES >>>	MOYENNES >>
#13 Collaborer avec d'autres municipalités	FAIBLES >	FAIBLES >



Suivi de la situation et des progrès de la stratégie

Il est important de suivre les initiatives de cette stratégie pour en connaître les progrès, les succès et les difficultés au fur et à mesure de leur réalisation. Il est également important de surveiller l'évolution de l'écosystème du logement tout au long de la mise en œuvre de la stratégie, afin que le personnel et le conseil municipal puissent suivre l'efficacité des efforts entrepris et déterminer si des ajustements sont nécessaires en raison de l'évolution des conditions ou de problèmes imprévus. Ce suivi permettra également à la municipalité de rendre compte au public et de mettre en lumière l'utilité de ses efforts.

Les activités de suivi peuvent être réalisées par la personne qui occupera le poste dédié au logement et devraient inclure la communication des résultats mesurables et d'autres données sur le logement (p. ex. l'enquête sur le marché locatif de la SCHL), parallèlement à la pratique actuelle de communication des statistiques sur les permis de construire.

La municipalité doit planifier la mise à jour de son évaluation des besoins de logement qui devrait idéalement suivre la publication de nouvelles données, ce qui signifierait une réévaluation complète à l'automne 2027 pour tenir compte des données du recensement de 2026 et peut-être une mise à jour succincte de l'évaluation des besoins actuels au cours des deux prochaines années en fonction des données actualisées du recensement de 2021 sur des paramètres clés comme la croissance démographique prévue et les besoins fondamentaux en matière de logement.

En fait, le plus important, c'est que les mises à jour aient lieu et pas tellement le moment où elles sont effectuées. Pour encourager une approche systématique, la révision et la mise à jour de l'évaluation des besoins et de la stratégie de logement devraient être liées à des processus de planification plus larges, tels que les révisions du plan municipal. Lorsqu'il a établi des exigences pour les évaluations municipales des besoins en logement, le gouvernement de Colombie-Britannique a demandé que les évaluations soient mises à jour tous les cinq ans et il a lié la mise à jour des plans municipaux à l'existence d'une évaluation à jour.

5 ANNEXE

La formation d'une entité de logement associée à la municipalité dans le but de créer des options de logement abordable n'est pas sans précédent. Les exemples suivants présentent des organisations existantes qui illustrent l'objectif final de cette recommandation ainsi que la variété des structures et des modèles financiers possibles pour Fredericton.

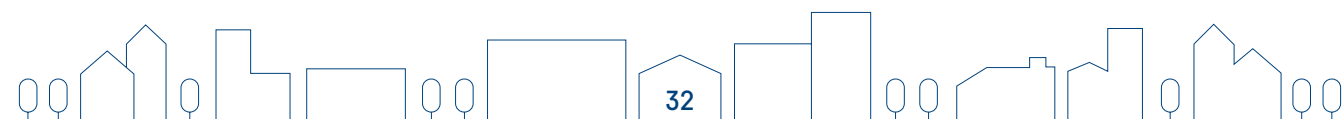
5.1 ÉTUDES DE CAS D'ENTITÉS DE LOGEMENT

La formation d'une entité de logement associée à la municipalité dans le but de créer des options de logement abordable n'est pas sans précédent. Les exemples suivants présentent des organisations existantes qui illustrent l'objectif final de cette recommandation ainsi que la variété des structures et des modèles financiers possibles pour Fredericton.



ORGANISATION	RISING TIDE COMMUNITY INITIATIVE INC. (MONCTON)
Site Web	Non établi
Âge	0
Gouvernance	Entité sans but lucratif constituée en 2020 dans le cadre du Plan de mise en œuvre du logement abordable de la collectivité de Moncton. Partenaires actifs : communauté des affaires de Moncton; Comité directeur des sans-abri du Grand Moncton; équipe de révision de l'évaluation harmonisée. Conseil d'administration constitué de bénévoles
Activités principales	Fourniture de 160 logements en trois ans (2023) par le biais de rénovations (acquisition) ou de nouvelles constructions.
Financement	Municipalité : 6 000 000 \$ provenant des réserves et du report de projets d'immobilisations approuvés par le conseil municipal Gouvernement provincial : 6 000 000 \$ Gouvernement fédéral : 3 400 000 \$
Commentaires	Le Plan de mise en œuvre du logement abordable de la collectivité de Moncton prévoit « une analyse de rentabilisation pour constituer à Moncton une entité du logement, dont le mandat essentiel consistera à stimuler l'aménagement et la viabilité des logements abordables sur tout le territoire de la Ville ». Moncton a reçu 45 000 \$ du volet de projets locaux du Centre de transformation du logement communautaire pour établir le cadre de gouvernance de la RTCI. RCTI prévoit s'associer à des organismes communautaires tels que le YWCA et Harvest House pour fournir des aides sur place aux locataires.

