



SAINT JOHN

Ville de Saint John
**Plan d'action pour le
logement abordable**

2022-2027



Remerciements

Nous tenons à remercier les nombreux intervenants et membres de la collectivité de Saint John qui ont pris le temps de participer au processus d'étude et de partager leurs points de vue sur le logement dans le cadre d'entrevues, de groupes de discussion ou de séances de discussion ouverte. Nous souhaitons également exprimer notre reconnaissance envers les membres de la communauté au sens large qui ont saisi l'occasion de partager leurs points de vue, que ce soit par le biais de questionnaires, de sondages ou du site web du projet. Les contributions réfléchies de tous les participants ont été très précieuses pour l'élaboration du plan d'action.

Nous souhaitons également remercier le personnel de la ville et l'équipe responsable du plan d'action pour leurs contributions tout au long du processus d'étude. Les renseignements, les idées et les conseils qu'ils ont fournis ont permis d'impliquer la communauté, de mieux comprendre la dynamique du marché du logement local et de façonner le contenu du plan d'action.

Membres de l'équipe responsable du plan d'action :

- Seth Asimakos, Kaleidoscope
- Dominic Aube, Société canadienne d'hypothèques et de logement
- Jeff Cyr, Imaginer Saint John
- Randall Hatfield, Human Development Council
- Kit Hickey, Housing Alternatives Inc.
- Jennifer Kirchner, Ville de Saint John
- Jody Kliffer, Saint John Land Bank
- Mark O'Hearn, Ville de Saint John
- Phil Ouellette, Ville de Saint John
- Andrew Reid, Ville de Saint John
- Narinder Singh, Saint John Non Profit Housing Inc.
- Kent Staal, Gouvernement du Nouveau-Brunswick (Habitation)

Membres de l'équipe de consultants

- Edward Starr, associé – SHS Consulting
- Ken Foulds, Directeur – Re/fact Consulting
- Matt Pipe, analyste de la politique en matière de logement – SHS Consulting
- Shannon Holness, chercheuse en politique et conception – SHS Consulting

La Ville de Saint John/Menaquesk est située sur le territoire traditionnel des Wolastoqiyik/Maliseet. Les Wolastoqiyik/Maliseet, ainsi que leurs voisins autochtones, les Mi'Kmaq/Mi'kmaw et les Passamaquoddy/Peskotomuhkati, ont signé des traités de paix et d'amitié avec la Couronne britannique dans les années 1700 afin de protéger leurs droits sur les terres et les ressources.

Table des matières

1	Un plan d'action pour le logement abordable à Saint John	5
1.1	En quoi consiste le plan d'action pour le logement abordable de Saint John?	5
1.2	Processus d'élaboration du plan	6
1.3	Le rôle de l'équipe responsable du plan d'action	7
1.4	Mobilisation des intervenants tout au long du projet	7
1.5	Structure du présent rapport	9
2	Évaluation des besoins locaux en matière de logement	10
2.1	Demande en matière de logement	10
2.2	Offre en matière de logement	11
2.3	Accessibilité au logement	13
2.4	Lacunes décelées dans le continuum du logement	15
2.5	Enjeux émergents	18
3	Le cadre de la politique du logement	22
3.1	Le système de logement	22
3.2	Rôles et responsabilités traditionnels	22
3.3	Outils pour soutenir le logement au niveau local	24
3.4	Un système en évolution	25
4	Élaboration du plan d'action	27
4.1	Définir une orientation stratégique	27
4.2	Fixer des objectifs	29
4.2.1	Définition de l'accessibilité financière	29
4.2.2	Objectifs en matière de logement	29
4.3	Prendre des mesures	31
4.3.1	Thème 1 – Améliorer la connaissance et la coordination du système	31
4.3.2	Thème 2 – Soutenir des solutions de logement hors marché et investir dans de telles solutions	32
4.3.3	Thème 3 – Préserver et améliorer le parc de logements existant	34
4.3.4	Thème 4 – Accroître l'offre et la gamme d'options en matière de logements abordables	35

4.3.5	Thème 5 – Instaurer un système de logement plus réactif	36
4.3.6	Thème 6 – Tirer parti des partenariats et des ressources	37
5	Mise en œuvre du Plan.....	39
	Annexe 1 – Glossaire.....	40

1 Un plan d'action pour le logement abordable à Saint John

1.1 En quoi consiste le plan d'action pour le logement abordable de Saint John?

Le plan d'action pour le logement abordable de Saint John est un plan quinquennal complet et ciblé conçu pour favoriser de meilleurs résultats en matière de logement pour la collectivité. Il fournit une approche coordonnée pour guider une action communautaire significative à court, à moyen et à long terme en réponse aux problèmes de logement prioritaires.

Le logement est un problème urgent à Saint John. L'évolution des tendances locales et un certain nombre de facteurs sous-jacents ont créé des conditions qui ont désormais des répercussions importantes sur la communauté, en particulier sur les résidents vulnérables. Voici des exemples de tendances les plus pertinentes :

- Croissance récente et évolution démographique
- Augmentation des coûts de location et des prix d'achat des logements
- Diminution de l'accès au logement et de son accessibilité
- Défis, lacunes et obstacles émergents au sein du marché du logement

Collectivement, ces facteurs indiquent des signes troublants que le logement ne suit pas le rythme des besoins de la collectivité et que, si rien n'est fait, il continuera à avoir un impact négatif sur les résidents et sur la collectivité dans son ensemble. Un certain nombre d'intervenants locaux s'efforcent de trouver des solutions significatives à ces problèmes, mais il reste des lacunes majeures à combler dans le cas du système de logement local. Un effort mieux coordonné et concerté pour répondre à ces besoins en matière de logement pourrait contribuer à faire avancer la collectivité. La Ville de Saint John a commandé l'élaboration d'un plan d'action quinquennal pour le logement abordable afin de répondre aux besoins définis, de mieux coordonner les réponses et de réunir les ressources nécessaires pour résoudre les problèmes liés au logement.

L'un des objectifs fondamentaux du plan d'action pour le logement abordable est de permettre à tous les ménages de Saint John de trouver un logement sûr, sécuritaire et adéquat pour lequel ils paient un maximum de 30 % de leur revenu avant impôt. Il s'agit d'une norme largement acceptée pour mesurer l'accessibilité du logement et elle est utilisée comme principale définition de l'accessibilité dans ce plan.

Le plan d'action est destiné à constituer un élément important du paysage politique local. À cet égard, il :

- Soutient une approche du logement fondée sur les droits qui est conforme aux objectifs de la Stratégie nationale sur le logement
- Reconnaît que le logement est la pierre angulaire d'une collectivité en santé et qu'il est essentiel pour soutenir des quartiers dynamiques, complets et inclusifs
- Est fondé sur des données probantes et reflète les besoins identifiés dans la collectivité, en reconnaissant que certains résidents sont confrontés à des obstacles au logement plus importants que d'autres
- Répond à l'ensemble des besoins des résidents actuels et futurs dans tout le cas du logement, en se concentrant principalement sur les domaines qui relèvent habituellement

des autorités locales

- Recherche des solutions communautaires par le biais d'une action collective en s'appuyant sur les partenariats et les ressources de la collectivité

1.2 Processus d'élaboration du plan

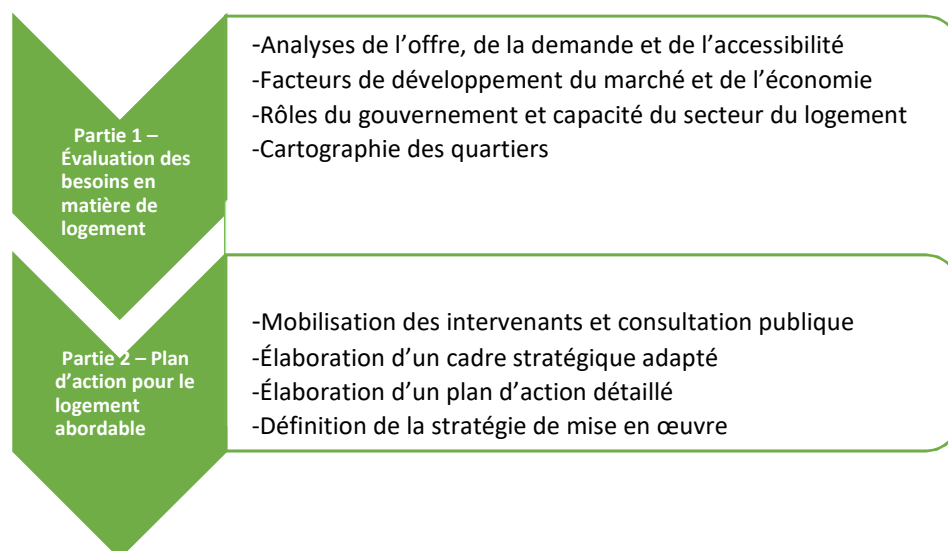
L'organigramme ci-dessous met en évidence le processus d'élaboration du plan d'action. Comme l'indique l'organigramme, le plan a été élaboré en deux parties :

La **première partie** consistait en une **évaluation** détaillée **des besoins en matière de logement**. Cette étape a donné lieu à un large éventail d'activités de recherche et de consultation, notamment :

- l'analyse des données disponibles en ce qui concerne l'offre, la demande et l'accessibilité dans le cas du logement
- une évaluation des facteurs de développement du marché et de l'économie
- un examen des rôles des différents ordres de gouvernement en ce qui concerne la réglementation, le financement et les autres formes de soutien aux différents types de développement résidentiel
- une évaluation de la capacité du secteur du logement, y compris les fournisseurs de logements communautaires publics, privés et à but non lucratif
- un exercice de cartographie des quartiers afin d'identifier les zones qui connaissent des difficultés particulières en matière d'accessibilité au logement et de problèmes connexes

La **deuxième partie** a donné lieu à l'élaboration du **plan d'action pour le logement abordable**. Cette étape a également donné lieu à un large éventail d'activités de recherche et de consultation, notamment :

- la mobilisation des intervenants par le biais de nombreuses séances de groupes de discussion et d'entretiens avec des informateurs clés
- la conception et l'administration d'un sondage public visant à recueillir des avis sur les solutions possibles aux problèmes et préoccupations identifiés en matière de logement
- la création d'un plan d'action détaillé avec une contribution importante de la part de l'équipe responsable du plan d'action et des principaux intervenants locaux
- la préparation d'un plan de mise en œuvre du plan d'action.



1.3 Le rôle de l'équipe responsable du plan d'action

Tout au long du processus, le travail a été guidé par l'équipe de la Ville de Saint John responsable du plan d'action. Cette équipe était formée d'un large éventail d'intervenants locaux ayant de l'expérience dans différents domaines liés au logement. Outre des membres du personnel de la Ville et des représentants de la SCHL et de la province du Nouveau-Brunswick, l'équipe comprenait des représentants de fournisseurs de logements communautaires, d'agences et d'organismes de services locaux impliqués dans le développement (*voir la couverture intérieure du plan pour une liste complète des membres de l'équipe*). Le rôle de l'équipe était le suivant :

- Examiner la situation, fournir des commentaires et formuler des recommandations en ce qui concerne le processus de l'étude, les résultats préliminaires et la mobilisation des intervenants durant l'étude
- Fournir une orientation et des conseils au personnel de la ville et à l'équipe de consultants en ce qui concerne l'élaboration et le contenu du plan
- Fournir des conseils et des renseignements en ce qui concerne les mesures requises et la mise en œuvre du plan

Ces personnes ont consacré beaucoup de temps et d'énergie au processus d'étude, individuellement et en groupe, dans le cadre de plusieurs séances collectives, afin de fournir des idées, des conseils et des commentaires pertinents.

1.4 Mobilisation des intervenants tout au long du projet

La mobilisation des intervenants est un thème majeur du plan d'action. Ce n'est qu'en écoutant les commentaires des intervenants que nous avons pu acquérir une compréhension complète des changements récents survenus sur le marché local du logement, des répercussions sur les personnes dans le besoin et des changements potentiels dans le cas des politiques et programmes à tous les niveaux du gouvernement. De nombreuses activités de mobilisation prenant différentes formes et faisant appel à différentes méthodes ont été organisées tout au long du processus d'étude. Cette campagne de consultation a suscité un niveau de participation élevé :



Un effort concerté a été fait pour entrer en contact avec un large éventail d'intervenants, tant dans le secteur du logement que dans des secteurs connexes. Le processus de consultation comportait deux volets. Les consultations initiales ont porté sur des entretiens avec des informateurs clés, un atelier du personnel et un groupe de discussion intersectoriel pour aider à identifier les problèmes et valider les tendances. Les consultations initiales ont été suivies de cinq groupes de discussion thématiques, d'ateliers supplémentaires et d'entretiens avec des informateurs clés afin de valider les problèmes, les causes sous-jacentes et les solutions potentielles. Les activités ont également été conçues de façon à recueillir les points de vue des populations vulnérables et de la population en général, que ce soit par le biais de séances de discussion ouverte ou de sondages, qui ont permis de recueillir des avis sur les questions de logement, les défis prioritaires et les solutions privilégiées. L'annexe 2 renferme une liste des organismes invités à participer à ces séances.

Ces mêmes organismes ont été invités à participer à des séances de consultation en août 2022 afin d'examiner et de commenter l'ébauche du plan d'action pour le logement abordable. Deux séances de consultation ont été organisées virtuellement avec un échantillon représentatif de quelque 29 organisations/personnes. Les membres du public ont également été invités à faire part de leurs commentaires via le site web de SYC ou via la boîte aux lettres du projet. Six réponses écrites ont été soumises à la suite de ce processus élargi. Les commentaires formulés dans le cadre de ces séances et des soumissions écrites ont été utilisés pour effectuer des ajustements mineurs au Plan d'action.

1.5 Structure du présent rapport

Ce rapport met en évidence les principales conclusions de l'étude et présente le plan d'action recommandé en matière de logement abordable, ainsi que la stratégie de mise en œuvre de celui-ci. Les sections suivantes fournissent le contexte nécessaire à l'appui du plan et portent notamment sur les questions suivantes :

- Évaluation des besoins locaux en matière de logement – points saillants du rapport d'évaluation des besoins, des points de vue des intervenants et des enjeux émergents
- Le cadre de la politique du logement – qui fournit un contexte politique important pour situer le plan
- Élaboration du plan d'action – définit le cadre du plan et les mesures détaillées
- Mise en œuvre du plan – définit la stratégie pour faire avancer le plan

Le Plan renferme également trois annexes :

- Annexe 1 – Glossaire
- Annexe 2 – Consultation des intervenants
- Annexe 3 – Stratégie de mise en œuvre

2 Évaluation des besoins locaux en matière de logement

Un rapport d'évaluation des besoins en matière de logement a été préparé dans le cadre du processus d'étude. Ce rapport d'évaluation fournit un résumé des résultats et des observations basés sur un examen détaillé des données, des rapports et des données auxiliaires. Collectivement, cette information a permis de dresser un tableau complet des conditions du marché du logement à Saint John et de projeter les tendances potentielles à venir dans le contexte du logement. L'évaluation a donné lieu à l'examen des données et à des analyses dans trois domaines clés, à savoir l'offre et la demande en matière de logement, ainsi que l'accessibilité du logement. Les sections ci-dessous présentent les points saillants de cette analyse.

