

6 domaines d'intervention
pour éliminer les obstacles
et dynamiser le **logement**
au **Nouveau-Brunswick**



L'ENJEU

La crise du logement est l'un des plus grands problèmes qui se posent actuellement dans la province, menaçant de paralyser la croissance du Nouveau-Brunswick et la qualité de vie de ses habitants. L'accès à un logement abordable et convenable est considéré comme un des droits de la personne depuis des décennies. Cependant, depuis 2020, les prix des logements au Nouveau-Brunswick ont augmenté plus rapidement que dans pratiquement toutes les autres provinces du pays. Actuellement, le marché du logement est très concurrentiel, les loyers augmentent plus rapidement que jamais et l'offre ne répond plus à la demande. Les ménages ont du mal à joindre les deux bouts et la pression du coût de la vie sur les personnes et les familles n'a jamais été aussi forte. Les gens demandent l'aide de Logement N.-B. comme jamais auparavant et la liste d'attente s'allonge de jour en jour. Les résidents de longue date du Nouveau-Brunswick et les nouveaux arrivants dans la province sont incapables d'accéder à un logement approprié et se retrouvent contraints à des conditions de vie inabordables et insoutenables. Enfin, la province enregistre un nombre record de personnes non logées et le système de logement actuel exclut les personnes souffrant de problèmes de santé mentale et de toxicomanie, ainsi que les personnes handicapées.

Le manque d'accès à un logement approprié a un effet sur plusieurs secteurs, notamment les soins de santé, l'éducation, la croissance démographique et le développement économique. Les lacunes en matière de logement entraînent des dépenses involontaires et inutiles en termes d'incarcérations, de visites aux urgences, de séjours à l'hôpital, de pertes d'entreprises, de manque de rétention de la population et bien plus encore. Plus les besoins en logement restent longtemps insatisfaits, plus les pressions sur les services sociaux existants tels que les banques alimentaires, les refuges, l'aide gouvernementale, la sécurité publique et les systèmes judiciaires sont fortes, et plus les gens se sentent incapables de participer pleinement à la vie communautaire.

L'Opposition officielle a passé des mois à parcourir la province pour comprendre les besoins uniques de chaque communauté et a entendu un certain nombre de questions et de solutions potentielles qui doivent être abordées à moyen et à long terme. En plus d'investir davantage dans les programmes de subventions existants pour les développements publics, privés et sans but lucratif par l'entremise de Logement N.-B., il y a un certain nombre de



mesures rapides qui peuvent être prises pour stabiliser et dynamiser le secteur du logement. Chacun a un rôle à jouer et ces mesures créent une responsabilité partagée entre tous les niveaux de gouvernement, les promoteurs, les organismes sans but lucratif et les particuliers. L'Opposition officielle se présente à la table avec six domaines d'intervention afin de faire partie de la solution et d'offrir aux Néo-Brunswickois.es des possibilités de remédier la crise.

- 1. Fixer un plafond pour les loyers**
- 2. Régionaliser le Tribunal sur la location de locaux d'habitation du Nouveau-Brunswick**
- 3. Outiller les municipalités et encourager le développement**
- 4. Mobiliser les organismes de logement à but non lucratif et les coopératives d'habitation**
- 5. Supprimer les obstacles aux solutions de logement modulaire**
- 6. Renouveler l'enseignement des métiers spécialisés**

Il est temps d'agir. La résolution de la crise du logement fera renaître l'espoir et augmentera l'énergie, la résilience et la force de nos communautés, en créant un environnement sûr dans lequel les enfants peuvent grandir et en donnant à nos familles et à notre économie la possibilité de prospérer.