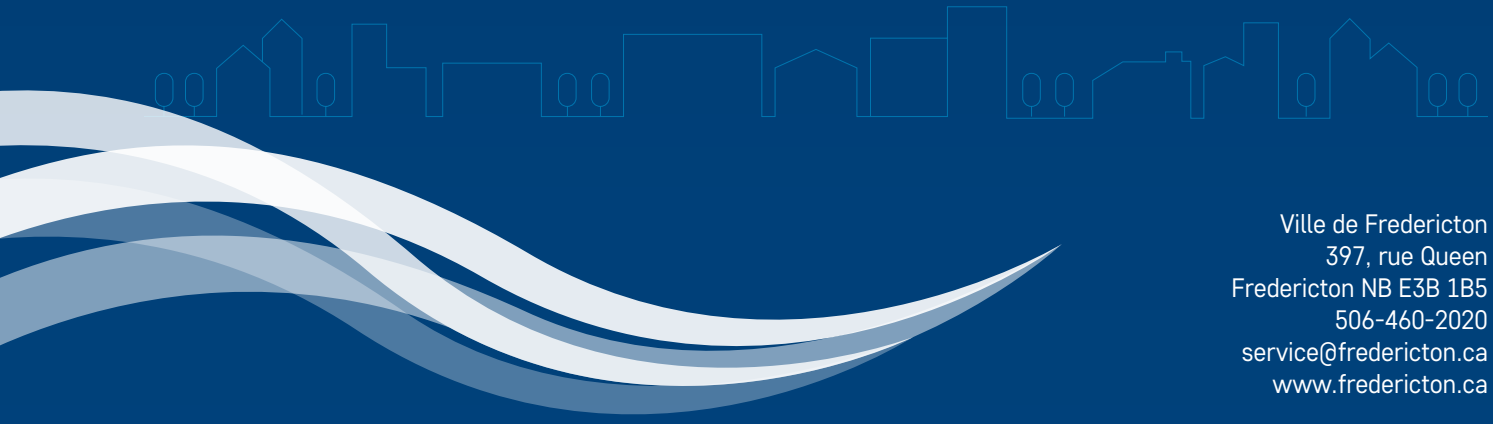
ORGANIZATION	CITY OF ST. JOHN'S NON-PROFIT HOUSING DIVISION
Site Web	https://www.stjohns.ca/living-st-johns/city-services/non-profit-housing
Âge	40 ans, existe depuis 1982
Gouvernance	Division de l'administration municipale
Activités principales	Responsable de la gestion de 476 logements locatifs dans toute la ville. Les maisons et les appartements varient en taille d'une à quatre chambres à coucher et sont à la disposition des personnes démunies en fonction du revenu familial net.
Financement	Budget municipal d'immobilisations et de fonctionnement : environ 12,7 millions de dollars budgétés en 2021 pour le fonctionnement, l'entretien et l'administration du parc de logements.
Commentaires	Partenariats avec d'autres paliers de gouvernement pour l'acquisition de terrains et la création de logements abordables.



ORGANISATION	SOCIÉTÉ DE LOGEMENT COMMUNAUTAIRE D'OTTAWA (SLCO)
Site Web	https://tofinohousingcorp.ca/
Âge	20 ans; formée dans les années 2000 par la fusion de deux organisations, City Living et la Société de logement d'Ottawa
Gouvernance	Organisation sans lien de dépendance appartenant à la Ville d'Ottawa. La Ville d'Ottawa est l'unique actionnaire de la SLCO. L'organisation dispose d'un conseil d'administration où siègent le maire et les conseillers municipaux ainsi que des représentants d'organismes communautaires.
Activités principales	Être un chef de file dans la fourniture de logements sûrs et abordables pour permettre aux locataires de la SLCO de participer pleinement à la vie socio-économique de la ville. Fournit environ 15 000 logements à plus de 32 000 locataires.
Financement	Les subventions et les aides représentent 42 % des recettes totales de la SLCO. Les revenus locatifs représentent 53 % des revenus totaux. En 2008, la SLCO a signé une entente avec la Ville d'Ottawa afin de stabiliser son budget de fonctionnement. En 2021, la réserve de capital de construction était estimée à 14,9 millions de dollars. 14 millions de dollars ont été versés par la Ville d'Ottawa (conformément à l'entente bipartite).
Commentaires	SDeuxième plus grand fournisseur de logements sociaux en Ontario. En 2002, le conseil municipal a voté le transfert des actifs de City Living à ce qui est aujourd'hui connu sous le nom de SLCO pour passer à une seule société de logement appartenant à la municipalité. En vertu de la Loi sur les sociétés par actions de l'Ontario, la Ville, par le biais d'un accord unanime des actionnaires, peut diriger le conseil de la SLCO. Il s'agit de la seule société de logement à capitaux publics de la ville. Une convention de société par actions signée entre la Société des services de logement de l'Ontario et la Ville d'Ottawa définit clairement les relations entre les deux parties.

ORGANISATION	TOFINO HOUSING CORPORATION (THC)
Site Web	Site Web https://tofinohousingcorp.ca/
Âge	Constituée en 2005, dissoute en 2012 et reformée en 2017
Gouvernance	Société privée entièrement détenue par le District de Tofino
Activités principales	Création de logements, financement, communications, sensibilisation
Financement	THC reçoit des revenus annuels pour ses projets par le biais d'un accord de répartition de l'impôt foncier des municipalités et des districts régionaux. Ce montant se situe dans une fourchette de 250 000 \$ à 275 000 \$. Des revenus supplémentaires proviennent de subventions et de prêts gouvernementaux. Le modèle économique de la THC dépend également de terrains appartenant au district qui lui sont donnés pour la construction de logements.
Commentaires	La THC est détenue et contrôlée par le district. La majorité des membres du conseil d'administration sont des représentants du district, mais ils n'ont aucun lien de dépendance avec le conseil de direction du district. Après 7 ans, le district a dissous le THC en 2012 en raison du manque de progrès et d'activité. Modèle économique actuel : <ul style="list-style-type: none"> • La THC est intendante de terrains et médiatrice d'aide au logement. • Catalyst Community Developments Society, organisme indépendant et sans but lucratif qui fournit des logements. La plupart des projets immobiliers sont encore largement soutenus par des subventions en capital de BC Housing. Tofino développe son portefeuille de logements locatifs, mais se concentre également sur l'abordabilité de l'accès à la propriété.





Ville de Fredericton
397, rue Queen
Fredericton NB E3B 1B5
506-460-2020
service@fredericton.ca
www.fredericton.ca