L'analyse pour le rapport d'évaluation des besoins en matière de logement est fondée sur les plus récentes sources de données disponibles, notamment les séries chronologiques de données du recensement du Canada et de la SCHL. Des données provenant d'un certain nombre d'autres sources, des entretiens avec des informateurs clés et un groupe de discussion intersectoriel ont également été utilisés pour aider à valider les tendances et à orienter les conclusions dans le cadre de l'analyse. L'analyse a porté principalement sur la ville de Saint John, y compris les quartiers qui la composent. Toutefois, étant donné la nature régionale des marchés du logement, on a pris en considération les conditions dans la zone environnante immédiate au-delà de la ville (la région métropolitaine de recensement). Lorsque cela était pertinent, des comparaisons ont également été établies avec les deux autres plus grandes municipalités du sud du Nouveau-Brunswick, soit Moncton et Fredericton.

En raison de la nature chronologique des données, certains des ensembles de données de recensement datent de plus de cinq ans. Au fur et à mesure que les données du recensement de 2021 seront publiées cette année, il sera possible de fournir des perspectives plus à jour sur les données socioéconomiques et sur le logement. En conséquence, une version actualisée du rapport d'évaluation des besoins en matière de logement est prévue pour le début de l'année 2023, ce qui pourrait avoir une influence sur les recommandations contenues dans le présent plan.

2.1 Demande en matière de logement

Pour déterminer la demande de logement, les tendances et les projections ont été examinées du point de vue des caractéristiques de la population, des ménages et des revenus. Cette analyse a montré que, de 2006 à 2016, la ville de Saint John a connu un déclin de sa croissance. Cependant, les tendances récentes ont montré une inversion de ce phénomène avec une modeste reprise de la croissance d'environ 3,4 % depuis 2016, ce qui donne une population de 69 825 habitants en 2021. L'exode des cohortes d'âge plus jeunes a été évident, notamment les moins de 19 ans et les 20-44 ans. Cependant, les arrivées dues à l'immigration interprovinciale et internationale ont soutenu cette reprise de la croissance, et elles représentent plus de 3 800 personnes entre 2006 et 2016. À l'instar des autres communautés, les personnes âgées occupent une part de plus en plus importante de la population (19,1 % en 2016) et cette tendance devrait se poursuivre. Malgré la récente reprise de la croissance, la population projetée reste légèrement inférieure aux niveaux prévus, mais la croissance modeste de Saint John devrait se poursuivre dans un avenir prévisible.

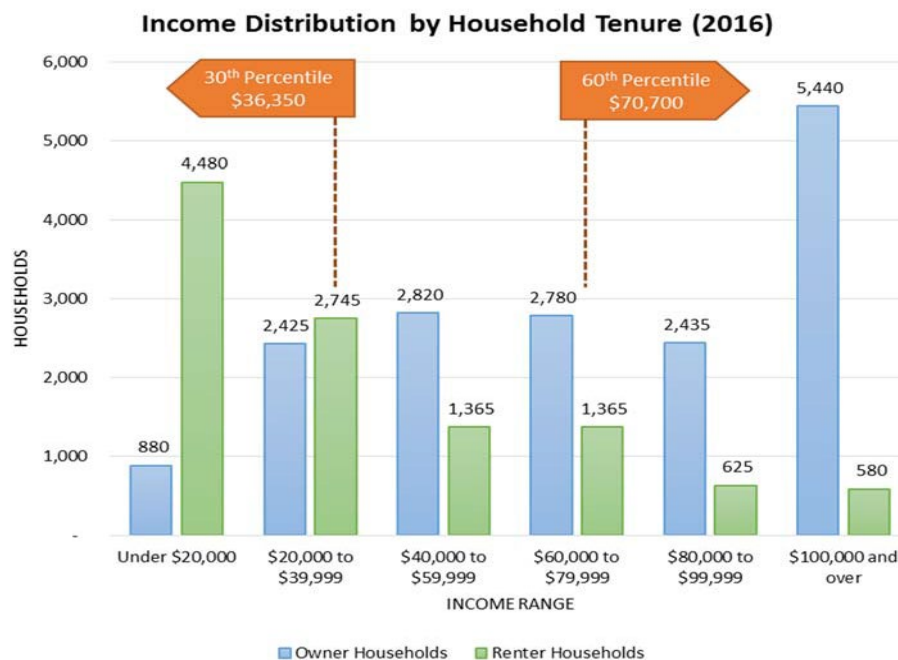
Il y avait 31 825 ménages à Saint John en 2021, ce qui suit une tendance continue de croissance depuis 2006. Si les structures traditionnelles des ménages sont courantes dans la ville, on observe une tendance à la réduction de la taille des ménages (2,2 personnes par ménage en moyenne en 2016) et

une augmentation des structures de ménages non familiales, notamment des ménages d'une personne, qui ont augmenté de 12,8 % entre 2006 et 2016.

Ces tendances ont conduit à une croissance des ménages plus rapide que celle de la population (5,3 % contre 3,4 % depuis 2016). Bien que les propriétaires représentent la majorité des ménages de Saint John (55 %), il y a une part importante de locataires (45 %) et la croissance a été quatre fois plus rapide dans le cas des ménages locataires que dans le cas des ménages propriétaires ces dernières années (de 2011 à 2016). L'augmentation du nombre de personnes âgées et la tendance à la réduction de la taille des ménages peuvent expliquer en partie cette tendance.

Malgré une croissance récente, le revenu moyen des ménages à Saint John (65 851 \$ en 2016) est toujours inférieur à celui de Moncton ou de Fredericton. On observe également une nette polarisation dans la répartition des revenus des ménages, avec une croissance dans les déciles de revenus supérieurs et peu d'amélioration pour les déciles de revenus inférieurs. En termes de mode d'occupation, cette disparité de revenus est de plus en plus évidente entre les propriétaires plus aisés, dont 32,4 % avaient un revenu annuel familial supérieur à 100 000 \$ en 2016, et les locataires moins aisés, dont 40,0 % avaient un revenu annuel familial inférieur à 20 000 \$ (voir la figure 1). Les indicateurs économiques suggèrent que les récentes baisses progressives du chômage et l'augmentation des salaires pourraient contribuer à soutenir la croissance des revenus à l'avenir, mais il existe des éléments d'incertitude en cette période de reprise post-pandémie.

Figure 1 - Répartition des revenus selon le mode d'occupation



2.2 Offre en matière de logement

Les tendances et les projections associées à l'offre en matière de logement ont été examinées du point de vue du parc immobilier, ainsi que des composantes traditionnelles du marché et hors marché. Cette analyse a montré que le parc immobilier résidentiel de la ville, composé de plus de 33 900 logements privés (2021), est principalement constitué de maisons individuelles (41,5 %) et d'appartements de faible hauteur (40,2 %). L'offre en matière de logements de densité moyenne, tels que les maisons

jumelées ou les maisons en rangée, est assez modeste et représente moins de 10 % du parc immobilier. En tant que plus ancienne ville incorporée du Canada, il y a également une composante substantielle de logements anciens à Saint John qui ont tendance à nécessiter plus de réparations majeures que les logements plus récents. En 2016, près de 40 % de l'ensemble du parc immobilier avait été construit avant 1960 et des réparations majeures sont jugées nécessaires dans le cas de 2 700 unités. D'après les données récentes sur les démolitions et les permis de construire, il est évident que le réaménagement du parc immobilier ancien entraîne des gains nets sur l'offre, principalement dans le cas des immeubles résidentiels à logements multiples (près de 800 nouvelles unités de 2019 à 2021).

Les tendances en matière de production de nouveaux logements suivent généralement les formes et les modes d'occupation existant depuis dix ans, la construction étant principalement axée sur les maisons individuelles et les appartements. La construction d'appartements locatifs a connu récemment une reprise plus notable, bien que ces unités tendent à se situer dans le haut de l'échelle des loyers. Les mises en chantier continuent également de dépasser les constructions en cours, ce qui indique une tendance vers un marché en croissance.

La communauté dispose d'une offre locative primaire établie de plus de 9 200 unités, dont plus de la moitié sont des appartements de deux chambres. La baisse des taux d'inoccupation, qui sont maintenant inférieurs à 3 %, et la demande latente en matière de logements locatifs ont entraîné l'expansion du marché locatif secondaire sous des formes non traditionnelles (c'est-à-dire des maisons individuelles et jumelées). On estime qu'il pourrait y avoir entre 3 000 et 5 000 unités sur ce marché secondaire, complétant ainsi les besoins des locataires de la ville. On a constaté une augmentation moyenne des loyers de près de 30 % au cours des dix dernières années, ce qui dépasse l'inflation. La hausse des loyers a créé des problèmes évidents d'accessibilité pour les locataires, en particulier l'année dernière où les loyers ont augmenté de 7 % en moyenne.

Il y a environ 16 775 logements en propriété dans la ville, dont plus de 70 % sont des maisons individuelles (2016). Si la production récente de logements neufs a été modeste, le volume des ventes sur le marché de la revente a connu une augmentation progressive de l'activité et le nombre de nouvelles inscriptions est demeuré relativement constant. Cependant, le nombre d'inscriptions actives et l'inventaire disponible ont fortement diminué, ce qui, associé à une demande soutenue, indique un marché plus serré. En conséquence, les prix des maisons ont connu des augmentations spectaculaires depuis 2019, soit 30 % en moyenne dans le cas des maisons neuves et 38 % dans le cas du marché de la revente. Les taux d'intérêt historiquement bas ont contribué à stimuler l'activité sur le marché des propriétaires, mais les récents changements dans les politiques de taux de la Banque du Canada pourraient servir à atténuer cet effet à l'avenir. Si l'on compare l'augmentation des loyers et du coût des logements au cours des 15 dernières années à l'évolution du revenu des ménages, il est évident que le pouvoir d'achat des ménages s'est érodé (voir figure 2).

	2011		2016		2021	
	Household Incomes					
	\$	5 yr. % inc.	\$	5 yr. % inc.	\$	5 yr. % inc.
All Households	\$60,368	-	\$65,851	+9.1%	\$74,463*	+13.1%
Owner Households	\$78,619	-	\$86,511	+10.0%	\$97,825*	+13.1%
Renter Households	\$35,768	-	\$40,043	+12.0%	\$45,967*	+13.1%
Ownership / Rental Market						
Ownership (Avg. New Price)	\$253,007	-	\$310,300	+22.6	\$348,050	+12.2%
Ownership (Avg. Resale Price)	\$155,441	-	\$151,409	-2.6%	\$218,091	+44.0%
Primary Rental	\$649	-	\$700	+7.86	\$846	+20.9%

Figure 2 – Évolution du revenu par rapport à l'évolution des coûts du logement, Saint John, 2011-2021

Il existe également dans la ville un inventaire établi de logements hors marché qui contribue à fournir des logements abordables aux ménages à faible revenu et à revenu moyen. On estime que plus de 1 500 unités du parc immobilier de logements à loyer indexé sur le revenu sont gérées localement par des fournisseurs de logements sans but lucratif, des coopératives et des fournisseurs publics. Environ 1 200 ménages sont inscrits sur des listes d'attente pour accéder à ces logements, et la majorité d'entre eux visent des célibataires non âgés (45 %) et des familles (35 %), le reste étant des personnes âgées (20 %). Malgré ces listes d'attente substantielles et un besoin évident de logements plus abordables, l'inventaire n'a été que modestement enrichi. Une offre modeste de lits d'hébergement d'urgence, de logements de transition et de logements supervisés est également disponible localement pour répondre aux besoins des personnes sans domicile fixe ou ayant des besoins particuliers en matière de logement. Un certain nombre d'établissements de soins spéciaux et de maisons de repos sont également disponibles pour les personnes âgées dans la ville.

2.3 Accessibilité au logement

Comme dernier domaine d'analyse, les tendances associées à l'accessibilité au logement ont été examinées du point de vue des segments du marché de la location et de l'achat. Cette analyse a montré que, du point de vue de l'accessibilité financière, il est clair qu'un certain nombre de ménages de Saint John sont confrontés à des difficultés. Les ménages qui consacrent 30 % ou plus de leur revenu avant impôt au logement sont considérés comme ayant un problème d'accessibilité financière. Selon cette mesure, près d'un quart des ménages de la ville en 2016 (7 245 ménages) appartenaient à cette catégorie, l'accessibilité financière étant plus aigüe pour les locataires (36,4 % ou 4 889 ménages locataires) que pour les propriétaires (14,4 % ou 2 416 ménages propriétaires).

Malgré l'offre actuelle de logements et les ajouts récents, les ménages sont confrontés à des problèmes persistants dus à la hausse des coûts sur le marché. Cela peut être illustré en mettant en correspondance les estimations actuelles de revenus et d'accessibilité financière avec les options de logement typiques du marché du logement actuel, comme le montre la figure 3 ci-dessous. Dans ce diagramme, les revenus des ménages en 2021 pour chaque centile sont indiqués dans le continuum du logement. Les loyers abordables correspondants et les prix abordables des logements sont également

indiqués à ces seuils de revenu pour aider à illustrer l'accessibilité financière.¹ La partie supérieure de la figure indique où se situent les options typiques de logement locatif et de propriété sur le marché actuel, en fonction de leurs coûts actuels. En comparant les options du marché et l'accessibilité financière des ménages, il est évident que des lacunes existent.

Les ménages locataires, dont les revenus sont traditionnellement moins élevés, doivent faire face à des augmentations de loyer qui dépassent l'inflation et à des taux supérieurs à la moyenne dans les nouveaux ensembles de logements locatifs. Les estimations de la répartition des revenus pour 2021 suggèrent que les locataires dont le revenu familial est de 35 000 \$ ou plus (environ le 30^e percentile de revenu) pourraient être en mesure d'accéder aux loyers moyens du marché (voir la figure 3). Pour les ménages se situant à ce seuil, un loyer mensuel maximal de 875 \$ serait abordable. Or, les unités sur le marché se louent entre 800 \$ et 1 300 \$ et plus pour un logement d'une, deux ou trois chambres et plus. Près d'un tiers des locataires dont le revenu familial était égal ou inférieur à 25 000 \$ en 2021 peuvent se permettre un loyer maximal de 625 \$ par mois et ont donc de sérieuses difficultés à accéder au marché locatif traditionnel.

¹ Pour tous les ménages, on considère qu'un logement est abordable lorsqu'il ne représente pas plus de 30 % du revenu familial avant impôt. Dans le cas des locataires, cela signifierait que les coûts de location ne peuvent pas dépasser ce seuil. Pour ce qui est des propriétaires, les frais de logement (capital, intérêts et taxes) ne peuvent pas dépasser ce seuil. Dans le cas des propriétaires, des hypothèses supplémentaires sont faites pour la mise de fonds, la durée de l'hypothèque, le taux d'intérêt et la période d'amortissement. En utilisant les revenus des ménages et ces hypothèses, il est possible de calculer les loyers et le prix maximal abordable correspondant pour chaque centile de revenu.