6 DOMAINES D'INTERVENTION

Se concentrer sur le logement d'abord conduit à une stabilité à long terme et offre un large éventail d'avantages tels que la création d'espace pour notre population croissante, le logement des personnes vulnérables et la contribution à la prospérité économique dans toute la province. La philosophie du Logement d'abord n'a jamais été adoptée au niveau provincial. Le Nouveau-Brunswick possède l'expertise nécessaire pour appliquer les principes du logement d'abord à l'ensemble du spectre du logement et dans toutes les politiques et initiatives visant à résoudre la crise actuelle, y compris les solutions proposées suivantes:



1. FIXER UN PLAFOND POUR LES LOYERS

Avec l'augmentation constante des prix à l'épicerie et à la station-service, les Néo-Brunswickois.es ont besoin du confort et de la sécurité de savoir qu'ils peuvent se permettre de vivre dans leur maison. Le plafonnement des loyers mis en place pour 2022 a apporté une partie de cette stabilité nécessaire.

Dans tout le pays, les provinces ont adopté des lois en réponse à la crise du logement. Dans la région atlantique, la Nouvelle-Écosse a choisi de plafonner les loyers, tandis que l'Île-du-Prince-Édouard les a complètement gelés. Il s'agit là d'un contraste frappant avec le refus du gouvernement Higgs de renouveler le plafonnement des loyers pour 2023. Bien que le gouvernement a introduit une approche progressive des fortes augmentations de loyer en décembre 2022, les Néo-Brunswickois.es ont identifié et ont été victimes des lacunes de la législation au cours des derniers mois, attirant l'attention sur le langage vague qui a conduit à une interprétation flexible au sein du Tribunal sur la location de locaux d'habitation.

Les locataires à travers la province subissent la pression d'augmentations significatives et la nouvelle législation a entraîné un manque de sécurité et une confusion parmi les locataires, les propriétaires et le Tribunal des baux d'habitation.

Nous demandons au gouvernement de :

- Réintroduire le plafonnement des loyers dans le cadre d'un système clair de contrôle des loyers, avec des exceptions et des lignes directrices mieux définies qui peuvent apporter de la stabilité à la fois aux locataires et aux propriétaires, et de la clarté aux décideurs au sein du Tribunal sur la location de locaux d'habitation.
- Modifier la loi sur les baux d'habitation pour exiger que la charge de la preuve incombe aux propriétaires qui demandent une augmentation supérieure aux lignes directrices établies, par opposition à la législation actuelle qui fait peser sur le locataire la responsabilité de justifier pourquoi une augmentation peut être trop élevée.



2. RÉGIONALISER LE TRIBUNAL SUR LA LOCATION DE LOCAUX D'HABITATION DU NOUVEAU-BRUNSWICK



La centralisation n'est pas toujours le moyen le plus efficace d'améliorer les services publics. La réalité du marché locatif diffère considérablement entre les régions rurales et urbaines. En outre, le Tribunal est actuellement en retard, ce qui signifie que les locataires et les propriétaires attendent des semaines et des mois de plus que nécessaire. Cette incertitude est inefficace et inutile, et entraîne des problèmes évitables entre les locataires et les propriétaires.

Qu'il s'agisse d'un propriétaire qui demande une exemption de plafond ou d'un locataire qui conteste une augmentation, les décisions relatives à la modification des loyers doivent être fondées sur les conditions du marché local et prises par des personnes qui comprennent les besoins au niveau de la communauté.

Nous demandons au gouvernement de :

- Élargir le Tribunal sur la location de locaux d'habitation grâce à un modèle plus régionalisé, permettant de se concentrer davantage sur le marché local et les conditions communautaires afin de résorber l'arriéré et de fournir aux locataires et aux propriétaires des décisions plus rapides et plus justes. Il faut tenir compte de l'infrastructure existante et de la dotation en personnel des bureaux de Services Nouveau-Brunswick situés dans toute la province.

En mettant l'accent sur les droits et les protections des locataires ainsi que sur des lignes directrices claires pour favoriser le développement, un tribunal élargi et axé sur la communauté est essentiel pour aider à résoudre la crise du logement au Nouveau-Brunswick.



3. RESPONSABILISER LES MUNICIPALITÉS ET ENCOURAGER LE DÉVELOPPEMENT



L'accès inadéquat au logement est un obstacle à la croissance économique et sociale dans les communautés urbaines et rurales. Le problème s'est aggravé au fil des ans avec l'intensification des efforts d'immigration pour répondre à la demande croissante de main-d'œuvre. Les promoteurs sont limités par des lignes directrices obsolètes en matière de développement. Les marchés locatifs sont aujourd'hui beaucoup plus compétitifs, tant dans les zones urbaines que rurales, et de nombreux employeurs ont du mal à trouver des logements pour leurs nouveaux employés, ce qui entraîne des difficultés de recrutement et de maintien dans l'emploi. Le gouvernement provincial a un rôle majeur à jouer pour encourager le développement dans toutes les communautés de la province.

Dans le cas des municipalités, malgré leur volonté de jouer un rôle dans l'identification et la réponse aux besoins de leur propre communauté, elles se sont retrouvées entravées par un manque de financement approprié pour l'évaluation des besoins locaux en matière de logement et par l'incapacité d'acquiescer et de convertir les bâtiments locaux vacants, dont la plupart sont la propriété du gouvernement provincial. En outre, les promoteurs privés n'ont pas pu ou n'ont pas voulu répondre aux besoins de logement au Nouveau-Brunswick en raison de leur incapacité à garantir un retour sur investissement à long terme (20 à 50 ans).

Avec les récentes réformes de l'administration locale, la province a déjà donné plus de pouvoir aux communautés locales, mais elle doit faire un pas de plus pour permettre à davantage de municipalités de trouver des solutions locales au problème du logement et d'encourager le développement privé. Non seulement cela aide les habitants des municipalités, mais cela peut aussi servir de catalyseur pour stimuler la croissance économique.

Nous appelons le gouvernement à :

- Renforcer l'autonomie et doter les gouvernements locaux des ressources nécessaires pour s'assurer qu'ils peuvent accéder aux outils d'incitation afin de stimuler le développement de logements adéquats et abordables.
- Élargir l'éligibilité et permettre la flexibilité des primes d'incitation au développement et des programmes de prêts gouvernementaux à remboursement conditionnel.
- Fournir des fonds aux gouvernements locaux pour qu'ils procèdent à des évaluations des besoins en matière de logement et s'assurer que les communautés sont prêtes à prendre des mesures une fois que la stratégie provinciale en matière de logement sera publiée.
- Faciliter le transfert des biens de la Couronne aux municipalités en réexaminant et en optimisant le processus dans un souci d'efficacité.
- Engager de manière proactive les municipalités sur la réaffectation des structures au moins un an avant qu'elles ne soient libérées.





4. MOBILISER LES ORGANISMES DE LOGEMENT À BUT NON LUCRATIF ET LES COOPÉRATIVES D'HABITATION

Pour résoudre la crise du logement, la province a besoin de l'aide de tous les acteurs et cela inclut tous les niveaux de gouvernement, les organismes de logement sans but lucratif et les coopératives de logement. Les organismes de logement sans but lucratif et les coopératives d'habitation restent une ressource majeure inexploitée pour la construction de logements abordables et convenables dans la province. Des lignes directrices et des accords obsolètes créent des obstacles importants qui les empêchent de jouer un rôle clé dans la solution à la crise.

De plus en plus, on se tourne vers le secteur à but non lucratif pour trouver des solutions en matière de logement, car une grande partie de la population vulnérable et à faible revenu continue de lutter pour trouver des logements abordables. En outre, les communautés ont tiré la sonnette d'alarme sur les risques de ghettoïsation liés aux logements publics dans l'ensemble de la province. À l'automne 2022, le gouvernement provincial a annoncé un investissement de 100 millions de dollars dans le logement public, qui permettra la construction d'environ 380 unités dans la province. Les experts soutiennent que l'utilisation de la même somme d'argent par le biais de logements à but non lucratif aurait permis de créer plus d'unités et un meilleur équilibre entre les taux subventionnés et les taux du marché.