Figure 3 – Abordabilité du continuum du logement

Housing Continuum – Affordability in Saint John (2021)									
Ownership Options				Resale Apartment \$166,900		Resale Single- or Semi- Detached \$231,280		New Single- Detached \$348,050	
Rental Options	Rent Geared to Income Housing		CMHC Rent 1 Bed: \$591 2 Bed: \$754 3 Bed: \$953		Secondary Rental Market \$1,000 - \$1,500				
Income Level	\$ 16,280	\$ 27,130	\$ 36,570	\$ 46,550	\$ 57,460	\$ 71,100	\$ 87,360	\$ 108,570	\$ 140,565
Max. Monthly Rent	\$ 340	\$ 680	\$ 910	\$ 1,160	\$ 1,440	\$ 1,780	\$ 2,180	\$ 2,710	\$ 3,510
Max. House Price	\$ 57,880	\$ 96,440	\$ 129,980	\$ 165,460	\$ 204,250	\$ 252,790	\$ 310,520	\$ 385,930	\$ 499,660
Market Segment	Lower Income			Middle Income			Higher Income		
Share of Households	30%			30%			40%		

30th income percentile
60th income percentile

Malgré des taux d'intérêt historiquement bas et des prix des logements abordables par le passé, la baisse des stocks récents et une demande soutenue ont entraîné une escalade rapide des prix sur le marché de la propriété. Par conséquent, seuls les ménages situés dans les tranches de revenus les

plus élevées (au-dessus du 70^e percentile de revenus, gagnant plus de 87 000 \$ par année) peuvent se permettre de payer le prix moyen d'une maison neuve en 2021 (voir la figure 3). Le prix moyen étant de 350 000 \$ pour une maison neuve, les ménages devraient avoir un revenu annuel de plus de 100 000 \$ pour que la maison soit jugée abordable. Sur le marché de la revente, les prix moyens sont plus bas, soit 220 000 \$, et il faudrait un revenu familial de 55 000 \$ pour qu'ils soient abordables, mais seulement la moitié environ des ménages pourraient avoir accès à ces options. Par conséquent, certains propriétaires potentiels resteront sur le marché locatif pour répondre à leurs besoins en matière de logement, créant ainsi une concurrence supplémentaire pour les ménages à faible revenu et à revenu moyen qui peuvent se permettre uniquement des logements locatifs.

2.4 Lacunes décelées dans le continuum du logement

En évaluant les tendances actuelles et prévues en ce qui concerne l'offre par rapport à la demande projetée, il est possible d'identifier les zones de lacune le long du continuum local du logement (figure 4). Pour combler ces lacunes, il faut des ressources, des partenariats et des interventions différents pour s'attaquer avec succès aux causes sous-jacentes. Les résultats de l'évaluation des besoins ont permis d'identifier quatre secteurs à risque.

Figure 4 – Lacunes dans le continuum local du logement



Logements supervisés/adaptés

Les personnes ayant besoin d'un logement supervisé ou adapté ont généralement besoin d'une certaine forme de soutien ou d'un environnement modifié leur permettant de vivre de manière indépendante. Pour ces raisons, elles ont normalement des revenus moins élevés et éprouvent des problèmes d'accessibilité financière. Les revenus de ces personnes sont généralement inférieurs à 35 000 \$ et, dans de nombreux cas, bien inférieurs à ce montant, ce qui les place au bas de l'échelle du logement, où elles ont besoin d'un logement dont le loyer ne dépasse pas 875 \$ par mois. Étant donné les options très limitées du marché à ce niveau de revenu, le gouvernement provincial et les organismes locaux de prestation de services ont un rôle important à jouer pour répondre à ces besoins, que ce soit par le biais de services, d'une aide, d'un logement ou d'une combinaison de ces éléments.

Un mélange de logements supervisés/adaptés est disponible dans la région de Saint John. Ces logements répondent à une variété de clientèles et à leurs besoins spécifiques, y compris ceux qui sont sans abri ou qui risquent de le devenir. Cependant, cette offre est limitée et l'on s'inquiète de l'insuffisance de logements adaptés aux personnes ayant des besoins en matière d'accessibilité. L'expansion des logements hors marché existants par le biais de nouvelles initiatives d'offre a été assez modeste et, par conséquent, la demande reste insatisfaite. Le fait de fournir des logements mieux adaptés aux personnes ayant besoin d'aide ou ayant des besoins spéciaux et de les relier aux soutiens

nécessaires est une priorité qui doit être poursuivie avec le gouvernement et les organismes locaux de prestation de services.

Des logements pour répondre aux besoins des ménages les plus vulnérables

Les personnes qui se trouvent au bas du continuum connaissent des difficultés considérables en raison de leurs faibles revenus et de leurs choix limités en matière de logement. Cela inclut environ un tiers de tous les ménages locataires, ceux dont le revenu est inférieur à 25 000 \$ et qui peuvent se permettre un loyer maximal de 625 \$ par mois, et 10 % des ménages locataires dont le revenu est inférieur à 35 000 \$ et qui peuvent se permettre un loyer maximal de 875 \$ par mois. Il existe très peu d'options sur le marché locatif à ces prix et il y a une forte dépendance vis-à-vis des logements hors marché pour répondre à ces besoins. Bien qu'il existe des options d'aide au logement fournies principalement par le gouvernement, que ce soit en termes de soutien du revenu ou de logement abordable, ces options hors marché sont limitées, elles dépendent du financement des gouvernements supérieurs et elles sont assorties de critères d'admissibilité.

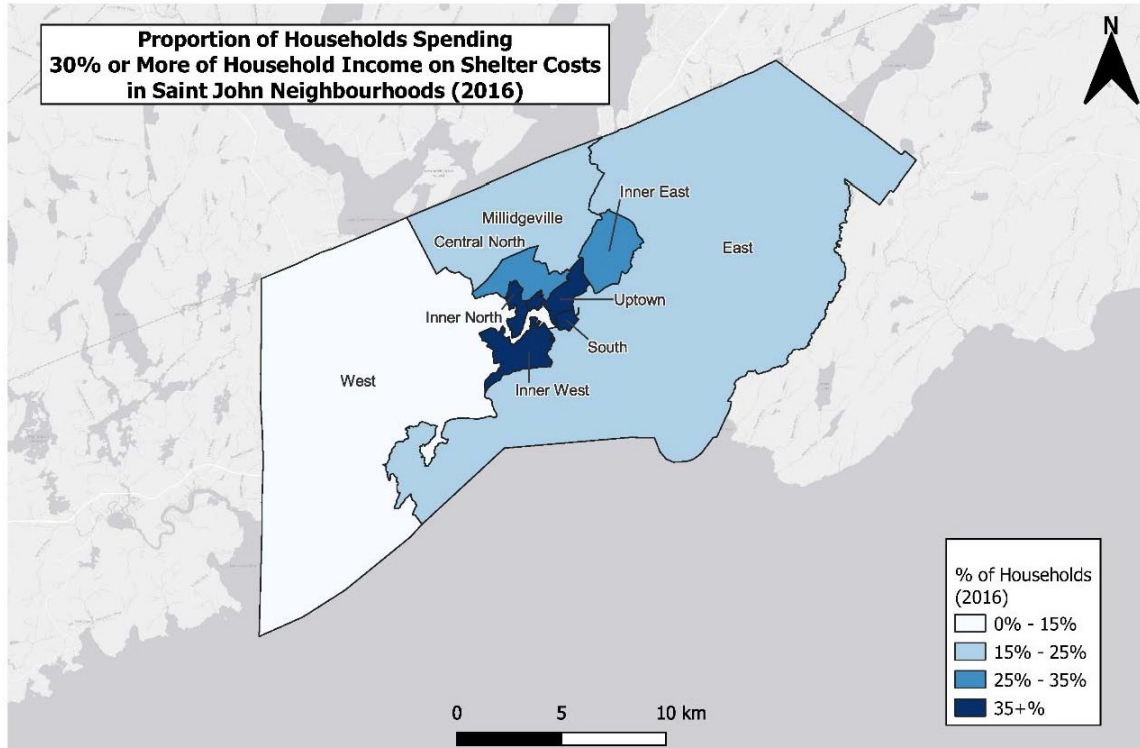
Bien qu'il existe des options locales offrant un éventail d'unités, de types et de tailles, il existe également des listes d'attente considérables pour ces unités. Les ressources destinées à maintenir le stock existant et à soutenir les nouvelles offres ont augmenté ces dernières années, mais elles sont limitées et les ajouts à ce stock ont été modestes malgré une demande soutenue. Des programmes récents ont également ciblé les ménages pouvant se permettre les loyers inférieurs au marché plutôt que les ménages à faible revenu qui comptent sur les options de loyers indexés sur le revenu pour répondre à leurs besoins. Compte tenu du manque d'options disponibles pour ce groupe de ménages, il est nécessaire de disposer de ressources supplémentaires des gouvernements supérieurs afin de combler cette lacune.

Logement locatif abordable

En ce qui concerne les ménages ayant un revenu moyen (30^e à 60^e percentile de revenu), l'escalade des loyers et l'offre limitée d'options sur le marché locatif ont créé des défis importants. Cela a été encore plus vrai pour près d'un tiers des locataires déjà sur le marché et qui ont généralement un revenu familial moins élevé, soit entre 35 000 \$ et 45 000 \$. Ces ménages pourraient se permettre des loyers se situant entre 875 \$ et 1 125 \$ et il existe des logements accessibles à ces prix, bien que les prix des nouvelles unités du marché soient généralement plus élevés que ceux du parc immobilier existant.

Cependant, l'inventaire actuel du marché locatif primaire est fortement axé sur les unités de deux chambres à coucher, malgré le fait qu'il y a une demande à la fois pour des unités plus petites d'une chambre à coucher et pour des unités familiales plus grandes. L'augmentation prévue du nombre de personnes âgées, de ménages composés d'une seule personne et de ménages d'immigrants ne fera qu'accroître cette demande. Les logements du marché locatif secondaire peuvent offrir des options supplémentaires aux ménages plus nombreux, mais ils sont généralement plus chers et ne présentent pas la même sécurité d'occupation que les logements locatifs construits à cet effet.

Figure 5 – Concentration des problèmes d'abordabilité à Saint John



Lorsque les logements sont plus anciens et que les loyers sont plus bas, il peut arriver qu'ils soient en mauvais état ou qu'ils ne répondent pas aux besoins des ménages. La revitalisation de l'offre de logements locatifs adéquats et l'élargissement du nouveau parc immobilier en fonction du type et de l'abordabilité aideraient les ménages qui ont du mal à trouver des options intermédiaires. Bien que cela relève essentiellement du secteur privé, l'utilisation de programmes, d'incitatifs et de politiques gouvernementales peut contribuer à améliorer l'accessibilité financière des nouvelles unités offertes.

Les ménages aux revenus les plus faibles ont tendance à consacrer une plus grande partie de leurs revenus aux frais de logement, peu importe s'ils sont locataires ou propriétaires. Cette situation est plus aiguë dans le cas des ménages locataires en raison de leurs revenus moyens moins élevés, mais elle comporte également une dimension locale. Comme le montre la figure 5, les ménages qui dépensent le plus en frais de logement se retrouvent principalement dans les quartiers du centre-ville. Ces mêmes quartiers ont tendance à avoir une forte proportion de logements locatifs.

Propriété abordable

Les besoins des ménages dont les revenus se situent dans la tranche supérieure du marché (au-dessus du 60^e percentile de revenu) sont généralement satisfaits par le secteur privé. Toutefois, la récente flambée des prix à Saint John a mis en évidence les difficultés d'accès à de nouvelles options de logement lorsque les revenus des ménages sont inférieurs à 100 000 \$. Sur le marché de la revente, il y a plus de flexibilité avec l'accès à des options de marché aussi basses que le 50^e percentile de revenu (ou environ 70 000 \$), mais ces options sont limitées. Le fait de permettre l'accès au marché de la propriété aux personnes ayant des revenus plus modiques contribuerait à atténuer les pressions sur le marché global.

Lorsque les ménages ne peuvent pas accéder au marché de la propriété, ils peuvent choisir de rester plus longtemps sur le marché locatif, ce qui entraîne une demande en aval de logements mieux adaptés aux ménages locatifs à faibles revenus. La perspective d'une hausse des taux d'intérêt et les problèmes liés à la chaîne d'approvisionnement ne peuvent que renforcer ces pressions. Le manque d'options de densité moyenne à bas prix contribue également aux problèmes d'accessibilité dans cette tranche de revenus. Tout comme dans le cas des logements locatifs abordables, le marché privé a un rôle primordial à jouer pour répondre aux besoins. Toutefois, l'utilisation stratégique des programmes, incitatifs et politiques du gouvernement pourrait contribuer à améliorer l'abordabilité des nouvelles propriétés.

2.5 Enjeux émergents

Les conclusions du rapport d'évaluation des besoins en matière de logement donnent un aperçu clair des tendances et des lacunes en ce qui a trait au marché local du logement. Pour valider ces résultats, mieux comprendre les causes profondes et obtenir des commentaires sur les solutions potentielles en matière de logement, une vaste campagne de consultation a été menée auprès des intervenants durant le processus d'étude. Par le biais d'entrevues, de groupes de discussion, d'ateliers et de séances de discussion ouverte, plus de 100 personnes et organismes ont fourni des renseignements précieux sur les conditions, les préoccupations et les priorités locales en matière de logement.

Cette consultation a permis de dégager un certain nombre d'enjeux prioritaires qui correspondent aux conclusions de l'analyse de l'évaluation des besoins :

L'accessibilité financière reste un obstacle pour de nombreux ménages – Comme l'indique l'analyse des lacunes, l'accessibilité financière est considérée comme un problème dans tout le continuum du logement pour de nombreux ménages de la ville. Il y a toujours eu un nombre élevé de ménages à faible revenu ou à revenu moyen qui ont des problèmes d'accessibilité financière, mais ces besoins se sont intensifiés en raison de la polarisation accrue des revenus, de l'augmentation récente et rapide du coût du logement et de la lenteur des réponses en matière d'offre abordable. Les locataires du marché intermédiaire sont également confrontés à une diminution de l'accessibilité financière en raison de la hausse des coûts de location et de la baisse des taux d'inoccupation. On observe également une baisse plus marquée de l'accessibilité à la propriété par rapport aux tendances historiques, en raison de l'augmentation rapide du coût des logements et des pressions du marché. Par conséquent, la question de l'accessibilité financière dans le cas du logement est une priorité pour de nombreux ménages.

L'éventail des options de logement est limité dans certains secteurs – Dans l'ensemble, il y a un manque général d'options de densité moyenne qui tendent à fournir plus d'accessibilité financière par rapport aux formes de densité inférieure. Les logements locatifs et surtout les logements hors marché se retrouvent généralement dans des secteurs de la zone centrale de la ville, créant chez les résidents un sentiment d'enclaves à faibles revenus. Cette concentration de types de logements dans certains quartiers et les lacunes dans d'autres ont été identifiées par les intervenants, qui estiment qu'un plus large éventail d'options de logement devrait être disponible dans toute la ville. Les limites quant à l'accessibilité physique sont également considérées comme un obstacle dans le cas des ménages vulnérables.

Demande continue en matière d'accès aux logements hors marché – Les listes d'attente soutenues et le faible taux de roulement dans les logements communautaires ont donné lieu à de

longs délais d'attente pour ceux qui cherchent à y accéder. Les intervenants ont également noté qu'il existe un groupe important de ménages à faible revenu qui dépendent de logements très abordables comme ceux offerts par les fournisseurs de logements communautaires, et il est peu probable que cette demande diminue. Il y a également peu d'options abordables pour les locataires actuels, ce qui aggrave le problème. Outre la création d'un plus grand nombre de logements communautaires, les intervenants ont également identifié la nécessité d'un plus grand nombre de logements de transition/supervisés pour les personnes ayant des besoins particuliers en matière de logement.

Pressions soutenues sur le marché locatif – Les intervenants ont régulièrement évoqué la hausse des prix et le resserrement du marché locatif en tant que. Cette situation est aggravée par le fait qu'il n'y a pas de contrôle des loyers ni de protection des locataires, en particulier dans le cas de « rénovations » où les baux sont résiliés sous prétexte d'améliorations du bâtiment, mais où les appartements sont reloués à des prix considérablement plus élevés. La consolidation de la propriété et de la gestion des logements locatifs a également été évoquée par les intervenants en tant que facteur contribuant à faire en sorte que l'accès aux logements locatifs est plus difficile.