La province doit non seulement augmenter les investissements dans ce secteur, mais aussi reconnaître la valeur, les connaissances et l'expertise, qui sont actuellement sous-utilisées, et faire place à la créativité pour créer différentes possibilités de logement axées sur l'abordabilité et l'innovation. Les modèles de financement, les lignes directrices et les accords devraient offrir à ces organisations une certaine flexibilité et promouvoir la mise en œuvre de plans stratégiques tels que l'acquisition et la conversion de logements vacants et de propriétés publiques.

Nous demandons au gouvernement de :

- Relever les défis de financement pour les organismes à but non lucratif et les coopératives, y compris la disparité inéquitable des ressources dans les régions rurales par rapport aux régions urbaines de la province.
- Trouver des moyens novateurs pour impliquer davantage les promoteurs sans but lucratif et les coopératives, car leurs projets peuvent généralement être construits de manière plus rentable et en moins de temps que les développements gouvernementaux.
- Engager les organismes de logement sans but lucratif et les coopératives de logement autour des possibilités d'acquisition et de conversion des propriétés du gouvernement, au moins un an avant de les libérer.
- Rationaliser le processus d'acquisition de biens publics en vue de la construction de logements sans but lucratif et de coopératives d'habitation.
- Fournir des accords de financement de soutien afin de garantir le financement de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) pour les projets de logement sans but lucratif admissibles.



5. SUPPRIMER LES OBSTACLES AUX SOLUTIONS DE LOGEMENT MODULAIRE



Grâce aux progrès technologiques et aux nouvelles pratiques, le logement modulaire est passé du statut de structure mobile préfabriquée à celui de construction hors site de haute qualité, avec un large éventail d'applications comprenant des structures permanentes, des unités individuelles et des bâtiments à plusieurs étages. Le logement modulaire a été adopté comme méthode de construction privilégiée dans de nombreux pays à travers le monde. En Amérique du Nord, le changement a été plus lent, mais le Nouveau-Brunswick a une occasion unique de tirer parti des nombreuses entreprises de construction hors site déjà présentes dans la province.

L'habitation modulaire n'est pas nouvelle dans la province et elle offre une approche unique, propre au Nouveau-Brunswick, pour aider à résoudre notre crise du logement. Les pratiques actuelles en matière de construction modulaire offrent plusieurs avantages, notamment moins de perturbations pour le public (moins de bruit, de poussière et de défis de circulation), moins d'espace de construction, la possibilité de personnalisation sans incidence sur les chaînes de montage, une production plus rapide, plus de contrôle et de cohérence, une sécurité accrue, ainsi qu'une réduction des déchets, une efficacité énergétique et une durabilité accrue.

Qu'il s'agisse de logements individuels ou de logements à forte densité, la construction modulaire offre une approche plus rapide, plus écologique et plus efficace pour augmenter le nombre de logements et diversifier les types de logements disponibles pour les Néo-Brunswickois.es. L'utilisation innovante de solutions modulaires a été démontrée récemment dans la province. Deux projets notables et très différents inclut 12 Neighbours Community à Fredericton et le Amsterdam Inn à Florenceville-Bristol qui démontrent le vaste éventail de possibilités qui pourraient être explorées. Le potentiel de la construction hors site est considérable et les effets positifs sur le secteur du logement sont énormes.

Nous demandons au gouvernement de collaborer avec l'industrie et les municipalités pour :

- Accroître la sensibilisation du public autour du logement modulaire moderne afin de soutenir l'industrie dans la modification des stéréotypes dépassés qui pèsent sur elle et de permettre à la population de réimaginer le rôle du logement modulaire pour faire face à cette crise.
- Fournir des conseils aux municipalités qui ont limité le potentiel du secteur en interdisant la construction modulaire au sein des communautés sur la base de ces stéréotypes et lois de zonage dépassés.
- Collaborer avec le secteur pour remédier les pénuries de main-d'œuvre. La plupart des entreprises ont des retards de deux ans. Un nouveau plan de fabrication et une nouvelle stratégie en matière de main-d'œuvre devraient être étudiés.
- Soutenir l'industrie pour familiariser les architectes, les concepteurs, les consultants et les ingénieurs qui ne connaissent peut-être pas les pratiques et les lignes directrices de la construction modulaire. Des formations devraient être disponibles pour ces professionnels
- Réévaluer les processus et les politiques d'approvisionnement afin d'inciter les promoteurs à voir la valeur de la construction hors site.