Inquiétudes quant à la perte et à la qualité du parc de logements existant – La plus grande proportion de logements anciens dans la ville signifie que certains d'entre eux ne sont pas en aussi bon état et risquent de se délabrer. Ces logements sont généralement plus abordables. Les intervenants ont indiqué qu'il était nécessaire de mieux faire respecter les normes de propriété et de disposer d'une autorité suffisante pour traiter avec les propriétaires délinquants afin de préserver les logements. Par ailleurs, on reconnaît que le parc immobilier vieillissant doit être revitalisé ou amélioré pour continuer à fournir des logements adéquats et sécuritaires. Le fait de trouver un équilibre entre la nécessité de revitaliser le parc immobilier et le maintien d'un prix abordable est un défi reconnu.

Défis liés à la création de nouveaux logements abordables – L'augmentation de l'offre en matière de logements abordables est une priorité pour de nombreux intervenants. En plus d'avoir plus de ressources, il a été reconnu que la capacité de fournir une nouvelle offre dans le secteur non lucratif est limitée, malgré le fait que les prêts hypothécaires arrivant à échéance pourraient présenter de réelles occasions d'améliorer ou d'étendre l'offre en utilisant les capitaux propres accumulés. Les intervenants ont fait remarquer que l'accès à ces ressources, et l'utilisation de celles-ci, peuvent présenter des défis pour les promoteurs hors marché qui en ont besoin et manquer de souplesse pour les autres, principalement dans le secteur privé. Les intervenants considèrent également les politiques de taxation et d'évaluation comme des obstacles à la création d'une nouvelle offre.

Possibilités inexploitées et politiques de planification – Il existe toute une gamme d'outils et de ressources qui peuvent aider à soutenir le logement abordable, que ce soit au niveau fédéral, provincial ou local. Bien que la ville soit considérée comme ayant une approche généralement favorable au logement, le cadre réglementaire pourrait offrir une plus grande flexibilité dans le cas des politiques et des processus de planification. Les intervenants ont également souligné la participation limitée du secteur privé et le potentiel inexploité que cela peut représenter, notamment dans le cas des petites et moyennes entreprises. La mise en place d'un environnement de développement plus propice et la prestation d'outils et de ressources à cet effet sont considérées comme une façon clé de résoudre les problèmes d'accessibilité financière.

Manque de coordination et de collaboration au niveau local – Un certain nombre d'organismes gouvernementaux et communautaires travaillent à résoudre les problèmes de logement prioritaires à Saint John. Cependant, une proposition récurrente des intervenants consisterait à adopter une approche mieux coordonnée pour aborder les problèmes locaux. Une telle approche permettrait de faire en sorte que les efforts et les ressources soient alignés de manière plus ciblée. Les intervenants estiment également qu'une plus grande collaboration entre les organisations pourrait donner lieu à des partenariats créatifs et permettrait de mieux exploiter les ressources et d'éviter les occasions manquées.

Les enjeux émergents soulevés par les intervenants donnent un aperçu des domaines où les améliorations apportées au système de logement local peuvent avoir un impact significatif. En tant que participants actifs au système de logement, ces points de vue sont importants. Pour obtenir une perspective plus large, les perceptions de la communauté sur le logement ont également été sollicitées dans le cadre du processus d'étude. Deux sondages distincts ont permis de recueillir l'avis des ménages vulnérables et de la population en général. Ces deux groupes ont été interrogés sur leur logement actuel, leurs problèmes de logement et leurs principales priorités. Les résultats ont montré ce qui suit :

Sondage auprès des ménages vulnérables (128 répondants)

- La plupart des répondants apprécient la proximité actuelle des services nécessaires, des transports en commun, des écoles et des parcs.
- Toutefois, ils s'inquiètent également de l'état des bâtiments et de leur capacité de payer le loyer ou l'hypothèque.
- Environ la moitié des répondants ont eu besoin d'une aide au logement au cours de l'année précédente, mais plus de 20 % d'entre eux ont eu de la difficulté à obtenir une telle aide.
- Les principaux obstacles au logement soulevés sont le manque de revenus, les longues listes d'attente et la discrimination des propriétaires.
- De nombreux répondants pensent que la situation du logement dans la communauté s'améliorerait si l'on construisait plus de logements locatifs abordables et s'ils avaient un meilleur accès à des logements locatifs abordables.

Sondage auprès de la population en général (333 répondants)

- La majorité des répondants aiment leur lieu de résidence actuel, mais environ la moitié d'entre eux ont des inquiétudes quant à l'accessibilité financière.
- La plupart des répondants estiment qu'il n'y a pas assez d'options de logement dans la ville et qu'un plus grand nombre de logements locatifs est nécessaire.
- Le principal problème de logement évoqué dans la communauté est l'augmentation des loyers et du prix des maisons.
- La plupart des répondants ont un avis très catégorique sur l'absence de logements, l'éventail limité d'options de logement et la répartition variable des types de logements dans la ville.
- Les principales priorités devant être abordées selon les répondants sont l'amélioration de l'accessibilité financière des locataires et l'augmentation de l'offre de logements abordables.

Ces perceptions de la communauté sont conformes aux problèmes identifiés dans le rapport d'évaluation des besoins et aux points de vue exprimés par les intervenants dans le cadre du processus de consultation global. Cela indique qu'il existe des préoccupations communes en matière de logement et d'accessibilité financière au sein de la communauté. Cela démontre également qu'il y a un niveau de soutien élevé pour ce qui est de prendre des mesures visant à résoudre les problèmes de logement, en particulier dans le cas de l'accessibilité financière.

3 Le cadre de la politique du logement

Pour élaborer un plan d'action pratique et réaliste, il est important de comprendre le cadre de la politique du logement qui régit et façonne l'activité dans ce domaine. Voici un aperçu du système de logement local et du cadre stratégique dans lequel il fonctionne à Saint John.

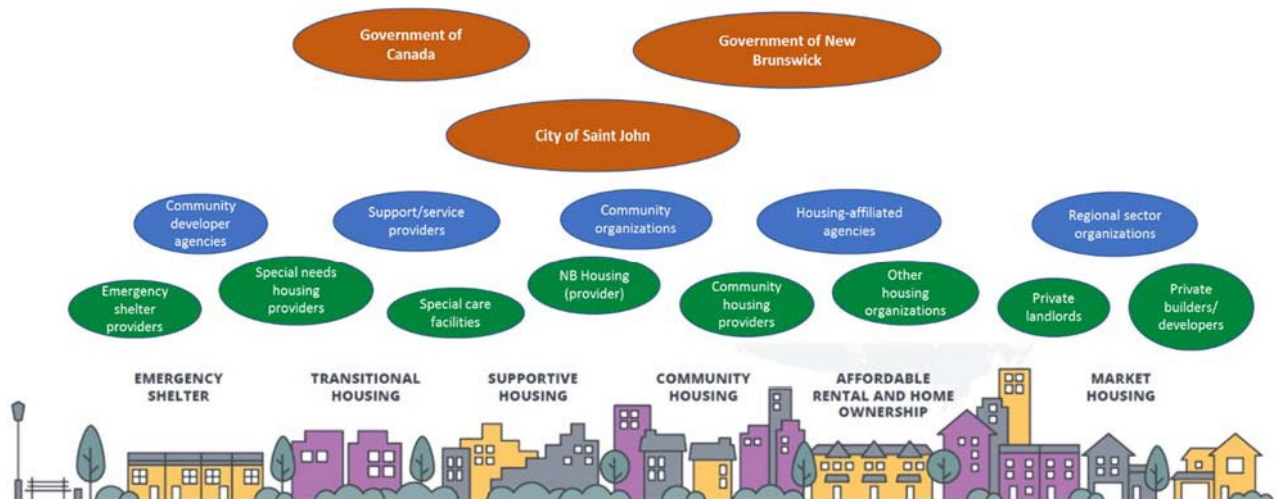
3.1 Le système de logement

Le système de logement local est essentiellement un regroupement informel d'intérêts interreliés qui fournissent collectivement les différents types de logements dont une communauté a besoin dans un continuum de logement. Comme le montre le diagramme ci-après (Figure 6), les éléments constitutifs du système sont les suivants :

- Les différents ordres de gouvernement qui participent à l'élaboration des politiques, à la réglementation du logement, au financement des initiatives et à l'exécution des programmes (en orange).
- Les fournisseurs de logements, les principaux intervenants qui participent au développement et/ou à la possession et à l'exploitation de logements (en vert).
- Les agences et organisations affiliées qui fournissent un soutien, des services ou une forme d'assistance aux fournisseurs de logements ou directement aux personnes dans le besoin (en bleu).

Ces entités sont situées à proximité du continuum du logement au bas du diagramme pour aider à situer les types de logements avec lesquels elles s'alignent le plus. Ensemble, ces éléments constitutifs forment un système informel qui fournit une gamme de logements aux résidents de Saint John. Chacun d'entre eux a un rôle important à jouer dans le système plus large et est donc nécessaire pour contribuer à la réalisation des buts et objectifs du plan d'action. Ces rôles sont examinés plus en détail dans les sections suivantes.

Figure 6 – Le système de logement local



3.2 Rôles et responsabilités traditionnels

Les rôles et responsabilités traditionnels des divers intervenants qui composent le système de logement de Saint John sont indiqués ci-dessous.

Les **gouvernements supérieurs** (fédéral et provincial) déterminent les politiques et fournissent les ressources. Ils mettent en place :

- Les lois habilitantes
- Les stratégies et les plans directeurs
- Les politiques de mise en œuvre
- Les programmes et initiatives à l'appui
- Les processus de suivi et d'orientation

Les lois, plans et politiques du gouvernement fédéral et du gouvernement provincial permettent non seulement d'orienter les activités dans le secteur du logement, mais donnent aussi souvent lieu à des programmes offrant diverses formes d'aide financière pour aider à répondre à un large éventail de besoins en matière de logement. Dans le cas du logement et des services sociaux, cela relève carrément de la province du Nouveau-Brunswick, par l'intermédiaire d'Habitation NB et de Développement social NB.

La Ville de Saint John, en tant qu'entité municipale, n'est pas légalement responsable du logement ou des services sociaux. Cela dit, elle est responsable de l'aménagement du territoire local, des autorisations en matière de lotissement et des normes de propriété, qui ont tous une influence sur l'environnement bâti. Elle s'intéresse également à la création de communautés saines, dynamiques et inclusives, dont le logement est une pierre angulaire importante. À cet égard, la Ville joue un rôle en proposant des programmes d'incitation au développement, en soutenant les agences de développement de quartier et en créant un environnement propice au développement du logement. La Ville réussit à assumer ces rôles plus discrétionnaires et à faire progresser les efforts dans les limites de son mandat. Cependant, il est reconnu que la Ville peut avoir un impact plus important sur la réalisation de la vision de la communauté en matière de logement, comme l'indique ce plan.

La **communauté au sens large** joue également un rôle important, en agissant collectivement et en mettant en œuvre toute une série d'initiatives liées au logement. Les agences et entités communautaires directement impliquées dans le logement :

- Offrent et entretiennent des logements
- Offrent des programmes/services de soutien
- Assurent la gestion des relations avec les clients
- Procèdent à des innovations
- Prônent des améliorations

Cela inclut les exploitants de logements d'urgence (par exemple Cloverdale, Outflow), ainsi que les fournisseurs de logements adaptés (p. ex., Saint John Community Living, John Howard Society, L'Arche, Safe Haven, etc.). Les fournisseurs de logements communautaires tels que Saint John Non-Profit Housing Corporation et Housing Alternatives Inc. fournissent des logements hors marché et des logements du marché mixtes dans toute la communauté, en plus des fournisseurs autochtones comme Skigen Elnoo Housing Corp. D'autres organismes de logement aident à répondre aux différents besoins de la collectivité en matière de logement, notamment Habitat pour l'humanité, qui se concentre sur l'accès à la propriété, et les nombreux établissements de soins spéciaux pour les personnes âgées, qui sont détenus et exploités par le secteur privé.

Un certain nombre d'organismes aident à répondre aux besoins de soutien des résidents de la collectivité, tant au niveau du quartier (promoteurs de quartier) que, de façon plus générale, par l'intermédiaire de fournisseurs de services de soutien (p. ex., Independence Plus, Fundy Wellness Network, L'Armée du Salut, Teen Resource Centre, etc.) et d'organismes communautaires (p. ex., YMCA, Seniors Resources Centre, Chroma, Multicultural Association, Acorn, etc.). Bien qu'ils ne soient pas directement impliqués dans la prestation de logements, les services qu'ils offrent peuvent aider des gens à trouver et à conserver un logement.

Il y a aussi des intervenants de toute la collectivité qui participent à des initiatives et à des activités qui recourent le logement de plusieurs façons, que ce soit dans le cas de la mise en réserve de terrains (Saint John Land Bank), de l'immobilier à vocation sociale (Kaleidoscope), de la planification sociale et de la réduction de la pauvreté (Human Development Council), du milieu universitaire (UNB Saint John), des intérêts commerciaux (BCAPI) ou du développement économique (Imaginer Saint John). Il existe également des organisations sectorielles qui représentent les intervenants ayant un rôle à jouer au niveau local, qu'il s'agisse d'association des propriétaires, d'association immobilière, d'association des constructeurs de maisons ou d'association de la construction.

Collectivement, ces diverses entités et organisations constituent un système de logement local informel qui répond aux besoins de la collectivité. Le défi consiste à rassembler ces divers éléments du système de logement de manière significative afin d'apporter des changements positifs par le biais de ce plan d'action.

3.3 Outils pour soutenir le logement au niveau local

Il existe de nombreux outils permettant de faire face aux problèmes et préoccupations en matière de logement. En tant que principaux fournisseurs de ces outils, les intervenants gouvernementaux ont un rôle important à jouer en utilisant les leviers qu'ils contrôlent pour favoriser un système de logement plus réactif. Ces outils comprennent :

- **Réglementations/approbations** : Les gouvernements fédéral et provinciaux établissent des lois et politiques qui réglementent et influencent le marché du logement. Au niveau local, la Ville de Saint John possède les pouvoirs de réglementer et d'approuver divers types de développement immobilier et peut utiliser ces pouvoirs pour aider à orienter le type de logement fourni pour répondre aux besoins identifiés.
- **Formes/modèles de logement** : La Ville peut également réglementer le type de logements et autoriser/encourager divers modèles de logement novateurs afin de contribuer à accroître l'offre de logements nécessaires pour répondre aux besoins identifiés. Les programmes et le financement offerts aux niveaux fédéral et provincial peuvent également contribuer à favoriser des options novatrices pour répondre aux besoins en matière de logement.
- **Terrain/propriété** : Tous les niveaux de gouvernement, y compris la Ville, ont la capacité de mettre à disposition des biens excédentaires à des prix inférieurs à ceux du marché, ce qui peut apporter un soutien essentiel à la fourniture de logements abordables. Les entités du secteur public et les organisations communautaires locales peuvent également être une source de biens immobiliers pour soutenir le logement abordable (p. ex., les commissions scolaires, les communautés confessionnelles, Saint John Land Bank, etc.).