6. RENOUVELER L'ENSEIGNEMENT DES MÉTIERS SPÉCIALISÉS



Le secteur du logement n'a pas été épargné par les pénuries de main-d'œuvre auxquelles sont confrontés la province et le pays. Outre le secteur des soins de santé, les pénuries de main-d'œuvre dans les métiers spécialisés sont les plus critiques à résoudre. Il est temps que la province investisse massivement dans la formation aux métiers spécialisés et ces investissements devraient avoir trois objectifs principaux : faire entrer les jeunes dans des programmes de formation aux métiers spécialisés, fournir une formation là où c'est nécessaire en matière de construction modulaire hors site et recruter de nouveaux arrivants possédant les compétences nécessaires pour combler les pénuries de main-d'œuvre.

Plus de 50 % de la main-d'œuvre des métiers spécialisés est âgée de plus de 50 ans. Les départs à la retraite approchent à grands pas et la province doit agir rapidement. Il est essentiel de renouveler l'industrie avec une nouvelle génération et de recruter de nouveaux arrivants qualifiés pour répondre à la crise du logement et revigorer l'économie provinciale.

Nous demandons au gouvernement de :

- Développer des programmes de métiers spécialisés qui sont reconnus pour les crédits scolaires, pour les jeunes de la 7^e à la 12^e année ainsi que des opportunités d'apprentissage sur des projets de construction actifs.
- Créer des programmes de mentorat pour les entrepreneurs afin qu'ils acquièrent des compétences appropriées en matière de mentorat.
- Créer un pôle international de recrutement d'ouvriers qualifiés.
- Développer des programmes de transition et des voies de reconnaissance des titres de compétences étrangers pour que les nouveaux arrivants qualifiés puissent facilement intégrer la main-d'œuvre.
- Faciliter l'accès aux formations de sensibilisation culturelle dans l'ensemble du secteur
- Faciliter l'accès des nouveaux arrivants à des formations et des soutiens linguistiques spécifiques au secteur.
- Fournir une formation sur les pratiques essentielles de demain, telles que la construction modulaire hors site, pour les professionnels de tous niveaux du secteur (ingénieurs, architectes, consultants, travailleurs qualifiés, etc.)

Les partenariats sont essentiels à la réussite de ces stratégies. Assurer l'avenir de la main-d'œuvre qualifiée est fondamental pour répondre à la crise du logement et pour l'avenir de la province.





Les experts s'accordent à dire que ce dossier nécessite une action audacieuse et coordonnée de la part de tous les secteurs. En fin de compte, investir dans des logements abordables, durables et de qualité conduit à une stabilité à long terme, offrant des avantages infinis, notamment en permettant aux individus de retrouver un équilibre entre vie professionnelle et vie privée, de travailler un nombre d'heures durable en accédant à des emplois mieux rémunérés, d'améliorer les résultats scolaires, de fournir l'espace nécessaire à une population croissante et de libérer des revenus qui seraient réinvestis dans l'économie, au profit des entreprises locales et de la communauté.

Nous ne pouvons plus attendre. Nous nous devons à nous-mêmes et aux générations futures de créer un système de logement abordable, stable et durable. Chacun a un rôle à jouer. Nous devons nous unir dans le cadre d'une approche proactive, coordonnée, multidimensionnelle et communautaire afin de mettre en place les politiques et les processus nécessaires pour résoudre nos problèmes de logement et créer des solutions qui profiteront à tous.

LIBÉRAL

New Brunswick • Nouveau-Brunswick