- **Aide au développement/à la rénovation** : Les programmes et le financement offerts aux niveaux fédéral et provincial offrent un certain nombre d'options pour soutenir l'offre de nouveaux logements et la rénovation du parc immobilier existant. La Ville a également le pouvoir de financer et d'administrer des programmes offrant une aide pour le développement de formes de logement souhaitées, la conversion de structures non résidentielles en vue d'un usage résidentiel et la rénovation de formes de logement inférieures aux normes pour les rendre utilisables. Cette aide peut prendre de nombreuses formes, notamment des subventions, des exonérations de frais et des allègements fiscaux. Ces programmes peuvent souvent être jumelés à des programmes fédéraux et provinciaux pour renforcer le niveau d'aide disponible.
- **Aide financière/aux revenus pour les ménages** : De par leur mandat, les gouvernements fédéral et provinciaux jouent un rôle de premier plan dans la fourniture d'une aide financière aux ménages, que ce soit directement ou par le biais d'initiatives axées sur le logement (p. ex., suppléments de loyer, allocations de logement). La Ville a la possibilité d'offrir une aide supplémentaire pour des initiatives de logement comme celles-ci, qui visent à aider les ménages les plus démunis.
- **Autres initiatives** : Une variété d'autres services et mesures de soutien peuvent être offerts pour aider à favoriser de meilleurs résultats en matière de logement au niveau local. Bien que les gouvernements fédéral et provincial jouent un rôle dans le financement et le soutien des innovations en matière de logement, la Ville a également le pouvoir de poursuivre des initiatives pour aider à répondre aux besoins identifiés en matière de logement. Il peut s'agir de sensibiliser le public quant aux principaux problèmes de logement, de fournir des renseignements sur les ressources, d'aider à la coordination du système de logement et de favoriser les partenariats communautaires. Bien qu'elles ne soient pas obligatoires, ces fonctions peuvent jouer un rôle important et servir de catalyseur dans la recherche de solutions locales utiles en matière de logement.

Les nombreux outils et ressources possibles en matière de logement offrent un éventail d'options pour répondre aux besoins communautaires en matière de logement. Et, bien qu'ils soient largement dirigés par le gouvernement, les outils, ressources et capacités communautaires existants jouent un rôle tout aussi important. À Saint John, plusieurs des outils identifiés sont utilisés ou sont envisagés. En adoptant une approche coordonnée axée sur la collaboration, on fait en sorte que le système de logement local ait la capacité d'exploiter sa force collective et de relever les défis auxquels il est confronté en matière de logement.

3.4 Un système en évolution

Au cours des années 1990, l'évolution des priorités a entraîné le retrait progressif du gouvernement fédéral dans le cadre de l'administration des programmes de logement et la délégation de certaines responsabilités en matière de logement aux gouvernements provinciaux et territoriaux. Au cours des cinq dernières années, le gouvernement fédéral a inversé cette direction et a fermement rétabli son rôle en adoptant la Stratégie nationale sur le logement, qui prévoit notamment des investissements générationnels dans le logement abordable. Certaines de ces initiatives sont offertes de concert avec la province du Nouveau-Brunswick, ou cette dernière partage les frais. De même, la province a également redéfini son rôle en matière de logement au cours des dernières années par le biais de sa propre stratégie, le Plan d'action du Nouveau-Brunswick, qui définit les programmes et initiatives qu'elle compte offrir.

Bien que la Ville ne soit pas tenue de fournir des logements abordables, elle reconnaît clairement l'importance du logement comme élément fondamental de toute communauté saine. Grâce à des politiques progressistes, des pratiques de développement et des programmes d'incitation, la Ville s'est efforcée de créer un environnement plus favorable au logement à l'échelle locale. Comme la plupart des autres villes canadiennes, Saint John a connu des augmentations rapides des loyers et des prix des maisons qui ont largement dépassé la croissance des revenus et créé des problèmes d'accessibilité pour les résidents locaux. On observe également un changement dans la façon dont les municipalités ont réagi à travers le pays, alors qu'elles se débattent avec des options pour faire face à la détérioration de la situation du logement. Le profil de revenu inférieur, le taux de croissance moyen inférieur et le parc immobilier plus ancien ont rendu cette situation plus difficile pour Saint John. À la lumière de ces défis et malgré les efforts déployés à ce jour, il est clair qu'il faut en faire encore plus.

Il existe un complément de partenaires locaux qui ont joué un rôle important dans le cadre des efforts déployés en matière de logement et d'itinérance jusqu'à présent. Ces agences et organisations ont joué un rôle déterminant dans la recherche de solutions aux problèmes en constante évolution, en utilisant les outils et les ressources disponibles. Elles ont également fourni une ressource essentielle à la communauté en aidant à faire avancer les intérêts du logement. Malheureusement, la coordination et l'alignement des efforts entre les partenaires, la Ville et les entités de financement comme les gouvernements fédéral et provincial n'ont pas été efficaces. Et, malgré le nombre d'outils et de ressources disponibles ou en cours d'utilisation, les progrès sont limités en ce qui concerne l'augmentation de l'offre de logements abordables. Ce plan d'action offre une occasion claire de remédier à la situation, en définissant les rôles de leadership, en identifiant les tâches/priorités nécessaires et en aidant à aligner les efforts de la communauté.

4 Élaboration du plan d'action

Le plan d'action pour le logement abordable a été élaboré en réponse aux lacunes identifiées en matière de logement et aux problèmes émergents qui nécessitent une action rapide. Bien que le plan tienne compte du cadre politique local qui existe à Saint John, il établit de nouvelles étapes ciblées pour aborder ces questions dans tout le continuum du logement. Il assure également la participation des intervenants au sein du système de logement local, en s'appuyant sur les rôles et responsabilités passés pour forger une réponse plus coordonnée et plus cohérente face aux défis émergents.

Comme tout plan d'action, il existe un champ d'application qui a guidé l'élaboration du plan et des limites inévitables à ce que le plan peut faire. Ce Plan :

- Met l'accent sur les domaines du continuum du logement qui relèvent de la compétence des municipalités et est donc moins axé sur les solutions pour personnes sans-abri ou les logements du marché immobilier.
- Reconnaît les questions structurelles plus vastes telles que le soutien du revenu, l'assistance sociale et les politiques du marché du travail qui ont une influence sur le logement, mais qui dépassent la portée de ce plan.
- Reconnaît l'équilibre inhérent nécessaire pour favoriser les solutions de logement abordable tout en maintenant une position communautaire compétitive en matière de développement, de construction et d'investissement.

Ce plan est orienté par une vision et des principes qui chapeautent six grands domaines thématiques et recommande quelque 39 mesures. Ces mesures sont destinées à favoriser des résultats bénéfiques en matière de logement dans l'ensemble du continuum au cours des cinq prochaines années, que ce soit en termes de coordination initiale, de mesures à moyen terme ou de réformes plus systémiques échelonnées sur le long terme.

4.1 Définir une orientation stratégique

Pour aider à guider le plan d'action, une vision formelle et des principes directeurs ont été élaborés. La vision du plan d'action découle de la charte du projet, qui stipule ce qui suit :

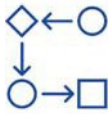
« Saint John est une collectivité dynamique, inclusive et prospère, dotée d'une gamme variée de logements sûrs et abordables »

Cette vision est sous-tendue par des principes clés que le plan d'action prend en compte, à savoir :

- Soutenir une approche du logement fondée sur les droits
- Reconnaître que le logement est la pierre angulaire d'une communauté saine
- Répondre à l'éventail des besoins des résidents actuels et futurs
- Maintenir et améliorer la qualité du parc de logements existants
- Soutenir des quartiers dynamiques, complets et inclusifs
- Utiliser efficacement les terres, les ressources et les infrastructures
- Promouvoir l'investissement public pour le bien public
- Faire progresser les solutions communautaires aux défis communautaires

Bon nombre de ces principes sont conformes au plan municipal de la ville (Plan SJ) et aux aspirations que la communauté a exprimées tout au long du processus d'étude.

Pour soutenir la vision du plan d'action, six objectifs principaux ont été identifiés, qui concernent les domaines clés du système de logement où une action est justifiée. L'amélioration des résultats en matière de logement dans chacun de ces domaines contribuera à favoriser un système de logement local plus robuste et répondant aux besoins de la communauté. Les objectifs du plan d'action sont les suivants :



1. Améliorer la connaissance et la coordination du système – Le système de logement local comporte un certain nombre d'éléments qui sont déjà établis et d'autres qui doivent être créés. Il est essentiel de coordonner les efforts au sein du système, de mettre le plan en œuvre et de suivre activement les résultats. Il est également essentiel de sensibiliser davantage la communauté en ce qui concerne les problèmes de logement pour obtenir de meilleurs résultats dans ce domaine.



2. Soutenir des solutions de logement hors marché et investir dans de telles solutions – La partie du marché du logement qui dessert les personnes ayant des revenus peu élevés ou modiques est essentielle pour répondre aux besoins des ménages vulnérables qui ont peu d'autres options. Il est essentiel de soutenir les efforts des intervenants communautaires qui fournissent ces logements pour ces ménages et d'investir dans des solutions qui préservent et élargissent l'offre de logements hors marché.



3. Préserver et améliorer le parc de logements existant – La Ville de Saint John possède un parc mixte de logements qui s'est développé au fil des ans en réponse à la demande. Une grande partie du parc ancien fournit des logements abordables, mais qui nécessitent des réparations ou une revitalisation pour continuer à répondre aux besoins des résidents. La préservation de ce parc et de son caractère abordable est un moyen important et rentable de continuer à répondre aux besoins de la communauté en matière de logement.



4. Accroître l'offre et la gamme d'options en matière de logements abordables – Bien que le parc existant joue un rôle important dans la satisfaction des besoins, l'ajout de nouveaux logements peut servir à répondre aux besoins changeants, aux lacunes et aux déficiences du marché. L'utilisation d'outils et d'incitatifs ciblés peut contribuer à combler ces lacunes et à générer un plus large éventail de choix de logements abordables pour les résidents de la ville.



5. Instauration d'un système de logement plus réactif – Le système de logement local est un réseau interrelié d'entités, d'agences et d'intérêts qui fournissent collectivement des logements à la communauté. Ce système est réglementé par des politiques et des lois qui visent à guider l'utilisation et le développement des terres. La création d'un système plus réactif permet de s'assurer que les priorités émergentes sont traitées au fil du temps et que l'on crée un environnement propice où les intervenants sont mieux à même de répondre aux besoins locaux en

matière de logement.



- 6. Tirer parti des partenariats et des ressources** – Le système de logement local est composé d'un large éventail d'intervenants, chacun disposant de ressources, de compétences et d'une expertise en matière de logement dans l'ensemble du continuum. Le fait de favoriser une plus grande collaboration avec et entre ces intervenants permet d'exploiter ce potentiel et de mieux tirer parti des ressources disponibles. Le fait de s'appuyer sur ces forces de manière coordonnée permettra de générer des résultats plus efficaces en matière de logement pour le système local dans son ensemble.

4.2 Fixer des objectifs

Pour faire progresser les objectifs du plan en matière de logement, il est essentiel de disposer d'un moyen tangible de mesurer l'impact et les progrès. À cet égard, des définitions formelles de l'accessibilité financière ont été établies dans ce plan comme point de référence pour déterminer quels logements sont considérés comme abordables. De même, des objectifs de logement visant à répondre à l'ensemble des besoins identifiés en matière de logement dans la ville ont également été fixés afin d'aider à guider le développement futur dans le respect de la vision et des objectifs de ce plan.

4.2.1 Définition de l'accessibilité financière

Comme définition principale, ce plan a adopté le point de référence largement accepté selon lequel un logement est jugé abordable lorsqu'un ménage ne consacre pas plus de 30 % de son revenu avant impôt au logement. Bien qu'il s'agisse d'un baromètre général de l'accessibilité financière, une définition plus opérationnelle est nécessaire pour orienter les objectifs et les mesures de ce plan en termes d'occupation. Après avoir examiné et analysé le marché local du logement, la répartition des revenus et les besoins de la communauté, des définitions fondées sur le revenu ont été établies.

Aux fins du présent plan :

- (a) Les logements locatifs de Saint John sont jugés abordables lorsqu'un ménage ne dépense pas plus de 30 % de son revenu avant impôt pour se loger et que le coût du loyer ne dépasse pas le 30^e percentile de revenu de la collectivité.
- (b) Les logements en propriété à Saint John sont définis comme étant abordables lorsqu'un ménage ne dépense pas plus de 30 % de son revenu avant impôt pour se loger et que le coût de propriété n'est pas supérieur au 60^e percentile de revenu de la collectivité.

Comme l'indique la figure 3 et en utilisant les paramètres actuels de revenu et de coût à Saint John, cela se traduirait par un loyer maximal de 910 \$ par mois dans le cas d'un revenu de 36 570 \$. En termes de prix d'achat d'un logement, cela se traduirait par un prix maximal de 252 790 \$ dans le cas d'un revenu familial de 71 100 \$. Ainsi, le prix des logements doit être égal ou inférieur aux seuils appropriés définis ci-dessus pour qu'un logement soit jugé abordable. Comme les paramètres de revenus et de coûts évoluent au fil du temps, ces montants maximaux changeront également, de sorte qu'un processus régulier de mise à jour des chiffres sera nécessaire à des fins de mise en œuvre.

4.2.2 Objectifs en matière de logement

Pour contribuer à l'atteinte des objectifs de ce plan en matière de logement, une série d'objectifs de

logement a été établie en fonction du type de logement, du mode d'occupation et de l'accessibilité financière (voir la figure 7). Ces objectifs ont été établis en tenant compte de l'activité de logement au cours des 15 dernières années, de la croissance prévue et des objectifs spécifiques de ce plan.

Figure 7 – Objectifs en matière de logement

Catégorie	Type	Objectif (% de nouveau)
Type de logement	Faible densité	35 %
	Densité moyenne	15 %
	Haute densité	50 %
Mode d'occupation des ménages	Ménage propriétaire	45 %
	Ménage locataire	55 %
Accessibilité financière	Unités abordables	30 %

La mise en contexte de ces objectifs permet d'illustrer leur impact potentiel. Si l'on se fie aux tendances historiques, près de 900 nouvelles unités seront créées au cours des cinq prochaines années, que ce soit par le biais d'un développement, d'un aménagement intercalaire ou d'une intensification. Si les objectifs du plan étaient atteints, cela se traduirait par l'ajout d'environ 265 unités abordables (location + propriété), soit une moyenne de 53 unités par année. Environ deux tiers des nouveaux logements seraient de densité moyenne ou élevée (130 et 440 logements respectivement) et un peu plus de la moitié seraient des logements locatifs (un peu moins de 500 logements). Étant donné que les objectifs sont fixés sur une base proportionnelle, si l'activité de développement réelle est supérieure ou inférieure, ces chiffres seront modifiés en conséquence. Il est également important de noter que si les unités ajoutées au cours des cinq prochaines années étaient conformes à l'objectif, elles n'auraient qu'un impact modeste sur l'offre existante, modifiant la composition du stock global d'au plus 1 % en termes de formes et de catégories d'occupation. Cela dit, les objectifs d'accessibilité financière auraient un impact démontrable sur l'augmentation des possibilités de logement.

Les objectifs sont ambitieux et ils obligeront les intervenants du système à déployer des efforts pour les atteindre. On s'attend à ce que les nouvelles unités de logement, qu'elles soient créées par le biais d'un développement, d'un développement intercalaire ou d'une intensification, soient évaluées par rapport à ces objectifs et contrôlées annuellement dans le cadre de ce plan. De même, les logements locatifs et les logements en propriété seront évalués par rapport à leurs seuils cibles respectifs afin de déterminer leur caractère abordable. Les mesures prévues dans ce plan visent à soutenir l'atteinte de ces objectifs en offrant une souplesse réglementaire, en allouant des ressources et en tirant parti des partenariats entre les intervenants du système.

Lors de la mise en œuvre des objectifs, il est utile de garder à l'esprit ce qui suit :

- Les objectifs fournissent des points de référence permettant de mesurer l'activité et les résultats – ils ne sont ni obligatoires ni contraignants, mais visent à encourager l'ajout d'un parc de logements répondant aux besoins de la communauté.
- En tant que seuils, les objectifs d'accessibilité fournissent des prix maximaux pour les logements à des fins de mesure, mais une gamme d'accessibilité est nécessaire en dessous de ces seuils

pour répondre de manière adéquate aux besoins en matière de logement.

- Bien qu'ils soient mesurés et contrôlés d'une année à l'autre, les objectifs sont mieux évalués sur la base de l'activité pour toute la période du plan (c'est-à-dire cinq ans).
- Les cibles doivent être réévaluées régulièrement (c'est-à-dire tous les cinq ans) pour s'assurer qu'elles continuent de refléter les attentes fondées sur les objectifs du plan et les conditions du marché.

4.3 Prendre des mesures

Dans chacun des six domaines thématiques, un certain nombre de mesures ont été recommandées pour soutenir les objectifs du plan, tenir compte des questions émergentes et faire face aux défis ou obstacles identifiés tout au long du processus d'étude. En tant que plan communautaire, ces mesures recommandées nécessiteront les efforts de la communauté dans son ensemble, y compris la ville, les intervenants locaux et les autres ordres de gouvernement.

4.3.1 Thème 1 – Améliorer la connaissance et la coordination du système

À Saint John, il existe un large éventail d'intervenants des secteurs public, sans but lucratif et privé qui ont un intérêt direct dans le système de logement. Cependant, ces entités ne travaillent pas toujours de manière coordonnée ou alignée, même lorsqu'elles peuvent avoir des objectifs communs. Et, bien que le logement soit traditionnellement de compétence provinciale, il existe des intérêts municipaux clairs en matière de logement, pierre angulaire de toute communauté saine.

La mise en œuvre réussie d'un plan d'action en faveur du logement abordable nécessitera une coordination, une collaboration et un suivi permanent pour s'assurer que ses objectifs sont atteints. La Ville peut jouer un rôle essentiel en aidant à coordonner le plan et en étant une ressource, mais, comme il s'agit d'un plan communautaire, les intervenants de la communauté ont un rôle fondamental à jouer dans la réalisation du plan. La sensibilisation et le soutien du grand public contribueraient également à soutenir la mise en œuvre du plan.

Agir :

1. Établir une fonction qualifiée et expérimentée de coordination du plan (facilitateur du logement) à la ville de Saint John pour faciliter la mise en œuvre du plan d'action avec la collectivité et pour favoriser la sensibilisation au logement abordable et les collaborations entre les intervenants dans la poursuite du plan d'action.
2. Créer un comité consultatif multipartite sur le logement pour aider à formaliser et à guider les efforts de mise en œuvre du plan d'action, composé d'un échantillon représentatif des intervenants de la communauté, notamment :
 - a) Membres des principaux ministères et organismes régionaux (tous les ordres de gouvernement)
 - b) Principaux partenaires du logement communautaire, organismes à but non lucratif et représentants du milieu universitaire
 - c) Représentants du secteur privé et des entreprises
 - d) Membres de la communauté ayant une expérience vécue
3. Examiner et réviser le plan d'action pour le logement abordable, le cas échéant, afin de tenir compte des conclusions de la mise à jour du rapport d'évaluation des besoins en matière de logement.
4. Élaborer un cadre de suivi des indicateurs clés du logement et mesurer les effets du plan

d'action dans les domaines suivants :

- a) Activité de logement hors marché (p. ex., ajouts/pertes d'unités, taux de rotation, liste d'attente, etc.)
 - b) Activité du marché locatif (p. ex., ajouts/pertes d'unités, loyers moyens, taux d'inoccupation, etc.)
 - c) Activité du marché de la propriété (p. ex., ajouts/pertes d'unités, prix moyens, activité de vente, etc.)
 - d) Tendances en matière de revenu et d'accessibilité au logement (p. ex., revenu moyen des ménages selon le mode d'occupation, nombre de cas d'aide sociale, seuils de loyers et de prix des logements abordables, etc.)
 - e) Atteinte des objectifs du plan
5. Présenter un rapport public chaque année sur les progrès réalisés dans le cas du plan d'action et sur les facteurs pertinents, notamment les tendances émergentes, les meilleures pratiques et les domaines nécessitant un examen plus poussé.
 6. Dans le cadre de la fonction de coordination du plan d'action de la ville de Saint John :
 - a) fournir un service d'information et d'orientation en matière de logement afin de promouvoir les programmes, les meilleures pratiques et le partage d'information entre les intervenants et pour la communauté au sens large
 - b) la Ville, en collaboration avec le comité consultatif sur le logement, étudiera en 2023 les améliorations possibles sur le plan de la gouvernance qui pourraient accélérer les résultats du plan d'action pour le logement abordable
 7. Entreprendre une campagne de sensibilisation du public face aux problèmes de logement, aux activités du plan d'action et aux outils mis à la disposition des intervenants, en mettant l'accent sur les points suivants :
 - a) Commercialiser le plan auprès de la communauté et des intervenants, par le biais de divers médias
 - b) Aborder de manière positive les problèmes de logement communautaire tels que les attitudes « pas dans ma cour » et les pratiques discriminatoires
 - c) Favoriser une meilleure compréhension des réalités du développement de logements abordables et des outils utilisés pour le faciliter
 - d) Accroître la mobilisation du secteur privé grâce à une campagne d'information sur les approches innovantes, les outils abordables, les ressources et les incitatifs.
 8. Réaliser un examen formel du plan d'action cinq ans après son lancement, en liant cet examen aux résultats des prochains exercices d'examen du plan municipal et du zonage.

4.3.2 Thème 2 – Soutenir des solutions de logement hors marché et investir dans de telles solutions

Dans le contexte du système global de logement, le marché privé joue un rôle important pour satisfaire aux besoins en matière de logement. Cependant, dans le cas des ménages à faible revenu ou plus vulnérables, le secteur public et les organismes à but non lucratif participent presque exclusivement aux mesures prises pour satisfaire à ces besoins, que ce soit en termes de services ou d'hébergement. Les logements hors marché qu'ils fournissent revêtent une importance capitale pour les résidents qu'ils hébergent, surtout si l'on considère le segment important de la population à faible revenu à Saint John.

L'aide aux personnes sans-abri ou aux personnes à risque de le devenir est essentielle pour les personnes les plus vulnérables. Bien que cette responsabilité incombe en grande partie aux gouvernements provinciaux et fédéral, les collectivités locales ont un rôle à jouer dans la défense et la

promotion des intérêts des personnes les plus démunies. L'utilisation efficace des logements hors marché existants et l'élargissement de l'offre de logements pour les personnes qui en ont le plus besoin constituent également des façons bénéfiques de contribuer à répondre à la demande persistante. Ce segment du marché dépend dans une large mesure des investissements gouvernementaux pour soutenir l'offre de logements, que ce soit en termes de logements communautaires ou de logements pour les personnes ayant des besoins spéciaux. Il est utile et important de plaider en faveur d'investissements supplémentaires. Cependant, il existe également des possibilités pour la Ville d'avoir un impact local plus significatif grâce à des mesures et des investissements directs.

Mesures :

9. Soutenir les efforts des principaux partenaires communautaires pour réduire le nombre de personnes sans-abri et fournir des aides à la stabilisation du logement à titre de mesure préventive :
 - a) Continuer de soutenir et de rechercher des possibilités de financement élargi pour les agences de développement communautaire, y compris les organisations de développement de quartier.
 - b) Rechercher des ressources supplémentaires auprès des gouvernements provinciaux et fédéral pour soutenir les mesures de prévention et fournir des aides globales.
 - c) Poursuivre les stratégies de diversion pour les personnes qui attendent d'accéder à un logement par l'entremise d'Habitation NB afin d'accélérer les solutions de logement et de réduire les délais d'attente globaux (p. ex., programmes de stabilisation du logement, soutien du revenu, placements alternatifs, etc.).
10. Travailler avec les fournisseurs de logements communautaires, Habitation NB, les partenaires communautaires et les résidents pour faciliter la transition des résidents de longue date, des logements communautaires vers des logements plus appropriés répondant mieux aux besoins et aux aspirations de leur ménage.
11. Préconiser une plus grande souplesse dans l'exécution des programmes et initiatives de logement existants des gouvernements provinciaux et fédéral pour :
 - a) Simplifier les obligations des fournisseurs de logements hors marché
 - b) Veiller à ce que les programmes répondent aux besoins profonds en matière d'accessibilité financière
 - c) Encourager une plus grande participation du secteur privé dans le cas des logements hors marché
 - d) Simplifier les approbations de programmes et les coordonner avec l'administration municipale pour accélérer la création de logements abordables
12. Travailler avec les partenaires de la communauté pour aider à utiliser l'équité qui s'est accumulée dans le parc de logements de leur communauté :
 - a) soutenir les possibilités de refinancement et de réaménagement
 - b) chercher à accroître la souplesse des programmes et à réduire au minimum les obligations en matière de sécurité dans le cadre des initiatives mises en œuvre par les partenaires fédéraux et provinciaux
13. Faire en sorte que la Ville établisse immédiatement un fonds de logements abordables pour financer le développement de nouvelles unités de logement abordables et veiller à ce que ce fonds :
 - a) Cible prioritairement des logements hors marché
 - b) Reçoive initialement une contribution de 800 000 \$ qui augmentera grâce à de futurs

- programmes de financement provinciaux et fédéraux (p. ex., le Fonds pour accélérer la construction de logements de la SCHL)
14. Faire en sorte que la Ville envisage, avec des partenaires communautaires, la possibilité d'établir un outil d'investissement commun qui permettrait de soutenir des projets de logements abordables hors marché en utilisant des fonds acquis et en offrant aux investisseurs des taux de rendement comparables à ceux du marché (p. ex., entités communautaires, investisseurs du secteur privé, réserves de la Ville, etc.).
 15. Chercher à obtenir des fonds supplémentaires de la part des gouvernements provinciaux et fédéral pour :
 - a) Préserver et accroître l'offre de logements communautaires, en particulier les petites et grandes unités locatives (c'est-à-dire les unités d'une et de trois chambres ou plus)
 - b) Faciliter la coordination des efforts locaux en matière de logement abordable entre les gouvernements
 16. Travailler avec les partenaires gouvernementaux de la province et du fédéral et avec les organismes communautaires pour accroître l'offre de logements adaptés aux besoins spéciaux et permettant de combler les lacunes locales pour les personnes qui ont besoin d'un logement de transition ou d'un logement supervisé.

4.3.3 Thème 3 – Préserver et améliorer le parc de logements existant

L'offre en matière de logements s'est accrue au cours de nombreuses décennies à Saint John, et continue de fournir des logements convenables à la plupart des résidents. Alors que la croissance et la production de nouveaux logements varie, le maintien du stock existant est la principale et la meilleure façon de répondre aux besoins en matière de logement. Dans le cas du parc locatif, les logements existants sont généralement plus abordables et peuvent être sujets au délabrement dans le cas des logements plus anciens, mais la préservation présente une solution viable au remplacement, même si le réaménagement peut devenir inévitable au fil du temps, à mesure que ce parc vieillit.

Trouver l'équilibre entre la préservation du stock, le maintien de l'accessibilité financière et le soutien au renouvellement peut présenter un certain nombre de défis. Pour trouver cet équilibre, il faut à la fois encourager et faire respecter la loi. Des incitatifs ciblés peuvent également s'avérer nécessaires pour soutenir le renouvellement dans certaines situations. En préservant un parc approprié, une offre de logements plus résiliente peut être maintenue pour répondre aux besoins dans le temps.

Mesures :

17. Promouvoir et étendre le financement du programme actuel d'incitation au développement urbain de la Ville pour :
 - a) Soutenir la réhabilitation du parc locatif vétuste dans la ville
 - b) Encourager la réutilisation adaptative à des fins résidentielles
 - c) Aider les propriétaires à accéder aux programmes provinciaux et fédéraux de réhabilitation des logements et des logements locatifs
 - d) Tirer parti des initiatives provinciales et fédérales de réhabilitation/réparation (p. ex., PAREL) en préconisant un financement supplémentaire des programmes, la rationalisation de la prestation des programmes et la souplesse dans le cumul des initiatives
18. Cibler l'utilisation de subventions tenant lieu d'impôt pour faciliter le renouvellement et la conservation de logements abordables appropriés dans les quartiers établis où le parc est menacé.

19. Fournir de l'information supplémentaire et assurer une application progressive des normes minimales de propriété afin d'aider à maintenir le stock tout en préservant l'accessibilité financière.
20. Assurer une surveillance continue dans le cadre du Programme de la ville sur les bâtiments vacants et dangereux et prendre des mesures correctives dans le cadre de ce programme afin de garantir l'utilisation active des bâtiments et propriétés prioritaires.
21. Chercher à obtenir des autorisations provinciales supplémentaires pour aider la ville à faire respecter les normes en matière de propriété, à régler les comptes de taxes foncières en souffrance et à acquérir rapidement des immeubles ou des propriétés confisqués à des fins de logement abordable.

4.3.4 Thème 4 – Accroître l'offre et la gamme d'options en matière de logements abordables

Bien que la préservation d'un stock approprié soit bénéfique, le renouvellement et de nouveaux développements sont inévitablement nécessaires pour répondre aux demandes de logement et satisfaire aux besoins de croissance qui évoluent avec le temps. Le secteur privé a un rôle important à jouer pour répondre aux besoins de logement de la communauté. Cependant, lorsque des options plus abordables sont nécessaires pour répondre aux besoins des ménages à revenu modique, des interventions au niveau des politiques ou des programmes peuvent être nécessaires pour garantir cette accessibilité.

Les municipalités disposent d'un certain nombre de leviers pour offrir des logements abordables. Qu'il s'agisse d'incitatifs ou de réglementation, ces leviers peuvent contribuer à faciliter le développement ou à fournir des incitatifs ciblés qui aboutissent à des résultats en matière de logement abordable, qu'il s'agisse de logements locatifs ou de propriétés. Alors que les investissements gouvernementaux dans les logements hors marché sont essentiels, des interventions ciblées ailleurs dans le système peuvent contribuer à accroître encore plus l'offre et la gamme d'options et d'innovations en matière de logements abordables sur le marché intermédiaire.

Mesures :

22. Accroître l'offre d'un parc de logements locatifs spécialement conçus et abordables grâce aux programmes provinciaux et fédéraux existants (p. ex., l'IFCLL, le FNCI, les suppléments de loyer, etc.) :
 - a) Recherche d'engagements de financement global et d'assouplissements du programme pour soutenir les nouveaux développements.
 - b) Faciliter la coordination des ressources et des efforts entre les promoteurs potentiels du programme et les intervenants de la communauté.
 - c) Cibler la production d'unités locatives plus petites et plus grandes (c'est-à-dire des unités d'une et de trois chambres ou plus).
23. Promouvoir le développement de formes d'habitation à densité moyenne (p. ex., immeubles à logements multiples, maisons en rangée, maisons en rangée) qui sont intrinsèquement plus abordables :
 - a) Permettre des normes de développement plus souples, adaptées aux formes de densité moyenne
 - b) Utiliser des incitatifs en matière de densité de développement et/ou de frais de développement qui sont liées à la forme des unités
24. Garantir l'utilisation prioritaire des propriétés excédentaires et sous-utilisées afin d'aider à

stimuler le développement de logements abordables :

- a) Élaboration d'une politique municipale d'aliénation des terrains comportant des dispositions visant à accorder un accès privilégié/premier choix dans le cas des projets de logements abordables.
 - b) Obtenir un accès privilégié/premier choix dans le cas d'autres terres du secteur public.
 - c) Obtenir des subventions pour les propriétés provinciales.
 - d) Accéder aux propriétés fédérales grâce à l'Initiative des terrains fédéraux.
 - e) Faire progresser la préparation du site et les activités préalables au développement pour faire en sorte que les propriétés soient prêtes à être développées.
25. Cibler l'utilisation de mesures d'incitation à l'intensification et de primes de densité municipales comme moyen de générer des logements abordables dans les zones appropriées à l'intensification et dans les développements résidentiels à grande échelle.
26. Promouvoir l'offre d'options d'accession à la propriété innovantes et abordables par des partenaires communautaires (p. ex., Habitat) qui contribuent à renforcer l'équité des ménages.
27. Encourager les formes/modèles de logement alternatifs et les pratiques de durabilité qui soutiennent l'accessibilité financière en utilisant les programmes d'innovation provinciaux et fédéraux (p. ex., logements modulaires, coopératives d'habitation à capitalisation, cohabitation, partage de maisons, etc.)

4.3.5 Thème 5 – Instaurer un système de logement plus réactif

Le marché du logement est composé de nombreux intérêts, allant des entités publiques aux entités sans but lucratif et privées. Les gouvernements jouent un rôle important sur le marché, tant en termes d'élaboration de politiques que de réglementation. C'est particulièrement vrai au niveau provincial, où ils promulguent des lois régissant l'utilisation des terrains, la protection des locataires et la taxation et, au niveau municipal, en termes d'approbation des aménagements. Grâce à ces mesures, les gouvernements ont la possibilité de créer un environnement propice à l'accessibilité du logement et à l'accès au logement.

La Ville dispose d'une fonction établie de planification de l'utilisation des sols et d'approbation des aménagements, qui est guidée par un cadre stratégique formel. Des ajustements à ce cadre pourraient favoriser un environnement de développement plus permissif et favorable au logement. De même, des réformes fiscales et des mesures provinciales de protection des locataires contribueraient à créer un régime politique plus avantageux qui aiderait à réglementer le marché locatif et à éliminer les obstacles à la création de logements abordables.

Mesures :

28. Renforcer les politiques de logement dans le plan municipal de la Ville par le biais du processus de révision à venir, en particulier :
 - a) Promouvoir une approche du logement fondée sur les droits de la personne
 - b) Intégrer les définitions de l'accessibilité au logement
 - c) Soutenir des communautés saines, dynamiques et complètes

- d) Renforcer les politiques qui favorisent une plus grande diversité de logements dans toutes les zones d'intensification
 - e) Incorporer des objectifs de logements abordables en termes de forme et de mode d'occupation
 - f) Réaliser des activités de suivi à l'appui du plan
29. Veiller à ce que les politiques et les objectifs en matière de logement du plan municipal soient reflétés dans les plans de quartier actuels et à venir afin de contribuer à soutenir des communautés complètes, inclusives et abordables tout en tenant compte de la composition de chaque quartier.
30. Ajouter des dispositions à l'Arrêté de zonage de la Ville pour favoriser une plus grande souplesse en matière de logement, encourager la mixité des quartiers et soutenir l'accessibilité financière :
- a) Revoir les définitions concernant l'accessibilité financière, les besoins spéciaux et les logements supervisés, ainsi que les maisons de chambres, de pension et d'hébergement.
 - b) Réviser les dispositions visant à soutenir/encourager une densité et une diversité appropriées des formes d'habitation dans la zone de développement principale.
 - c) Permettre des autorisations plus larges pour les suites/logements accessoires dans les zones appropriées.
 - d) Envisager l'utilisation de normes de rendement de rechange (p. ex., les marges de recul, les normes de stationnement, les exigences en matière de densité minimale).
 - e) Éliminer les exigences en matière de superficie minimale au profit des normes du Code du bâtiment.
 - f) Évaluer l'utilisation de pratiques de « densification douce », de zonage ascendant et de zonage inclusif dans le cadre de la prochaine révision complète de l'Arrêté de zonage.
31. Soutenir l'amélioration de l'accessibilité de l'environnement bâti en favorisant l'application de normes d'accessibilité supérieures au minimum pour les nouveaux aménagements et en encourageant les possibilités de modernisation.
32. Plaider pour des protections légiférées au niveau provincial concernant les logements locatifs, de façon à :
- a) Accorder une plus grande protection aux locataires en termes d'augmentation de loyer et d'expulsion
 - b) Conférer des pouvoirs pour dissuader l'achat de logements locatifs par des entités non résidentes qui ne sont pas occupés par leur propriétaire (p. ex., taxation)
33. Préconiser des réformes des systèmes de taxation et d'évaluation provinciaux pour :
- a) Atténuer l'impact de l'imposition différentielle sur le développement résidentiel à logements multiples
 - b) Aborder le traitement fiscal et les évaluations cloisonnées dans le cas des immeubles d'habitation mixte à prix abordable
 - c) Dissuader les propriétés vacantes dormantes ou inutilisées dans les zones de développement primaire

4.3.6 Thème 6 – Tirer parti des partenariats et des ressources

En tant que système complexe, le logement est composé de nombreux intérêts, chacun ayant ses propres perspectives, motivations et ressources. Bien qu'il existe un certain nombre de dépendances interconnectées, les intervenants du système ne travaillent pas toujours de concert et peuvent travailler activement à contre-courant, que ce soit intentionnellement ou non. Compte tenu des ressources limitées disponibles, en particulier dans le secteur non lucratif, le fait de travailler davantage en collaboration peut faciliter l'obtention de meilleurs résultats.

À Saint John, il existe un certain nombre d'intervenants établis qui consacrent leur temps à répondre aux besoins en matière de logement et de soutien connexe. Il existe également d'autres entités et organisations moins directement impliquées, mais dont les intérêts recoupent ceux du logement. Il existe des possibilités évidentes d'aligner les intérêts communs et de coordonner les efforts au profit de la communauté. En tirant parti de relations comme celles-ci et en établissant des partenariats, il est possible de renforcer les capacités communautaires et de trouver des solutions plus efficaces aux problèmes de logement existants.

Mesures :

34. En collaboration avec l'UNB Saint John, organiser un forum annuel sur le logement qui coïncide avec la Semaine nationale de l'habitation, contribuant ainsi à accroître les connaissances, l'innovation et la sensibilisation aux systèmes chez les intervenants communautaires.
35. Renforcer les capacités techniques et l'expertise en matière de développement au sein du secteur du logement communautaire local par le biais d'une initiative de mentorat visant à accroître l'offre de logements abordables.
36. Rechercher activement les possibilités d'initiatives de développement conjointes entre les partenaires du secteur de la santé ou des services sociaux et les promoteurs de logements abordables.
37. Faire progresser l'accessibilité financière du logement et aider à tirer parti d'autres ressources communautaires par le biais de partenariats communautaires de collaboration dans les domaines suivants :
 - a) Terrains/propriétés (p. ex., Saint John Land Bank, les communautés religieuses)
 - b) Investissement communautaire (p. ex., Kaleidoscope)
 - c) Développement économique (p. ex., Imaginer Saint John)
 - d) Le milieu des affaires (p. ex., BCAPI, association immobilière, etc.)
38. Accroître l'engagement du secteur privé en organisant une table ronde sur le développement afin de se pencher sur les problèmes d'accessibilité, d'accroître la sensibilisation aux incitatifs/programmes et de promouvoir les possibilités de logement abordable.
39. Coordonner les efforts de planification et de stratégie avec les administrations adjacentes à la ville de Saint John et la région, de façon à soutenir les objectifs communs de politique de logement et les partenariats potentiels.

5 Mise en œuvre du Plan

Le plan d'action a fourni une vision, des principes et des objectifs pour répondre aux besoins en matière de logement communautaire identifiés à Saint John. Le plan a également défini une gamme complète de mesures spécifiques à court, à moyen et à long terme pour aider la communauté à atteindre les objectifs fixés en matière de logement. La prochaine étape essentielle pour la communauté est la mise en œuvre du plan, en prenant des mesures décisives pour atteindre l'objectif d'un système de logement local renforcé et amélioré. Il est essentiel de faire avancer le plan de manière consciencieuse et coordonnée pour soutenir cet objectif.

En tant que plan communautaire, il y a une responsabilité partagée pour franchir cette étape nécessaire. Il est recommandé qu'un comité consultatif sur le logement, composé de personnes et de représentants d'organismes locaux clés dans le domaine du logement, dirige ce processus. La Ville a un rôle important à jouer pour soutenir, coordonner et faciliter le travail du comité en particulier, et du plan d'action en général. Elle a également un rôle clair dans l'avancement de certaines mesures du plan. Par ailleurs, il existe des intervenants communautaires clés qui sont les mieux placés pour faire avancer ou soutenir les mesures proposées.

Une stratégie de mise en œuvre recommandée a été élaborée pour le plan d'action et figure à l'annexe 3 du présent rapport. Présentée sous forme de tableau, cette stratégie indique l'échéancier prévu, les responsabilités et les ressources requises pour chaque mesure. Ce tableau fournit un schéma directeur pour l'avancement du plan d'action et constitue la base sur laquelle le comité consultatif sur le logement pourra organiser, coordonner et suivre son travail.

Comme pour toute initiative de planification, la réussite de l'exécution dépend d'un certain nombre de facteurs. Les facteurs clés pour la réussite de la mise en œuvre du plan d'action pour le logement abordable sont les suivants :

- Faciliter les mesures significatives grâce à un leadership visible
- Travailler en collaboration dans un but commun
- Assumer une responsabilité partagée pour atteindre les résultats du plan
- Allouer les ressources nécessaires pour réussir
- Obtenir un large soutien et une sensibilisation de la communauté
- Suivi actif et communication des progrès du plan

La prise en compte de ces facteurs de réussite aidera le comité consultatif sur le logement, la Ville et l'ensemble de la communauté à atteindre les objectifs fixés dans le plan d'action pour le logement abordable.

Annexe 1 – Glossaire

Vous trouverez ci-dessous une liste des mots et expressions utilisés dans ce rapport, ainsi que leur définition.

Allocation de logement – Un niveau fixe d'aide mensuelle fournie directement aux ménages admissibles pour les aider à payer leurs frais de logement.

Approche du logement axée sur les droits de la personne – Une approche du logement fondée sur des principes qui reconnaît le droit fondamental d'une personne à un logement adéquat en tant que besoin humain de base, tel que prévu dans la *Loi sur la stratégie nationale sur le logement* du gouvernement fédéral.

Communautés complètes – Des communautés qui répondent aux besoins quotidiens des personnes tout au long de leur vie en offrant à leurs résidents un accès pratique à une combinaison appropriée d'emplois, de services locaux, d'une gamme complète de logements et d'infrastructures communautaires, y compris des logements abordables, des écoles, des loisirs et des espaces ouverts. Un accès commode aux transports en commun et aux transports actifs est également prévu (définition selon le Plan SJ).

Environnement bâti – Environnement créé par l'homme, qui comprend les bâtiments, les installations, les infrastructures et les transports conçus pour faciliter et accueillir l'activité humaine.

Levier financier – La pratique consistant à utiliser la valeur résiduelle accumulée d'une propriété pour obtenir un accès au capital pour des améliorations de la propriété ou un nouveau développement.

Logement abordable – Un logement est jugé abordable lorsqu'un ménage ne consacre pas plus de 30 % de son revenu avant impôt au paiement de ce logement.

Logement communautaire – Logement qui a été conçu dans le cadre d'anciens programmes de logement provinciaux ou fédéraux et qui fournit des logements sur la base d'un loyer indexé sur le revenu (LIR). Cette forme de logement est intrinsèquement abordable et comprend le logement public, les suppléments de loyer et le logement social.

Logement de densité moyenne – Logement de densité moyenne à l'échelle, comprenant des semi-détachés, des maisons en rangée et des maisons de ville.

Logement locatif abordable – Aux fins du présent plan, un logement locatif est jugé abordable lorsqu'un ménage ne consacre pas plus de 30 % de son revenu avant impôt au paiement de ce logement et que le coût du loyer ne dépasse pas le 30^e percentile de revenu de la communauté

Logement non commercial – Logement qui fournit un logement à des niveaux inférieurs à ceux du marché en utilisant une certaine forme d'assistance ou d'incitatif, notamment des logements communautaires et des logements conçus dans le cadre de programmes plus récents qui obligent à fixer des loyers inférieurs aux niveaux moyens du marché pendant une certaine période en échange d'une aide en capital.

Logement spécial – Logement destiné aux ménages ayant des besoins spécifiques, que ce soit sous la forme d'un logement adapté ou d'un logement supervisé, y compris les logements de transition et d'autres formes de logement.

Prime de densité – Autorisation d'augmenter la hauteur ou la densité au-delà des dispositions définies dans un règlement de zonage, offerte en échange d'un avantage public tel que l'accessibilité au

logement.

Propriété abordable – Aux fins du présent plan, une propriété est jugée abordable lorsqu'un ménage ne consacre pas plus de 30 % de son revenu avant impôt au paiement de cette propriété et que le coût de ladite propriété ne dépasse pas le 60^e percentile de revenu de la communauté

Supplément de loyer – Aide fournie à un propriétaire en vertu d'un accord qui oblige le propriétaire à louer à des ménages admissibles. En échange de ce logement, le propriétaire reçoit le loyer réduit du locataire plus un supplément représentant la différence entre le montant que le ménage peut se permettre de payer et le montant réel du loyer.

Zonage inclusif – Une pratique d'utilisation des terres qui oblige l'inclusion de logements abordables dans un lotissement en vertu des dispositions énoncées dans un règlement de zonage.

Appendix 2 – Consulting with stakeholder agencies

The following agencies and organization were invited to participate in the various consultation sessions held during the development of the Plan. A number of individuals and other members of the public also participated in these sessions.

- Business Community Anti-Poverty Initiative (BCAPI)
- Canada Mortgage and Housing Corporation
- Canadian Home Builders Association - Saint John
- Carleton Community Centre
- Catapult Social Enterprise
- Centre for Youth Care
- Chroma NB
- City of Saint John – Community Planning
- City of Saint John - Growth/Newcomers
- City of Saint John - Minimum Standards
- City of Saint John - Transit
- Construction Association of New Brunswick - Saint John
- Coverdale Centre for Women Inc.
- Crescent Valley Resource Centre
- Crescent Valley Tenants Association
- Crossroads for Women Inc.
- Eastern Circle Saint John
- Elias Management Group
- Envision Saint John
- First Steps Housing Project Inc.
- Fundy Harbour Group
- Fundy Wellness Network
- Government of New Brunswick - NB Housing
- Habitat for Humanity - Saint John
- Hestia House Inc.
- Hire Potential
- Historica Developments
- Housing Alternatives Inc.
- Hughes Surveys & Consultants Inc.
- Human Development Council
- Independence Plus Inc.
- John Howard Society
- Kaleidoscope
- L'Arche Saint John Inc.
- Living SJ
- Multicultural Association of Saint John Inc.
- New Brunswick ACORN
- New Brunswick Association for Community Living
- New Brunswick Coalition for Tenants Rights
- New Brunswick Non-Profit Association
- ONE Change Inc.
- Outflow Men's Shelter
- P.U.L.S.E. Inc.
- PRUDE Inc.
- Rocca Group of Companies
- Safe Harbour House
- Saint John Ability Advisory Committee
- Saint John Apartment Owners Association
- Saint John Association for Community Living
- Saint John Land Bank
- Saint John Learning Exchange
- Saint John Newcomers Centre
- Saint John Non-Profit Housing Inc.
- Saint John Real Estate Board
- Saint John Women's Empowerment Network
- Salvation Army
- Second Stage Safe Haven Inc.
- Seniors' Resource Centre
- Skigen Elnoog Housing Corporation
- Teen Resource Centre
- The Learning Exchange
- University of New Brunswick
- Urban Coalition Project (NBAPC)
- Waterloo Village Neighbourhood Association
- YMCA Newcomer Connections

Appendix 3 – Housing Implementation Strategy

Saint John Affordable Housing Action Plan - Implementation Strategy

<i>Theme/Action Area</i>	<i>Timing</i>	<i>Lead</i>	<i>Support</i>
Theme 1 - Improving system awareness & coordination			
1. Establish a qualified, experienced plan coordination function (Housing Facilitator) at the City of Saint John to help facilitate Action Plan implementation with the community and to foster affordable housing awareness and collaborations among stakeholders in furtherance of the Action Plan	Fall 2022	City - Planning	
2. Create a multi-stakeholder Housing Advisory Committee to help formalize and guide Action Plan implementation efforts, comprised of a cross-section of community stakeholders, including: <ol style="list-style-type: none"> a) Members of key government departments and regional agencies (all levels of government) b) Key community housing partners, non-profit agencies and representatives from academia c) Private and business sector representatives d) Community members with lived experience 	Spring 2023	City – Planning	<ul style="list-style-type: none"> • Original Housing Action Team (transitional)
3. Review and revise the Affordable Housing Action Plan as necessary to reflect findings of the pending update to the Housing Needs Assessment report.	Early 2023	City – Housing facilitator	<ul style="list-style-type: none"> • City – Planning • Consultant
4. Develop a monitoring framework for tracking key housing indicators and measuring impacts of the Action Plan in areas of: <ol style="list-style-type: none"> a) Non-market housing activity (e.g. unit additions/losses, turnover rates, wait list, etc.) b) Rental market activity (e.g. unit additions/losses, average rents, vacancy rates, etc.) c) Ownership market activity (e.g. unit additions/losses, average prices, sales activity, etc.) d) Housing income and affordability trends (e.g. avg. household income by tenure, social assistance caseloads, affordable rent and house price thresholds, etc.) e) Achievement of Plan targets 	Spring 2023	Housing Advisory Committee	<ul style="list-style-type: none"> • City – Housing facilitator • Human Development Council • UNB Saint John

Theme/Action Area	Timing	Lead	Support
5. Publically report each year on Action Plan progress as well as relevant factors such as emerging trends, best practices or issue areas requiring further investigation	Annually	City – Housing facilitator	<ul style="list-style-type: none"> • Housing Advisory Committee • Human Development Council
6. As part of the Action Plan coordination function at the City of Saint John: a) provide a housing information and referral service to promote programs, best practices and information sharing among stakeholders and for the broader community b) the City, along with the Housing Advisory Committee, will investigate in 2023 potential governance enhancements that could accelerate the outcomes of the Affordable Housing Action Plan	Initiate Summer 2023	City – Housing facilitator	<ul style="list-style-type: none"> • Housing Advisory Committee • Gov't of NB • CMHC
7. Undertake a public education campaign that builds awareness of housing issues, Action Plan activities and the tools available to stakeholders with a particular focus on: a) Marketing the Plan to the community and stakeholders though various media methods b) Positively addressing community housing issues such as NIMBY attitudes and discriminatory practices c) Fostering a better understanding of the realities of affordable housing development and the tools used to facilitate it d) Broadening private sector engagement though education on innovative approaches, affordable tools, resources and incentives	Launch in Spring 2023	Housing Advisory Committee	<ul style="list-style-type: none"> • City – Housing facilitator • Real estate Assn • Construction Assn • Envision SJ • City – communications
8. Complete a formal review of the Action Plan five years from launch, linking this review with the results of upcoming Municipal Plan and Zoning review exercises.	Summer 2028	Housing Advisory Committee	<ul style="list-style-type: none"> • City – Housing facilitator
Theme 2 – Supporting and investing in non-market housing solutions			
9. Support the efforts of key community partners to reduce homelessness and provide housing stabilization supports as a preventative measure by: a) Continuing to support and seek expanded funding opportunities for community development agencies, including Neighbourhood Developer organizations	Initiate Spring 2023	Housing Advisory Committee	<ul style="list-style-type: none"> • City – Housing facilitator • City – Planning • City – Community support • CMHC

Theme/Action Area	Timing	Lead	Support
<ul style="list-style-type: none"> b) Seeking additional provincial and federal government resources to support prevention measures and provide wrap-around supports c) Pursuing diversion strategies for those waiting to access housing via NB Housing in order to expedite housing solutions and reduce overall wait times (e.g. housing stabilization programs, income supports, alternative placements, etc.) 			<ul style="list-style-type: none"> • NB Housing • SJ-NPHC • Housing Alternatives
10. Work with community housing providers, NB Housing, community partners and residents to facilitate the transition of long-time community housing residents to more suitable accommodations that better address their household needs and aspirations	Initiate summer 2023	Housing Advisory Committee	<ul style="list-style-type: none"> • NB Housing • SJ-NPHC • Housing Alternatives
11. Advocate for added flexibility in the delivery of existing provincial and federal government housing programs and initiatives in order to: <ul style="list-style-type: none"> a) Simplify obligations for non-market housing providers b) Ensure that programs address deep affordability needs c) Encourage more private sector participation in non-market opportunities d) Streamline program approvals and coordinate these with municipal government to expedite affordable housing development 	Early 2023	Housing Advisory Committee	<ul style="list-style-type: none"> • City – Intergovernmental Affairs • CMHC • NB Housing • SJ-NPHC • Housing Alternatives • City – Planning
12. Work with community partners to help access and use the equity that has accumulated within their community housing stock by: <ul style="list-style-type: none"> a) supporting re-financing and redevelopment opportunities b) seeking increased program flexibilities and minimized security obligations under initiatives delivered by federal and provincial partners 	Initiate Spring 2023	City – Housing facilitator	<ul style="list-style-type: none"> • SJ-NPHC • Housing Alternatives • CMHC • NB Housing
13. The City immediately establish a Saint John Affordable Housing Fund to fund the development of new affordable housing units and that the Fund is: <ul style="list-style-type: none"> a) Targeted to non-market housing on a priority basis b) Initially seeded through an \$800,000 contribution and augmented via future provincial and federal funding programs (e.g. CMHC Housing Accelerator Fund) 	Fall 2022	City – Planning	<ul style="list-style-type: none"> • City – Finance • City – Housing facilitator • Housing Advisory Committee
14. The City explore with community partners the ability to establish a pooled investment vehicle that would support affordable non-market housing projects using acquired funds and provide investors with comparable market	Winter 2022-2023	Housing Advisory Committee	<ul style="list-style-type: none"> • City – Finance • City – Housing facilitator • Kaleidoscope

Theme/Action Area	Timing	Lead	Support
rates of return (e.g., community entities, private sector investors, City reserves, etc.)			
15. Pursue additional provincial and federal government funding in order to: a) Preserve and expand the supply of community housing stock, especially for smaller and larger rental units (i.e. one and three+ bedroom units) b) Facilitate the coordination of local affordable housing efforts between governments	Initiate Early 2023	City – Housing facilitator	<ul style="list-style-type: none"> • SJ-NPHC • Housing Alternatives • CMHC • NB Housing
16. Work with provincial and federal government partners, and with community agencies to expand the supply of special needs housing that addresses local deficiencies for those who require transitional or supportive housing	Initiate Early 2023	City – Housing facilitator	<ul style="list-style-type: none"> • Special needs housing providers • CMHC • NB Housing
Theme 3 - Preserving and improving existing housing stock			
17. Promote and expand funding for the City's existing Urban Development Incentive program to: a) Support rehabilitation of aged rental stock across the City b) Encourage adaptive reuse for residential purposes c) Help property owners access provincial and federal programs aimed at residential and rental rehabilitation d) Leverage provincial and federal rehabilitation/repair initiatives (e.g. RRAP) by advocating for additional program funding, streamlined program delivery and flexibility in stacking of initiatives	Winter 2022-2023	City – Planning	<ul style="list-style-type: none"> • City – Finance • City – Housing facilitator
18. Target the use of grants in lieu of tax to help facilitate the renewal and retention of appropriate affordable housing in established neighbourhoods where stock is at risk	Initiate Summer 2023	City – Planning	<ul style="list-style-type: none"> • City – Finance • City – Housing facilitator
19. Provide additional education and progressive enforcement of minimum property standards to help maintain stock while preserving affordability	Initiate 2023/24	City – Minimum standards	<ul style="list-style-type: none"> • City – Planning
20. Maintain on-going monitoring under the City's Dangerous and Vacant Building program and pursue remedial action under the program to secure active use of priority buildings/properties	Initiate 2023/24	City – Minimum standards	<ul style="list-style-type: none"> • City – Planning • SJ Land Bank

Theme/Action Area	Timing	Lead	Support
21. Seek additional provincial authorities to help the City enforce property standards, resolve delinquent property tax accounts and acquire forfeited buildings/properties for affordable housing use on an expedited basis.	Early 2023	Housing Advisory Committee	<ul style="list-style-type: none"> • City – Minimum standards • City – Real estate
Theme 4 - Expanding the supply and range of affordable housing options			
22. Expand the supply of purpose-built rental stock that is affordable through existing provincial and federal programs (e.g. RCFI, NHCF, rent supplements, etc.) by: <ol style="list-style-type: none"> Seeking block funding commitments and program flexibilities to support new development Facilitating the coordination of resources and efforts among prospective program proponents and community stakeholders Targeting the production of smaller and larger rental units (i.e. one & three+ bedroom units) 	Initiate Early 2023	City – Housing facilitator	<ul style="list-style-type: none"> • SJ-NPHC • Housing Alternatives • Envision SJ • CMHC • NB Housing
23. Promote the development of mid-density housing forms (e.g. multiplexes, row housing, stacked townhouses) which are inherently more affordable by: <ol style="list-style-type: none"> Allowing more flexible development standards that are suitable to mid-density forms Using development density and/or development fee incentives that are linked to unit form 	Initiate 2024	City – Planning	<ul style="list-style-type: none"> • City – Finance • Envision SJ
24. Secure the use of surplus and underutilized properties on a priority basis to help spur affordable housing development by: <ol style="list-style-type: none"> Developing a municipal land disposition policy with provisions for giving preferred/first access to affordable housing projects Getting preferred/first access to other public sector lands Accessing and securing grants of provincial properties Accessing federal property through the Federal Lands Initiative Advancing site preparation and pre-development activities to make properties development-ready 	Initiate 2023	City – Housing facilitator	<ul style="list-style-type: none"> • City – Real estate • SJ Land Bank • CMHC • NB Housing
25. Target the use of intensification incentives and municipal density bonusing authorities as a means of generating affordable housing within areas appropriate for intensification and in large-scale residential developments	Initiate 2024 (w/ Municipal Plan review)	City – Planning	<ul style="list-style-type: none"> • City – Finance • City – Housing facilitator

Theme/Action Area	Timing	Lead	Support
26. Promote the delivery of innovative and affordable home ownership options by community partners (e.g. Habitat) that help to build household equity	Initiate 2024	Housing Advisory Committee	<ul style="list-style-type: none"> • City – Housing facilitator • Habitat Saint John
27. Encourage alternative housing forms/models and sustainability practices that support affordability through the use of provincial and federal innovation programs (e.g. modular housing, equity coops, co-housing, home sharing, etc.)	Initiate 2024	Housing Advisory Committee	<ul style="list-style-type: none"> • City – Housing facilitator • CMHC • NB Housing
Theme 5 - Cultivating a more responsive housing system			
28. Strengthen housing policies in the City's Municipal Plan through the upcoming review process with particular regard to: <ul style="list-style-type: none"> a) Promoting a human rights-based approach to housing b) Integrating housing affordability definitions c) Supporting healthy, vibrant and complete communities d) Reinforcing policies that promote greater housing diversity within all intensification areas e) Incorporating affordable housing targets with regard to form and tenure f) Delivering on monitoring activities in support of the plan 	Align with Municipal Plan Review (2024)	City – Planning	<ul style="list-style-type: none"> • City – Housing facilitator
29. Ensure the housing policies and objectives of the Municipal Plan are reflected in current and upcoming Neighbourhood Plans in order to help support complete, inclusive and affordable communities while having regard for the composition of each neighbourhood	Initiate with North End Plan (2023)	City – Planning	<ul style="list-style-type: none"> • City – Housing facilitator
30. Expand provisions within the current City zoning bylaw to foster greater housing flexibility, encourage neighbourhood mix and support affordability by: <ul style="list-style-type: none"> a) Revisiting definitions with regards to affordability, special needs and supportive housing as well as rooming, boarding and lodging homes b) Reviewing provisions to support/encourage appropriate density and diversity of housing forms in the primary development area c) Allowing broader permissions for accessory suites/dwellings in suitable zones d) Exploring the use of alternative performance standards (e.g. setbacks, parking standards, minimum density requirements) 	Initiate early 2023 and align with next comprehensive zoning bylaw review	City – Planning	<ul style="list-style-type: none"> • City – Housing facilitator • City – engineering • City - building services

Theme/Action Area	Timing	Lead	Support
e) Eliminating minimum floor area requirements in favour of building code standards f) Evaluating the use of 'gentle density', up-zoning and inclusionary zoning practices as part of the next comprehensive zoning bylaw review			
31. Support expanded accessibility in the built environment by promoting achievement of better-than-minimum accessibility standards for new development and encouraging retrofit opportunities	Initiate 2023	City – accessibility lead	<ul style="list-style-type: none"> • City – Planning • City – Housing facilitator
32. Advocate for provincially legislated protections regarding rental housing which: a) Afford greater protections for tenants in terms of rent increases and evictions b) Provide authorities to dissuade the purchase of rental housing properties by non-resident entities that are not owner-occupied (e.g. taxation)	Initiate early 2023	Housing Advisory Committee	<ul style="list-style-type: none"> • City – Housing facilitator • City – legal • City - finance
33. Advocate for provincial tax and assessment system reforms to: a) Mitigate the impact of differential taxation on multi-unit residential development b) Address tax treatment and partitioned assessments in mixed-housing buildings that are affordable c) Dissuade dormant/unused vacant property in primary development areas	Initiate Early 2023	Housing Advisory Committee	<ul style="list-style-type: none"> • City – Housing facilitator • City - finance
Theme 6 - Leveraging partnerships and resources			
34. Working with UNB Saint John, host an annual Housing Forum that coincides with National Housing Week, helping to expand knowledge, innovation and system awareness among community stakeholders	Fall 2022	Housing Advisory Committee	<ul style="list-style-type: none"> • City – Planning • City – Housing facilitator • UNB –Saint John • CAB Homelessness
35. Build technical capacity and development expertise within the local community housing sector through a mentoring initiative to help expand the supply of affordable housing	Initiate Fall 2023	City – Housing facilitator	<ul style="list-style-type: none"> • SJ-NPHC • Housing Alternatives
36. Actively pursue opportunities for joint development initiatives between Health sector or Social Service sector partners and affordable housing proponents	Initiate 2025	City – Housing facilitator	<ul style="list-style-type: none"> • SJ-NPHC • Housing Alternatives

Theme/Action Area	Timing	Lead	Support
37. Advance housing affordability and help leverage other community resources through collaborative community-based partnerships in the areas of: a) Land/property (e.g. Saint John Land Bank, Faith-based communities) b) Community investment (e.g. Kaleidoscope) c) Economic development (e.g. Envision Saint John) d) The business community (e.g. BCAPI, real estate association, etc.)	On-going	City – Housing facilitator	<ul style="list-style-type: none"> • SJ - Land Bank • Kaleidoscope • Envision SJ • BCAPI
38. Expand private sector engagement by convening a development roundtable to explore affordability issues, expand awareness of incentives/programs and promote opportunities around affordable housing	Spring 2023	City – Planning	<ul style="list-style-type: none"> • City – Housing facilitator • Envision SJ
39. Coordinate planning and policy efforts with jurisdictions adjacent to Saint John and the broader region in order to support common housing policy objectives and potential partnerships	Initiate 2023	City – Planning	<ul style="list-style-type: none"> • City – Housing facilitator